



Borgarráð

Furugerði 7 - Kaup á íbúð

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Furugerði nr.7. á kr. 42.200.000 skv. meðfylgjandi kautilboði. Íbúðin er á 1. hæð og 101,8 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

R17100139
630

KAUPTILBOÐ

Furugerði 7, Reykjavík

F A S T E I G N A S A L A N

MIKLABORG

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - Sími 569 7000 - www.miklaborg.is
ÓSKAR R. HARÐARSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019
JASON GUÐMUNDSSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 250470-5929

FASTANÚMÉR	2034233
LANDNÚMÉR	107812
MERKING	010101
EIGNARHLUTI Í HÚSI	9.61%
EIGNARHLUTI Í LÖÐ	%
FASTEIGNAMAT	33.900.000
BRUNABÓTAMAT	24.200.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	Vátryggingafélag Ísli
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Sjóvá-Álmennar hf

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Stellar ehf	650113-1360	olimar@stellar.is	8407822	100,00%

KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609	Daniela.Katarzyn a.Zbikowska@reykjavik.is	620-3871	100,00%

LÝSING

Ibúð á 1. hæð (eign merkt 010101, fastanúmer 2034233) í húsinu nr. 7 við Furugerði í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fýgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindi. Aðilar hafa kynnt sér sötuyfirlit og skoðast það sem hluti af tilboði þessu.

Kvaðir og önnur eignarbönd: sjá veðbandayfirlit
Lóðarteigusamningur 411-L-27332 04/09/1973 04/09/1973
Eignaskiptayfirlýsing 411-L-27334 28/08/1973 04/09/1973
Eignaskiptayfirlýsing 411-B-014809/2001 23/08/2001 23/08/2001

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. Inneign hússjóðs fylgir seldri íbúð.
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.

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÓFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARG. EIGNAR
42.200.000 kr.	42.200.000 kr.	0 kr.	0 kr.	Við kaupsamning

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1 Greitt með peningum 10 dögum eftir undirritun kaupsamnings	37.980.000
2 Greitt með peningum einum mánuði eftir afhendingu eignarinnar	4.220.000

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V

VEÐR. VEÐHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEÐSK.BR	GJ.D Á ÁRI	GRUNNVÍSIT. VEXTIR	UPPH.FJÁRH.	EFTIRST.M.VÍSIT.	FJ AFB	FYRSTI GJ.D KAUPANDA
---------------	----------	---------------	------------	--------------------	-------------	------------------	--------	----------------------

Ofangreindar veðskuldir eru miðaðar við áætlaða stöðu í skilum á afhendingardegi og verður mismunur gerður upp í kostnaðaruppgjöri við afsal. Vextir merktir * eru breytilegir.

C. GREITT MEÐ NÝJUM VEÐBRÉFUM

VEÐR. LÁNVEITANDI	FJÁRHÆÐ
-------------------	---------

ÁMTLAÐUR KOSTNAÐUR KAUPANDA ER:

Þinglýsingarkostnaður kaupsamnings: 0,8% af fasteignamati fyrir einstaklinga og 1,6% af fasteignamati fyrir fyrirtæki.
Lántöku- og þinglýsingarkostnaður: fer eftir lánastofnun
Þjónustu- og umsýslugjald Miklaborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

frh. KAUPTILBOÐ Furugerði 7, Reykjavík

1. 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. Sé um að ræða gagnlíboð býðst seljandi, sem lýsir sig fjárráða, til að selja 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 tilboðsgjafa til loka þess fresta sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestans. Með höfnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnlíboð kemur fram innan tilboðsfrestans.
3. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda með undirskrift, enda fellist í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
4. Um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur glíða lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyti sem tilboðið geymir frávik um einstök atriði.
5. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snérist heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í sökuyfirliti.
6. Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standa þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/öðra þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljandi mátti vera kunnugt um.
7. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágalinn ryri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seildu eign skal hann tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
8. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/öðra á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eikhúsi skal vera eldavél, örn og vífa. Í baðherbergi fylgja fóst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfæstar uppistöður og hillur í geymslu. Fóst ljós og ljósakúplur skulu vera í eikhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfæstar innréttingar, spegillífsar, gluggaþjaldastangir og fæstingar, en ekki gluggaþjöld, þó fylgja rírnla-, strírnla- og rúllugluggaþjöld. Sjónvarpsloftnet og fæstingar í eigu seljanda fylgja. Í bílekúr fylgir fastur ljósbúnaður, rafknúrir hurðapnarar svo og fæstar hillur og skápar.
9. Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að setja að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
10. Kaupandi getur ekki borið fyrir 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 höfuð leggja þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt eja við slíka skoðun.
11. Gangi kaup eftir, skal 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 umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og aflla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að kústandi á fasteignasöðlu.
14. Eign skal afhenda á hádegis umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
15. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtökna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Löggjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, og löggjöld af lögboðinni brunatryggingu sem seljanda ber að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldþöggum.
16. Við tilboðagerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/öðra eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningeforsendur þeirra og gerðu aðllar engar athugasemdir við þau;
a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) aðluyfirlit daga..
17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimplagjald af kaupsamningi/afsali er 0,8% af heildarfasteignamat. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
18. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi dráfvíkjanleg legafyrirmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

SERÁKVÆÐI: ENGIN

19. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbænda en í því segir.

20. Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur emt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

21. Seljandi og kaupandi staðfæsta með undirritun sinni á kauplíboði að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafa löggilts fasteignasala í söluferlu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efní kauplíboðsins.

Kauplíboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvilandi veðskuldir séu kaupanda óviðkomandi og að þeim skuli aftýst svo fljótt sem verða má:
1. veðr. við Arion banki hf. dags. 29/01/2015 Afétt við eðluna á eigninni.

TILBOÐSFRESTUR

Til kl. 18:30 þann 10.10.2017

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda fellist í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Fyrirvari er gerður um samþykki framangreindra lánastofnana vegna greiðslugetu kaupanda.

Með undirritun sinni á tilboð þetta, samþykkir kaupandi skilmála Mikluborgar og verklog varðandi þinglýsingar.
Jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 59.892 sem er þjónustu- og umsýslugjald skv. gjaldskrá Mikluborgar m. vsk.

UNDIRSKRIFT KAUPENDA
STAÐUR OG DAGS. 06.10.2017

Reykjavíkurborg

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMÞYKKI MAKA

Fr. Stellar ehf. Ólafur Már Sigurðsson
Kt. 650113-1360 kt. 111278-3859

Stellar ehf

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Svan G Guðlaugsson

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Svan G Guðlaugsson
Lögfulltrúi fasteignasali
Kt. 210861-4839