



Borgarráð

Fífusel 35, íbúð 102 - Kaup á íbúð

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Fífuseli nr. 35 á kr. 40.900.000 skv. meðfylgjandi kautilboði. Íbúðin er á 1. hæð og 116,4 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

Tilboðgjafi/seljandi		Hlutfall																																										
IV eignir ehf., kt. 660315-1360, Bólshúsið 14, 110 Reykjavík		100%																																										
Tilboðshafi/kaupandi		Hlutfall																																										
Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs, kt. 570480-0149		100%																																										
Dags. kaupsíðs	Afhendingardagur	Dags. veðbókartvörf	Útgáfudagur afsals	Afhendingardagur																																								
3. nóvember 2017	15. nóvember 2017	24. október 2017	15.12.2017																																									
Sveitarfélag		Staðgrein/lóðarnúmer	Mbl	Nh	Nr. íb.	Mbl	Nh	Nr. íb.	Eignahluti %																																			
Shrúning Fasteignasmats ríkisins		205-6363	06-0102						100%																																			
Lýsing eignar: 116,4 fm, 4. herbergja íbúð á 2. hæð í húsinu númer 35 við Fífusel í 109 Reykjavík ásamt hlutdeild í sameign og öllu sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. lóðarréttur. Sjá nánar á söluýfirliti. Kvæðir og önnur eignabönd: Effirfarandi veðbönd verð gerða upp við gerð endanlegs kaupsamnings milli aðila. <table border="0"> <tr> <td>1.</td> <td>Veðréttur</td> <td>Handlaði</td> <td>kr. 65.400.000,-</td> <td>útgefið 15.12.2015</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>Veðréttur</td> <td>Íslensk verðbréf</td> <td>kr. 53.000.000,-</td> <td>útgefið 31.08.2016</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>Veðréttur</td> <td>Kvika banki hf.</td> <td>kr. 15.000.000,-</td> <td>útgefið 17.08.2017</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>Veðréttur</td> <td>Vilhjelm P Bernhöft</td> <td>kr. 20.000.000,-</td> <td>útgefið 15.10.2016.</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>Veðréttur</td> <td>Glerárgata 28 ehf.</td> <td>kr. 20.000.000,-</td> <td>útgefið 15.10.2016.</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>Veðréttur</td> <td>IV miðlun ehf.</td> <td>kr. 20.000.000,-</td> <td>útgefið 15.10.2016.</td> </tr> </table> Kaupsamningsgreiðsla skal leggjast inn á fjárvörslureikning Lögsögu lögnamannastofu sif., kt. 690110-1130, 0701-15-201562 og verður kaupsamningsgreiðsla varið til að greiða upp áhrifandi veðskuldir og lögsöklauppgjör og afgangur greiðna til tilboðsgjafa. Fasteignarmat eignarinnar eru kr. 29.600.000 og Brunnabótamat kr. 31.150.000. Fasteignamat 2018 er kr.31.150.000. Tryggingarfélag er VÍS hf. Fjörtíumilljónirainhundruðþúsund 00/100- <table border="1"> <tr> <td>Kaupverð í tilstöðum 40.900.000</td> <td>Greiddutíðugun, skr. sundur A 40.900.000</td> <td>Yfirtekur skuldir, skr. sundur B</td> <td>Fasteignaveðbréf skr. sundur C</td> <td>Skuldbréf, skr. sundur D</td> </tr> </table>										1.	Veðréttur	Handlaði	kr. 65.400.000,-	útgefið 15.12.2015	2.	Veðréttur	Íslensk verðbréf	kr. 53.000.000,-	útgefið 31.08.2016	3.	Veðréttur	Kvika banki hf.	kr. 15.000.000,-	útgefið 17.08.2017	4.	Veðréttur	Vilhjelm P Bernhöft	kr. 20.000.000,-	útgefið 15.10.2016.	4.	Veðréttur	Glerárgata 28 ehf.	kr. 20.000.000,-	útgefið 15.10.2016.	4.	Veðréttur	IV miðlun ehf.	kr. 20.000.000,-	útgefið 15.10.2016.	Kaupverð í tilstöðum 40.900.000	Greiddutíðugun, skr. sundur A 40.900.000	Yfirtekur skuldir, skr. sundur B	Fasteignaveðbréf skr. sundur C	Skuldbréf, skr. sundur D
1.	Veðréttur	Handlaði	kr. 65.400.000,-	útgefið 15.12.2015																																								
2.	Veðréttur	Íslensk verðbréf	kr. 53.000.000,-	útgefið 31.08.2016																																								
3.	Veðréttur	Kvika banki hf.	kr. 15.000.000,-	útgefið 17.08.2017																																								
4.	Veðréttur	Vilhjelm P Bernhöft	kr. 20.000.000,-	útgefið 15.10.2016.																																								
4.	Veðréttur	Glerárgata 28 ehf.	kr. 20.000.000,-	útgefið 15.10.2016.																																								
4.	Veðréttur	IV miðlun ehf.	kr. 20.000.000,-	útgefið 15.10.2016.																																								
Kaupverð í tilstöðum 40.900.000	Greiddutíðugun, skr. sundur A 40.900.000	Yfirtekur skuldir, skr. sundur B	Fasteignaveðbréf skr. sundur C	Skuldbréf, skr. sundur D																																								

A. Greiddutíðugun útborgunar:

Dagsetning	Dagsetning	Fjárhæð
10 dögum eftir kaupsamning með peningum.	36.810.000,-	
Við afsalsgerð	4.090.000,-	
Samtals krónur	40.900.000,-	

B. Veðheimild seljanda til kaupanda á undan / eftir fasteignaveðbréfum skv. C-5ib:

Seljandi veitir kaupendum venjulegan veðrétt vegna fasteignaveðbréfa.

LÖGSAGA

Lögmannsstofa d.d.
Skjal þetta samdi,
Ólafur Kristjánsson, E.L.M.B.
Kl. 161067-2969

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 skuldbindingandi fyrir hann til loka þess frests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestsins. Með höfinu tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er stöðluð höfinu 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 felst í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og um hins vegar um afhendingu eignar.
4. Um réttarsamanband 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. Sé sala eignarinnar liður í atvinnustarfssemi tilboðsmóttakandans (seljanda) og sé hún ætluð til persónulegra afnata fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) þá teljast kaupin vera neytendakaup, og er seljandi í þeim tilvikum óheimilt að vikja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda). Sé ekki um að ræða sölu sem lið í atvinnustarfssemi tilboðsmóttakanda og ekki sé um að ræða fasteign til persónulegra afnata fyrir tilboðsgjafa þá teljast kaupin ekki vera neytendakaup.
6. Sér til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snærtir heimildir og eignarrétt tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í söluvörðum.
7. Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta til þeirra afnata sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/öðru þeirra sérstök afnata tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
8. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann binað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/öðru á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Tilboðsgjafi (kaupandi), h efur kynnt sér skilalýsingu seljanda og söluvörðum og telst hún vera hluti af kauptilboði þessu.
9. Tilboðsmóttakandi (seljandi) skal gefa tilboðsgjafa (kaupanda) þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem tilboðsgjafi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
10. Tilboðsgjafi getur ekki borið byrði sig neitt varðandi ástand 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 höfud leggjast þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið byrði sig neitt það sem hann hefur mátt sjá við slíka skoðun.
11. Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsóndum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
13. ILS-veðbréf er gefið út við undirritun kaupsamnings, ber óbreytna vexti 5 dögum frá afgreiðslu líðulánasjóðs og er verðtryggt með vísitölu neysluverðs, grunnvísitölu 1. Vaxtadags.
14. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og aflla samþykktis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að hótandi á fasteignasóluinni.
15. Eign skal afhenda á háðegi ummáms afhendingardags nema um annað sé samið. Áætlanir á feign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
16. Eignin skal vera laus til afnata fyrir kaupana á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirteknum lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirteknum lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjalddögum lánanna, ef þeir eru fyrir. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljandi bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum.
17. Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni undir hann afhendir hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Seljandi skal vera skuldbær við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inncegni í sjóðnum skal fylgja hinni seldu íbúð og eða eign.
18. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gungæflega eftirtalin gögn sem munu verða úrjafnlegur hluti af fyrirhuguðum kaupsamningi milli aðila og eða eru honum til fyllingar eða skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingavottorð b) söluvörðum yfir eignina c) yfirlýsingu húsfélags d) vottorð FME e) eignaskiptayfirlýsingu.
19. Kauptilboð þetta byggir á því að áhvilandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má.
20. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má og í öllu falli innan viku frá undirritun hans. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings þessa, afsals, ILS-veðbréfs, líntökgjald er almenn 0.5-1% af heildarfjárhæð láns. Þinglýsingargjald eru ca. 2.000 kr. á hvert þinglýst skjal.
21. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum lagar nr. 40/2002 um fasteignagjöld enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

Allar áhvilandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflýsa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en við afsal;

Kauptilboð þetta er með þeim fyrirvara að það teljist ekki bindandi fyrir kaupanda fyrr en borgarráð hefur samþykkt kaupin.

Kaupandi gerir þann fyrirvara að fá yfirlit frá veðhöfum að uppgreiðslustaða áhvilandi veðskulda sé lægri en kaupsamningsgreiðsla, ef yfirlit yfir veðskuldir berast ekki innan 30 daga falla tilboðin niður. Kaupsamningsgreiðsla mun ekki fara fram fyrr en fyrirvari þessi er uppfylltur.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 12:00 þann 15. nóvember 2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skjalið, eða á annan samannlegan hátt fyrir þann tíma.

Köp. 3. 11. 17
Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda F.h. IV. tölur skil	Undirskrift kaupanda	
Vottar að réttari dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila:		
Nafn Mrs F. Friðriksson	Kennitala 060771-4159	Heimili
Nafn	Kennitala	Heimili