



Borgarráð

Eyjabakki 11 - Kaup á íbúð

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Eyjabakka nr. 11 á kr. 28.900.000 skv. meðfylgjandi kautilboði. Íbúðin er á 3. hæð og 72,0 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

R17 090 298
630

Kauptilboð



Tilboðshafi / Seljandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Helga Ósk Hreinsdóttir Eyjabakkí 11, 109 Reykjavík	120682-4079	-	822-2042	100.0%

F.S. Torg ehf.
kt. 520188-1699
S: 520 9595 F: 520 9599
Sigurður Gunnlaugsson
Löggiltur fasteignasali
Garðatorgi 5, 210 Garðabær

Tilboðsgjafi / Kaupandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	-	620-3871	100.0%

Dags. Kauptilboðs	Dags. Afhendingar	Útgáfa Afsals	Aflýsing	Þinglýsingavottorð	Matsvottorð FMR
26.09.2017	31.okt '17 eða fyrr	-	-	-	-

Eignarhluti í Húsi	Eignarhluti í Lób	Brunatrygging Seljanda	Brunatrygging Kaupanda	Fasteignamat	Brunabótamat
%	%	Vörður		21.050.000 kr.	19.400.000 kr.

Lýsing	Landnúmer	Fastanúmer	Nánari lýsing í sölufrítti dags
	111851	204-7607	24.09.2017

Eyjabakkí 11, Reykjavík; íbúð 301, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum.

Aðilar samnings hafa kynnt sér veðbandayfirlit, yfirlit þjóðskrár Íslands, og sölufrítt fasteignasölnunna og gera engar athugasemdir við þá lýsingu sem fram kemur í skjölum þessum.

Eignarheimild seljanda sjá afsal: 411-T-006687/2008

Lóðarleigusamningur sjá skjal: 411-M-19406

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal: 411-A-005601/2003

Reykjavíkurborg kt.530269-7609 gerir tilboð þetta vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149.

Seljandi skal leggja fram yfirlýsingu húsfélags innan 7 daga frá samþykki kauptilboðs þessa fyrir kaupanda að samþykkja eða hafna. Tilboðsgjafa hefur verið gert kunnugt um áform húsfélags um að láta mála stigagang og skipta um teppi í náninni framtíð.

Greiðsla fer fram innan 10 daga frá undirritun seljanda á kauptilboð þetta.

Samhliða greislu við kaupsamning verða þau lán sem áhvílandi eru á fasteigninni greidd upp eða flutt af eigninni yfir á aðra fasteign.

Lokauppgjör og útgáfa afsals skal fara fram á Fasteignasölnunni TORG.

Kaupverð í bókstórum

Tuttugu og átta milljónir níu hundruð þúsund krónur

Kaupverð í tölustórum	Greiðslutíðgun, str. sundurt. A	Yfirtækrar skuldir, str. sundurt. B	Fasteignaveðbréf, str. sundurt. C	Vibótartán str. sundurt. D
28.900.000 kr.	28.900.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.

A. útborgun:

Reikningur sem greiða á inná:

Greiðslustaður útborgunar:

Lýsing	Fjárhæð
1. Greitt með peningum við kaupsamning	27.900.000 kr.
2. Greitt með peningum við útgáfu afsals 30 dögum eftir afhendingu.	1.000.000 kr.

Áætlaður kostnaður kaupanda:

Lýsing	Fjöldi	Eining	Verð
Reykjavíkurborg - eignasjóður - stimpilgjald 1.6% af fasteignamati 100.0% ehl.			336.800 kr.
Þinglýsingargjald af skjölum	2	2.000 kr.	4.000 kr.
Umsýslupóknun Fasteignasölu			0 kr.
Samtals			340.800 kr.

Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi
Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum

1. 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.
2. Er tilboð þetta skuldbindið fyrir hann til loka þess fróets sem settur er nema því sé hannað innan tilboðsfrístans. Með höfnum tilboðs leður það nóbú og er tilboðsgjafi á ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnum á tilboði eigin tilboðs kemur fram innan tilboðsfrístans.
3. Eindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð verður samþykkt af móttakanda með undirskrift enda leisti því gagnkvæmskuldabinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
4. Um ástæðisamand aðila og réttindi þeirra og skyldur gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyti sem tilboðið hefur frávik um einn stóð ströð.
5. Þegar á sala eignar er lóur (afvinnustarfi) sem tilboðsmótakanda (seljanda) og hún æðvið þá persónulegra aðila fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er það óheimil að vika frá umfangshindum lögum eftir þá yfirlitshagsbæra fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
6. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snérist heimildir og eignarráð tilboðsmótakanda (seljanda) skal þess getið í söluýfriti.
7. Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skaleginn landastíðar kröfur sem leður af lögum um fasteignakaup. Skal hún hana í þeirra athota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar í og eða þeirra sérstöku athota tilboðsgjafa sem tilboðsmótakanda (seljanda) mátt vera kunnugli um.
8. Nóbú fasteignastækkilgöðvið, nema agallinn fyrirverðinn hennar svo nokkur varði eða tilboðsmótakandi (seljandi) hafi sýnt sér saknæma háttsem.
9. Sé ekki um annað samb skilgreint hafa þann bónað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eiddhúsi skal vera eiddavéi, ötr og vitla, í baðherbergi fylgja fasthengi, innrétningar og teki svo og skráur yfir eða við vask, múr- og naglastar uppistöður og hlúr í geymslu. Fæstjós og fjósakúplur skulu vera í eiddhúsi, baðherbergi og sérþvotaflúsi og a.m.k. ein þerustæði í hverju herbergi. Eignin skulu fylgja allar múr- og naglastar innrétningar (sem eru taldir upp í söluýfriti), spegillílar, gluggakalaskangir og fæsingar, en ekki gluggagöðvið, þó fylgja rímta-, stímta- og rútlugluggagöðvið. Sónvarpsbúnað og fæsingar í leigu seljanda fylgja. (þó ekki gerðin hafaðakur í sér eigin efum hann er að ræða). Í baðkúr fylgir fæstur fjósabúnaður, raknúnir húðaðopnarar svo og fæstar hlíur og skápar.
10. Tilboðsmótakandi (seljandi) skal gefa tilboðsgjafa (kaupanda) þær upplýsingar um eign, sem hann vísleða mátt vita um og sem tilboðsgjafi hafi réttmæla ástæðu til að æða að hann lengi. Eign skal vera í samræmi við vettar upplýsingar.
11. Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrir sig neitvarðandi ástand og göði eignar sem hann þekkt í eða átt að þekkja í þegar tilboðið var gert. Haf hann skoðað eign fyrir kaupn eða láð það undir höfuð leggstíðrít fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitþað sem hann heði mátt sjá við söka skoðun.
12. Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fjóttsem verða má ætr afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
13. Væxir rekinnastækki á úðurgunargreiðslur sem greiddar í umföndum degi en dráttur væxir rekinnastíð greiðsludrátt.
14. Væðirétt sem getið útið undirfinn kaupsamninga, þar öðreytinnlega vext og er verðtryggt með vísitölu neysluverðs, grunnvísitölu útgáðmánaðar.
15. Leisti tilboðið á kaupsamningi og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvlandi veðskuldir, skal tilboðsmótakandi (seljandi) strax tilkynna skuldarögendum um það og æla samþykks þeirra eftir því að skipta. Skal hann þá átt talar fram væsa nauðsynlegum gögnum þar að útfandi á fasteignasölunni.
16. Eign skal afhenda á háðlegi útsamna afhendingardaga nema annað sé um samið. Áætlan af eign fyrst á seljanda til kaupanda við afhendingu.
17. Eignin skal vera laus til athota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greiur. Kaupandi hrófr frá þeim tíma átt að afhenni og greiðir afhenni skatta og skyldur, vextar af uppreknuðum áttistöðum yfirtækinn lána svo og verðbæður, en seljandi til sama tíma. Lúppgjöf vegna yfirtækinn lána er móbá við stöðu þeirra í skulu á afhendingardegi eignarinnar. Greiðskur í hússjóð, vext og afgangar af yfirtækinn lánum, löggjöld af lögbodinni brunaþyggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda móbá við afhendingardag og greiða við undirfinn ástaka eða á gjaldðögum lánaanna, eftir því eru fyrir. Heimil er kaupanda að draga gjaldfálur af afgangi, vext og kostnað, fasteignagjöld, löggjöld af lögbodinni brunaþyggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri úðurgunargreiðslu, sem leður nastá ætr gjaldðögum. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi laglara á sinn kostnað.
18. Kostnaðarskipningu á milli eða skal hafa á þá leið, að seljandi skal greiða venjulegar rekstargjöld af fasteigninni una hann afhendir hana kaupanda, þar með talið sahgreiðskur í framkvæmdasjóð. Kaupendur búa í fjólegarhúsum skulu bara kostnað af þeim framkvæmdum við samgögn, sem ráðist er í eftir að kaup takast og mba að því að auka verð- og eða notaðgjöld húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldeus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsaðleg innægn í sjóðunum fylgir hinni skulu bóð.
19. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynni aðilar sé gaumgæflega eftirfin gögn sem skoðast hlú af kaupsamningi og eða eru honum í fylgingar og skýringar um réttindi og skyldur eða og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; kaupanda hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósréi. a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð fasteignaskrár í lands, c) söluýfrit, d) yfirlýsingu húslégs, e) eignaskiptaþyrlýsingu, f) flúnuð þinglýst skjöl í str. þynging eignar.
20. Kaupandi þetta byggi á því að eftirleðar áhvlandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli á stjástavo fjóttsem verða má: Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fjóttsem verða má og löðu tali innan viku frá undirfinn hans. Kaupandi greiðir samþingingu kaupsamninga þessa, æla æla, í l.s.-veðbréfa og annarra veðskjala svo og lántökugjöld í l.s.-veðbréfa og annarra veðskjala. Sjá kostnað kaupanda.
21. Hér að neðan skal með skýrum og óvísðum hæð segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ótvískjanleg lagalyrímæli skilum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll aðrir gjöld, fyrirvara og ástættar forsendur aðila eftir því að skipta.
22. KOSTNAÐUR KAUPANDA. Samþingjald af kaupsamningi er 0,8% af fasteignamat húss og löðar efum einsækting er að ræða (nema fyrstu kaup 0,4%) og 1,8% af um lögaðila er að ræða, og lántökugjöld er ætinnnt 1% af háðneð nýrra skuldaðræls sem gefin eru út vegna viðskiptanna. Þinglýsingargjald hvers skjals er kr. 2.000. Öð þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirfinn kaupsamnings sbr. kostnaðaruppgjöfr. Auk þess greiðir kaupandi umsýsluþóknun í fasteignasalan TORG, kr. 65.000,- með virðisaukaskatt (þdibreak)

SÉRÁKVÆÐT

1. Tilboðið byggi á því að eignin sé átt hekarilvæða og veðbánda en í því leger.
2. Verði af kaupsamningi og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur átt skyldur áttar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
3. Séu um áhvlandi veðskuldir að ræða, sem seljanda bar að aflysa af eigninni og dugi úðurgun skv. 1. í lögum Ástr. framanritað ekki í uppgreiðslu þeirra eða að seljandi gefi ekki sýnt fram á aflysingu þeirra með öðrum hæð, skulu úgefni veðskuldaðréttryggt með fyrsta teusa veðbréfi og upptæsluréti, nastá ætr áhvlandi veðskuldi og lekur þá viðkomandi lántöðun að sér að greiða upp áhvlandi veðskuldir með því sem í þarfa af andvirði úgefna veðskuldaðrét, auk kostnaðar sem í kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskrá hvernar lánaðöðunar. Eftirbóvar af andvirði úgefna veðskuldaðrét verður lagt inn á bankarekning seljanda eða þess sem hann vísar í.
4. Þrátt fyrir framanritað eru vextir í l.s.-veðbréfa lána ævinlega breytilegir svo og lán annarra lánaðöðuna nema annað sé skýrt tækið fram. Til þess að yfirtaka áhvlandi lán þarf löðum löðum samþ. viðkomandi lánaðöðunar, kostnað vegna skuldskeytingar ber kaupandi.
5. Vaxtakjör móbá við undirfinn kaupfjóðs. Væxir geta breyst átt fyrirvara. Lántakið þær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréfi er getið úteða lán yfirtækð.

Gjöld sem kaupandi þarf að stenda áttum af vegna kaupanna:

1. Samþingjald af kaupsamningi - 0,8% af fasteignamat (eða 0,4% við fyrstu kaup kaupanda) eða 1,8% fyrir lögaðila.
2. Þinglýsingargjald af hverju skjali kr. 2.000,-
3. Lántökugjöld lánaðöðunar - skv. lánaðöðun
4. Umsýsluþóknun í fasteignasölu samkv. samningi

Eftirfarandi áhvlandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflysa þeim svo fjótt sem verða má og eigi síðar en

Veðr.	Skuldaregandi	Útgáfudagur	Grunnvísitala	Upphafleg fjárhæð	Ástæðar eftirstöðvar láns
1	Byggingarsjóður Ríkisins	12.02.1990	2806.0	1.036.000 kr.	0 kr.
2	Byggingarsjóður Ríkisins	08.08.1990	2925.0	1.114.000 kr.	0 kr.
3	Íbúðalánasjóður	24.07.2008	304.4	7.683.384 kr.	0 kr.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 15:47 þann 27.09.2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluunnar, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

26.sept. 2017

Staður og dagsetning

Undirritaðir lýsa því hér með yfir að undirritaðir á kaupfjóði þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, um hjúskaparstöðu, bústað fjólskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Vottar að réttir dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði.	Undirskrift tilboðsgjafa / kaupanda
Nafn _____ Kennitala _____	
Nafn _____ Kennitala _____	

Staður og dagsetning

Undirritaðir lýsa því hér með yfir að undirritaðir á kaupfjóði þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, um hjúskaparstöðu, bústað fjólskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Vottar að réttir dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði.	Undirskrift tilboðsgjafa / seljanda
Nafn _____ Kennitala _____	
Nafn _____ Kennitala _____	

Helga Ósk Hreinsdóttir