

Borgarráð

Barmahlíð 5 - Kaup á íbúð

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Barmahlíð nr.5. á kr. 35.000.000. skv. meðfylgjandi kautilboði. Íbúðin er í kjallara og 75,6 fermetrar að stærð og verður hún framleigð til Velferðarsviðs.

Greinagerð: Á fundi borgarráðs 31. ágúst sl. var samþykkt að fela skrifstofu eigna og atvinnuþróunar að leita tímabundinna lausna til aukningar á félagslegu húsnæði í Reykjavík, í samræmi við samþykkt velferðarráðs og húsnæðisáætlun borgarinnar og eru kaupin liður í því.

Hrólfur Jónsson

Kauptilboð

Seljandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Thelma Rós Halldórsdóttir	041087-2859	-	100.0%

Kaupandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Reykjavíkurborg v. Reykjavíkurborgar-Eignasjóðs kt.570480-0149	530269-7609	6203871	100.0%

Fastanúmer	Númer íbúðar	Eignarhlutur í húsi	Eignarhlutur í lóð	Dags. söluþinglits
202-9816	00 01	%	%	11.10.2017
Fasteignamat	Brunabótamat	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda	Yfirlýsing húsfélags
27.800.000	18.750.000	VÍS		



Sími 588 9090 - fax 588 9095 - Grensásvegi 11 - 108 Reykjavík
www.eignamidun.is - eignamidun@eignamidun.is
Sverrir Kristinnsson, löggiltur fasteignasali

Dags. kaupþinglits	Dags. þinglýs.vottorð	Utgáfud. afsals	Aflýsingardagur	Afhendingardagur eignar
11.10.2017				

Lýsing eignar

Íbúð merkt 00-01, í húsinu Barmahlíð 5, 105 Reykjavík, ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarrettindum. Fastanúmer eignar: 202-9816.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri Eignaskiptayfirlýsing 411-B-021376/2001 13/11/2001 Um eignarhlutföll o.fl. sjá eignarskiptayfirlýsingu. Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-M-05278 Lóðarleigusamningur 693,0 FERM. LEIGULÓÐ ITL 75 ÁRA FRÁ 1/5 1945. Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 100,0 Afsal 411-T-006749/2013.

Aðilar kaupþinglits þessa hafa kynnt sér og áritað söluþingliti fasteignasölu og skoðast það sem hluti af kaupþingli þessu.

Yfirlýsing húsfélags skal liggja fyrir við kaupsamning sem sýnir að íbúð er skuldlaus og að framkvæmdir ef einhverjar hafa verið samþykktar séu greiddar af seljanda. Inneign hússjóðs fylgir seldri íbúð

Eign selst veðbandalaus. Ef það eru veðskuldir áhvílandi á eign þá er fyrsta greiðsla greidd til fasteignasölu sem annast uppgreiðslu lánanna og greiðir mismun til seljanda. Uppgreiðslustaða lána skal liggja fyrir við gerð kaupsamnings og skal hún vera lægri en fyrsta greiðsla

Kaupverð í tölustöfum
35.500.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum
þrjátíuogfimmílljónirfimmhundruðþúsund kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A
35.500.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C
0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

- Við kaupsamning greitt með peningum **kr. 30.000.000**
- Einum mánuði eftir afhendingu eignarinnar greitt með peningum við afsal. **kr. 5.500.000**

Greiðslustaður útborgunar

Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjölddaga.

D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/eftir veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Fyrirvari kaupanda:

Kaupandi gerir fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Áætlaður kostnaður kaupanda:

	Fjöldi	Eining	Verð
Reykjavíkurborg v. Reykjavíkurborgar-Eignasjóðs kt.570480-0149 - stimpilgjald 1,6% af fasteignamati 100,0% eignarhlut.			444.800 kr.
Þinglýsingargjald af skjölum	1	2.000 kr.	2.000 kr.
Samtals			446.800 kr.

- Tilboðsgjafi (kaupandi), sem lýsir sig fjárráða, býðst til að kaupa þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
- Er tilboð þetta skuldbindandi fyrir hann til loka þess frests sem settur er nema því sé hatnað innan tilboðsfrestsins. Með höfnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnþilboð kemur fram innan tilboðsfrests.
- Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda með undirskrift, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
- Um réttarsamband aðila og retindi þeirra og skyldur gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyri sem tilboðið geymir frávik um einstök atriði.
- Þegar sala eignar er liður í atvinnustarfsemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún ætluð til persónulegra áfnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yðri óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarið tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í sulyfirtili.
- Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standa þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta til þeirra áfnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eda þeirra sérstöku áfnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ággallinn yri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af séi sniknæma hallisemi.
- Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann bunað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eda á að fylgja samkvæmi lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eildhúsi skal vera eiddavél, ofn og vífta. Tréki og vélar sem eru sérstaklega felld inn í innréttingarnar og verða hluti af þeim og aðrir innbyggðir hlutir fylgja. Í baðherbergi fylgja fost hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppistöður og hillur í geymslu. Fost ljós og ljósakúplur skulu vera í eildhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar mur- og naglfastar innréttingar, spegillfisar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rímla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjonvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósabunaður, rafknúinn hurðaropnarar svo og fastar hillur og skapar.
- Tilboðsmóttakandi (seljandi) skal gefa tilboðsgjafa (kaupanda) þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem tilboðsgjafi harði réttmæla astæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
- Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi astand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboðið var gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefur mátt sjá við slíka skoðun.
- Gangir kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem goð venja er.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsomdum degi en drattarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Veðbréf sem getið út við undirritun kaupsamnings, þer óbreytanlega vexti og er verðtryggt með vísitölu neysluloverðs, grunnvísitölu utgáfumánaðar.
- Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvilandi veðskuldi, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og aila samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá en tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lütandi á fasteignasöluinni.
- Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Ahættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
- Eignin skal vera laus til áfnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiðnum eftirstöðvum yfirtekinna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánum, iðgjöld af lagboðinni brunatryggingu, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjaldkögum lánanna, ef þeir eru fyrir. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, iðgjöld af lagboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda þar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldkögum. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er synd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
- Kostnaðarskiptingun á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjulega rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupendur íbúða í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast og miða að því að auka verð- og/eda notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjöðunum fylgir hinni seldu íbúð.
- Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar se gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eda eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; kaupanda hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósi: a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) sulyfirtili, d) yfirlýsingu húsfelags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Kaupþilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvilandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflyst svo fljótt sem verða má. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða ma og í öllu falli innan viku frá undirritun hans. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings þessa, afsals og annarra veðskjala svo og lántökugjald veðbrefa og annarra veðskjala. Þinglýsingargjald er kr. 2.000,- af hverju skjali. Kostnað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
- Hér að neðan skal með skýrum og ótvívæðum hætti segja um frávik frá akvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíkom frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- KOSTNAÐUR KAUPANDA, sem greiðist við undirritun kaupsamnings, sja kostnaðaruppgjör og þjónustusamning við Fasteignasölu, dags. í dag.
- Tilboðið byggir á því að eignin se án frekanir kvaða og veðbanda en í því segir.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur eftir skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
- Séu um áhvilandi veðskuldir að ræða, sem seljanda þer að aflysa af eigninni og dugi útborgun skv. í toluvið A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekki sýnt fram á aflysingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefin veðskuldabref tryggð með fyrsta lausa veðrétti og uppfærslurétti, næst á eftir áhvilandi veðskuldum og tekur þá viðkomandi lánstofnun að sér að greiða upp áhvilandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgefna veðskuldabref, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskrá hveiri lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefna veðskuldabrefa verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann vísar til.
- Þrátt fyrir framanritað eru vextir lífeyrissjóðslána ævinlega breytilegir svo og lán annarra lánastofnana nema annað se skýrt tekið fram. Til þess að yfirtaka áhvilandi lán þarf í öllum tilfellum samþ. viðkomandi lánastofnunar, kostnað vegna skuldskeytingar þer kaupandi.
- Vextir geta breyst án fyrirvara. Lántaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréf er gefið út eða lán yfirtekið.

Eftirtaldir áhvilandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflysa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en þann .

Veðr.	Veðhafi	Dags. veðskbr.	Grunnvísitala	Upphafleg fjárhæð	Eftirst. m/vb. mv. skil
1.	Arion banki hf.	4.4.2006	249.5	13.360.000	17.625.833

Kaupþilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 17:00 þann 19.10.2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluinnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu, undirrita kaupandi og seljandi skjál þetta í viðurvist tveggja vitundaðvotta og lýsa vif fjárhæð sínu. Jafnframt lýsa þeir því hvi með ytri að undirritunni af þeirra eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31:1993 um hjúskaparstöðu, bustað fjólskyldu og húsnæði til atvinnurekstra:

Reykjavík, 11. október 2017

Staður og dagsetning

Vottar að réttu dags. undirskrift og fjárhæði:		
Nafn	Kennitala	Undirskrift kaupanda
Nafn	Kennitala	

Reykjavík,

Staður og dagsetning

Vottar að réttu dags. undirskrift og fjárhæði:		
Nafn	Kennitala	Undirskrift seljanda og samþykki mækt
Nafn	Kennitala	Thelma Rós Hallgrásdóttir

Fasteign	Barmahlíð 5
Sveitarfélag	105 Reykjavík
Ásett verð	35.900.000
Byggingargerð	Hæð
Herbergi	3
Stofur	1
Svefnherbergi	2
Bað	1
Bílskúr	0
Lyfta	Nei
Heildar fermetrar	75.6 m²



Sími 588 9090 - fax 588 9095 - Grensásvegi 11 - 108 Reykjavík
www.eignamidun.is - eignamidun@eignamidun.is
Sverrir Kristinnsson, löggiltur fasteignasali

Afhending		Álögð fasteignagjöld	94.265	Ástand vatnslagna	ekki vitað
Skoðunarmaður	H. Daði Hafþórsson	Álögð vatns- og fráveitugjöld	60.200	Ástand raflagna	ekki vitað
Skoðunardagur	19.9.2017	Húsfélagsgjald á mánuði		Ástand frárennislagna	ekki vitað
Sölutegund	Einkasala	Þar af framkvæmdagjald	0	Ástand glugga / glers	Ekki vitað
Áhvilandi alls og í %	17.529.790 (49%)	Brunatrygging	16.156	Ástand þaks	ekki vitað
Yfirtekin lán (Y+S)	17.529.790	Svalir	Engar svalir	Upphitun	Danfoss
Áætl. afb. á mán. (Y+S)	87.108	Lóð	sameiginlegur	Inngangur	Sérinngangur

Fastanúmer	Mhl.	Nh.	nr.íb.	Bygg.ár	Brunab.mat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál	Byggingarefni	B	M	Lýsing
202-9816	01	00	01	1948	18.750.000	23.230.000	4.570.000	27.800.000	75.6	Steypt	7	7	Hæð
Samtals					18.750.000	23.230.000	4.570.000	27.800.000	75.6				

Skráning samkv. Þjóðskrá Íslands.

Gallar: Ekkert húsfélag er starfandi í húsinu.

Fyrirhugaðar framkvæmdir: Engar

Byggingarstig samkv. Þjóðskrá Íslands: **7 - Fullgerð bygging**. Matsstig samkv. Þjóðskrá Íslands: **7**

Eigendur	Kennitala	Tengsl	Símanúmer	Hlutfall
Thelma Rós Halldórsdóttir	041087-2859	Þinglýstur eigandi		100%

Eignamiðlun kynnir: Mjög góð, björt íbúð á jarðhæð, lítið niðurgrafinn kjallari, í einstaklega fallegu fjórþýlishúsi að Barmahlíð 5. Um er að ræða 75,6 fm íbúð sem skiptist í forstofu, stofu, eldhús, baðherbergi og tvö svefnherbergi ásamt geymslu og þvottahúsi í sameign.

Aðkoman er öll hin snyrtilegasta. Heimkeyrslan er steipt. Ytra byrði hussins og þak líta vel út enda ekki langt síðan husið fékk andlitslyftingu. Þak og þakkantur var yfirfarið og malað 2014 ásamt því að hluti af þakrennum var endurnýjaður. Skólp og dren var endurnýjað 2002. Sameiginlegur garður og í bakgarði eru rólur, sandkassi og þvottasnúrur.

Nánari lýsing eignarinnar:

Forstofa: Sérinngangur er niður nokkrar, yfirbyggðar tröppur, inn í forstofu með flísum á gólfi. Þegar komið er úr forstofu er baðherbergið a hægri hönd og eldhúsið beint af augum.

Baðherbergi: Baðherbergið er snyrtilegt með sturtu. Golfið og sturtuhornið er flísalagt.

Eldhús: Eldhúsið er rumgott og bjart í stuðvesturhorni íbúðarinnar, með stórum suður glugga. Hvítmáluð innrétting, sem hefur verið endurnýjuð fyrir nokkrum árum. Góður borðkrókur er í eldhúsinu. Gólf er flísalagt.

Stofan: Björt stofan og borðstofan eru á vinstri hönd þegar komið er úr forstofu og eru í sameiginlegu rými með parketi á gólfi og stórum glugga sem snýr í suðvestur.

Svefnherbergi: Lítil gangur er að herbergjunum tveimur í enda stofunnar. Hjonaherbergið er mjög rúmgt með nýlegu harðparketi og nýlegum fataskápum. Barnaherbergið/foðnurherbergið er einnig með nýlegu harðparketi.

Geymsla og þvottahús: Gengið er inn í sameignina í gegnum dyr á vinstri hönd forstofunnar. Geymslan er sér með hillum. Í sameiginlega þvottahúsinu er hver með sína vél.

Niðurlag: Þetta er góð og björt íbúð í snyrtilegu og mikið endurnýjuðu húsi á þessum eftirsóttasta stað í Hlíðunum. Frábær staðsetning þar sem göngufæri er í útivistarsvæði á borð við Óskjuhlíð og Klambratún, verslun og þjónustu svosem Kringluna. Einnig er göngufæri í leikskóla, grunnskóla og tvo af stærstu framhaldsskólum landsins, Verslo og MH

Allar nánari upplýsingar veitir Daði Hafþórsson Sölufulltrúi, í síma 824-9096 eða tölvupósti dadi@eignamidun.is, eða skrifstofu Eignamiðlunar í síma 588-9090.

Veðr	Veðhafi	Útg.dagur	Næsti gjaldd.	Gd.á ári	Vextir	Gr.vísit.	Upphafleg fjárh.	Eftirst. án vísit.	Est. m/vb. mv. skil.	Áætl.afb.á mán.	Fj.afb.	YAS
1	Arion banki hf.	04.04.2006	01.10.2017	12	4.3	249.5	13.360.000 kr.	9.872.873 kr.	17.529.790 kr.	87.108 kr.	357	S
Samtals							13.360.000 kr.	9.872.873 kr.	17.529.790 kr.	87.108 kr.		

I. UPPGREIÐSLUGJALD

Sundurlöðun áhvilandi veðskulda ATH. vextir lána geta verið breytilegir (Y=yfirtekið, A=aflyst, S=samkomulag)

Thelma Rós Halldórsdóttir

