



Borgarráð

Ferjuvað 13-15, íbúð 107- Kaup á íbúð

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Ferjuvað nr. 13-15, íbúð 107 á kr. 41.000.000 skv. meðfylgjandi kauptilboði. Íbúðin er á 1. hæð og 92,4 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
Jóna Björgvinsdóttir		071157-5129	8484010	100.0%
Kaupandi		Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Reykjavíkurborg		530269-7609	-	100.0%
vegna Reykjavíkurborg Eignarsjóður		570480-0149	-	0.0%
Fastanúmer	Númer íbúðar	Eignarhlutur í húsi	Eignarhlutur í lóð	Dags. söluyfirlits
231-0406	01 07	2,51%	2,51%	17.10.2017
Fasteignamat	Brunabótamat	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda	Yfirlýsing húsfélags
31.000.000	33.240.000	Sjóvá	VÍS	

DOMUSNOVA
Fasteignasala

Haukur Halldórsson
Hdl. Löggiltur Fasteignasali
DN ehf. kt: 670812-1890

Nýbýlavegi 8, 200 Kópavogi
Sími: 527 1717
domusnova@domusnova.is
www.domusnova.is

Dags. kauptilboðs	Dags. þinglýs.vottorð	Útgáfud. afsals	Aflýsingardagur	Afhendingardagur eignar
24.10.2017	17.10.2017	1.2.2018		10.1.2018

Lýsing eignar

Seljandi veitir kaupanda kauprétt til 27.10.2017 á neðangreindri eign, en fyrir þau tímamörk skal kaupandi hafa staðfest samþykki sitt fyrir kaupunum og að hann hyggist nýta sér kaupréttinn með þeim kjörum sem fram koma í kauptilboði þessu, en að öðrum kosti telst kauptilboð þetta niður fallið og á þá hvorugur aðila frekari kröfur á hendur hinum.

Nánar tiltekið er um eftirfarandi eign að ræða:

Íbúð merkt 01-07, í húsinu Ferjuvöð 13-15, 110 Reykjavík, ásamt stæði merktu íbúðinni í upphituðu bílahúsi og öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum.

Fastanúmer eignar: 231-0406.

Seljandi afhendir eignina í því ástandi sem hún er í dag og kaupandi hefur kynnt sér með skoðun og sættir sig við að öllu leyti.

Afsal: Afsal skal gefið út til kaupanda samhliða lokagreiðslu sem dagsett er þann 01.02.2017.

Eignin er veðbandalaus.

Kvaðir og önnur eignarbönd

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri 411-S-004399/2008.

Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-U-001619/2008.

Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 441-H-006050/2015.

Fylgigögn kauptilboðs

Aðilar kauptilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluyfirlit fasteignasölnunnar og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu, sem og önnur skjöl tilgreind í 18 tl. á bakhlið tilboðsins.

Skilyrði tilboðsgjafa (Reykjavíkurborgar)

- Samþykkt kauptilboð fyrir hönd Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar með fyrirvara um samþykki borgarráðs
 - 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. Seljandi íbúðar ber ábyrgð á fyrirhuguðum ósamþykktum framkvæmdum. Inneign íbúðar í hússjóði má ráðstafa til greiðslu þeirra. Inneign hússjóðs fylgir seldri íbúð ef hvorki eru samþykktar eða fyrirhugðar framkvæmdir.
 - Eign selst veðbandalaus. Ef það eru veðskuldir áhvílandi á eign þá er fyrsta greidd til fasteignasölu sem annast uppgreiðslu lánanna og greiða mismun til seljanda. Uppgreiðslustaða lána skal liggja fyrir við gerð kaupsamnings og skal hún vera lægri en fyrsta greiðsla.
 - Ekki er greidd umsýsluþóknun vegna þinglýsingar kaupsamnings og afsals þar sem Reykjavíkurborg annast það sjálf.
- Seljanda er kunnugt um að Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149, hyggst kaupa allar eignir leigufélagsins Vellir 15 ehf. og gerir ekki athugasemdir vegna þess.**

Kaupverð í tölustöfum
41.000.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum
Fjörutíuogseinmilljón kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A
41.000.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C
0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

- Greitt við undirritun kaupsamnings með peningum
- Greitt með peningum við afhendingu eignarinnar þann 10.01.2018
- Greitt með peningum 01.02.2018 samhliða útgáfu afsals

kr. 4.000.000

kr. 33.000.000

kr. 4.000.000

Greiðslustaður útborgunar Fasteignasalan Domusnova

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

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

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.

Samkvæmt almennum venjum 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 skuldbindandi fyrir hann til loka þess frests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestsins. Með höfnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi (kaupandi) þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnatilboð kemur fram innan tilboðsfrests.
3. 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.
4. Um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyti sem tilboðið geymir frávik um einstök atriði.
5. Þegar sala eignar er liður í atvinnustarfssemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
6. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í söluýfirliti.
7. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldavei, ofn og vifta og önnur tæki sem teljast innfelld/innbyggð í innréttingar. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppistöður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljósakuplar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegillífsar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strimla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja, (þó ekki gervihnattadiskur í séreign ef um hann er að ræða). Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúin hurðaoopnarar svo og fastar hillur og skápar.
12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsómdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og aflla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lúðandi á fasteignasölunni.
14. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flyst frá tilboðsmóttakanda (seljanda) til tilboðsgjafa (kaupanda) við afhendingu.
15. Eignin skal vera laus til afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) á þeim degi sem að framan greinir. Tilboðsgjafi (kaupandi) hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinnna lána svo og verðbætur, en tilboðsmóttakandi (seljandi) til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinnna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánnum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) gera upp við tilboðsgjafa (kaupanda) miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjalddögum lánanna, ef þeir eru fyrir. Heimilt er tilboðsgjafa (kaupanda) að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) lagfæra á sinn kostnað.
16. Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að tilboðsmóttakandi (seljandi) skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana tilboðsgjafa (kaupanda), þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Um eignina gilda lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 og taka tilboðsgjafar (kaupendur) við öllum réttindum og skyldum tilboðshafa (seljanda) samkvæmt þeim lögum við afhendingu eignar. Tilboðsgjafar (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/eða notagildi húseignarinnar. Tilboðsmóttakandi (seljandi) skal vera skuldaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðnum fylgir hinni seldu íbúð. Tilboðsmóttakandi (seljandi) skal tilkynna formanni- og/eða gjaldkera húsfélags um hinn nýja greiðanda.
17. Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
18. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupilboði og/eða eru tilboðinu til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; tilboðsgjafa (kaupanda) hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósríti. a) Þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluýfirlit, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
19. Kaupilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvílandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má. Ef flytja á lán yfir á aðra eign skal tilboðshafi (seljandi) sækja um veðflutning til viðeigandi aðila án tafa.
20. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má og í öllu falli innan viku frá undirritun hans. Tilboðsgjafi (kaupandi) greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings (eða eftir atvikum kaupilboðs), afsals og annarra veðskjala svo og lántökugjald veðbréfa og annarra veðskjala. Þinglýsingargjald er kr. 2.000.- af hverju skjali. Kostnað við skuldaraskipti greiðir tilboðsgjafi (kaupandi) samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
21. Stimpil-, þinglýsingar- og lántökugjöld greiðast við undirritun kaupsamnings svo og umsýsluþóknun til fasteignasölnunnar, samanber áætlað kostnaðaruppgjör og þjónustusamning við fasteignasölnuna þar um.
22. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
23. Í kaupilboði þessu skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
24. Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
25. Séu um áhvílandi veðskuldir að ræða, sem tilboðsmóttakanda (seljanda) ber að aflýsa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. töluilið A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að tilboðsmóttakandi (seljandi) geti ekki sýnt fram á aflýsingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefin veðskuldabréf tryggð með fyrsta lausa veðrétti og uppfærslurétti, næst á eftir áhvílandi veðskuldum og tekur þá viðkomandi lánstofnun að sér að greiða upp áhvílandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgefinna veðskuldabréf, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskrá hvern lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefinna veðskuldabréfa verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann vísar til.
26. Þrátt fyrir framanritað eru vextir lífeyrissjóðslána ævinlega breytilegir svo og lán annarra lánastofnana nema annað sé skýrt tekið fram. Til þess að yfirtaka áhvílandi lán þarf í öllum tilfellum samp. viðkomandi lánastofnunar, kostnað vegna skuldskeytingar ber kaupandi.
27. Vextir geta breyst án fyrirvara. Lántaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréf er gefið út eða lán yfirtekið.
28. Aðilar geta og samþykkja tilboð/gagnatilboð þetta með fyrirvara um lánafyrirgreiðslu hjá lánastofnunum/fjármálafyrirtækjum og að kaupandi/kaupendur standist greiðslumat.
29. Þegar allir fyrirvarar kaupilboðs hafa fallið niður skal boða til undirritunar kaupsamnings og annarra gagna s.s. veðskuldabréf, veðleyfa og ráðstöfunar, svo fljótt sem verða má.

Kaupilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 18:00 þann 21.11.2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasölnunnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárræði sínu. Jafnframt lýsa þeir því hér með yfir að undirritanir af þeirra eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Kópavogi, 24. október 2017

Staður og dagsetning

Vottar að réttir dags. undirskrift og fjárræði:		
Nafn	Kennitala	Undirskrift kaupanda
Þorgerður Jónsdóttir	110953-3569	
Nafn	Kennitala	

Kópavogi, 27.10.2017

Staður og dagsetning

Vottar að réttir dags. undirskrift og fjárræði:		
Nafn	Kennitala	Undirskrift seljanda og samþykki maka
Þorgerður Jónsdóttir	120742-3779	
Nafn	Kennitala	