



Borgarráð

Hraunbær 53 - kaup á raðhúsi

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa raðhúsið að Hraunbæ nr. 53 á kr. 66.000.000 skv. meðfylgjandi kautilboði. Húsið er 139,9m² á einni hæð og því fylgir 20,7m² bílskúr og verður það framleigt til Velferðasviðs.

Greinagerð: Húsið er keypt sem tímabundin lausn vegna endurbyggingar og stækkunar Hólabergs 86, sem er nýtt fyrir skammtímavistun barna. Áætlaður verktími framkvæmda við Hólaberg 86 er frá 15. janúar til 15. nóvember 2018. Ekki fékkst leigt heppilegt húsnæði þrátt fyrir ítarlega leit og voru því þessi kaup fyrir valinu til að ekki kæmi rof í starfsemi skammtímavistunar, meðan á framkvæmdum stendur í Hólabergi.

Hrólfur Jónsson

KAUPTILBOÐ

Hraunbær 53, Reykjavík

FASTEIGNASALAN

MIKLABORG

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Ragnheiður Ebenezerasdóttir	010648-5059	stefan@eav.is	8649454	100,00%

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
ÓSKAR R. HARDARSON HDL OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019
JASON GUDMUNDSSON HDL OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 250470-5925

FASTANÚMER	2044377
LANDNÚMER	111070
MERKING	020101
EIGNARHLUTI Í HÚSI	%
EIGNARHLUTI Í LÖÐ	%
FASTEIGNAMAT	43.150.000
BRUNABÓTAMAT	42.570.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	Vátryggingafélag Ísl
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Tryggingamiðst. hf

KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609	Daniela.Katarzyn a.Zbikowska@rey kjavik.is	620-3871	100,00%
Vegna Reykjavíkurborg-Eignarsjóður	570480-0149	Daniela.Katarzyn a.Zbikowska@rey kjavik.is	620-3871	0,00%

LÝSING
Raðhúsið nr. 53 við Hraunbæ í 110 Reykjavík ásamt bílskúr og öllu sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. lóðarréttur. Aðilar hafa kynnt sér söluyfirlit og skoðast það sem hluti af tilboði þessu.
Kvaðir og önnur eignarbönd: sjá veðbandayfirlit
Lóðarleigusamningur 411-Ö-16203 23/12/1965 23/12/1965

- Samþykkt kautilboð fyrir hönd Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar með fyrirvara um samþykki borgarráðs og yfirlýsingu húsfélags liggi hún ekki fyrir.
- 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 ef þær eru þekktar samkvæmt yfirlýsingu húsfélags við kaupsamning. Inneign íbúðar í hússjóði má ráðstafa til greiðslu þeirra. Inneign hússjóðs fylgir seldri íbúð ef hvorki eru samþykktar eða fyrirhugaðar framkvæmdir.
- Eign selst veðbandalaus. Ef það eru veðskuldir áhvilandi 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 TÖLUSTÖFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARD. EIGNAR
66.000.000 kr.	66.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	Við kaupsamning

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1 Greitt með peningum 10 dögum eftir undirritun kaupsamnings	59.400.000
2 Greitt í peningum 30 dögum eftir kaupsamning	6.600.000

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V

VEÐR. VEÐHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEÐS.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
-------------------	---------

ÁÆTLAÐUR 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 Mikluborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

frh. KAUPTILBOÐ Hraunbær 53, 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 gagnræmt tilboð þá er kaupandi, 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 tilboðsgjafi til loka þess frests sem settur er nema því sé hafið innann tilboðsfrestsins. Með höfnum tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnum á tilboði ef gagnræmt tilboð 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 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 snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í söluvörð.
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 felst ekki gölluð, nema ávallinn rýri verðmæði hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sjnt af sér saknæma háttsemi. Treiji kaupandi vera galla á hinni seldu 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 hendin við skoðun og/öðra á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldavél, ofn og vifta. Í baðherbergi fylgja föst hangí, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfatar uppistöður og hillur í innréttingar, spegillístar, gluggagjaldastangir og festingar, en ekki gluggagjöld, þó fylgja rimla-, strimla- og núllugluggagjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúinn hurðaopnari svo og fastar hillur og skápur.
9. Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla 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 þátt sem hann hafði mátt sjá 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 umsömdu degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og afla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lútandi á fasteignasölu.
14. Eign skal afhenda á hádegis umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
15. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hiðir frá þeim tíma að henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtöku lána er miðað við slóðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Löggjöld af lögbodinni 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 lögbodinni brunatryggingu sem seljandi bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldðögum.
16. Við tilboðsgerð og samþykkt tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæflega eftirtekn gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/öðra eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) sökuvottorð dags..
17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má. Kaupandi greiðir stímplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stímplagjald af kaupsamningi/afsali er 0,8% af heildarfasteignamatli. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
18. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíku frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll atriði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvílandi veðskuldir séu kaupanda óviðkomandi og að þeim skuli aflyst svo fljótt sem verða má:
1. veðr. við Íslandsbanki hf. dags. 26/01/2010 upphaflega kr. 23.788.721

TILBOÐSFRESTUR

Til kl. 18:00 þann 09.11.2017

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felst 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 verklag varðandi þinglýsingar.
Jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 59.892 sem er þjónustu- og umsýslugjald skv. gjaldskrá Mikluborgar m. vsk.

UNDIRSKRIFT KAUPANDA
STAÐUR OG DAGS. 01.11.2017

Reykjavíkurborg

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMÞYKKI MAK
STAÐUR OG DAGS.

Ragnheiður Ebenzarsdóttir

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárráði

Svan G Guðlaugsson

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárráði

Svan G. Ólafsson
Löggiltur fasteignasali
kt. 120272-4549

SÖLUYFIRLIT

Eyðublað þetta er með vísan í 11. gr. laga nr. 70/2015 Prentað 31.10.2017

HEIMILISFANG

Hraunbær 53

PÓSTNR. 110 STAÐUR Reykjavík

TEGUND

SÖLUMADUR

UPPL. Í SÍMA

SKOÐUNARDAGUR

Sala

Jason Ólafsson

775 1515

18.09.2017

VERÐ	67.900.000	STÆRÐ	160.60 m ²
BRUNABÓTAMAT	42.570.000	ÁHVÍLANDI	0%
HÚSMAT	35.020.000	BYGGINGARGERÐ	Raðhús
LÓÐARMAT	8.130.000	BYGGINGARÁR	1966
FASTEIGNAMAT ALLS	43.150.000	BYGGINGAREFNI	Steypt

LÝSING

Miklaborg kynnir: Fallegt 161 fm raðhús á rólegum stað nálægt Árbæjarsafni í vinsælu hverfi þar sem stutt er í fallegt útivistarsvæði í og við Elliðaárdalinn. Fallegt raðhús sem hefir verið verulega endurnýjað, öll gólfefni eru ný og allar innihurðir nýjar. Eignin er laus við kaupsamning. Bókið skoðun: Jason Ólafsson, s. 7751515 jassi@miklaborg.is og Helgi Jónsson, s. 780 2700

Nánari lýsing. Komið er inn í forstofu með flísum á gólfi en þar er á vinstri hönd gestasnyrting með flísum á gólfi og nýrri vaskinnréttingu og salerni. Á hægri hönd er gengið inn í lítið forstofuherbergi með parketi á gólfi. Úr forstofu er gengið inn í hol sem tengir stofu, eldhús og svefnherbergisgang og þaðan er jafnframt útgangur í garðinn sem er aflokaður með girðingu. Í garðinum er stór sólpallur, tvö eplatré og afmarkað útigrillsvæði. Auk þess er ca. 6 fermetra útigeymsla fyrir garðyrkjuáhöld, grill, hjól o.þ.h. Á svefnherbergisgangi er gott hjónaherbergi og mjög stórt barnaherbergi sem hefur verið sameinað úr tveimur herbergjum. Á ganginum er einnig stórt baðherbergi með nýju baðkeri og endurnýjaðri sturtu með glerhurð. Útblástursvifta er úr sturtu. Stofan er mjög rúmgóð með stórum gluggum sem snúa út í garðinn. Eldhús er með nýrri borðplötu og vaski, nýrri uppþvottavél og bakarofni. Léd-lýsing er í lofti, undir efriskápum og í sökkjum. Eldhúsið er með nýjum flísum á gólfi. Inn af eldhúsinu er rúmgott þvottahús og geymsla og þar er einnig inngangur utan frá. Hitaveitugrind og rafmagnsinntak er í sér geymslu sem eingöngu er gengið í utanfrá. Bílskúrin er stakstæður í röð bílskúra við götu sem tilheyrir raðhúsum. Hann er uppítaður með rafmagnsofni og í honum er kalt vatn. Ný, vönduð, svalahurð með þriggja punkta læsingu út í garð, allir gluggar yfirfarnir, opnanleg gluggafög ný, og ný gluggajárn. Ný brunaviðvörðunartæki með 10 ára endingu rafhlaðna. Nýjar Sólar-garðínur. Húsið er nýmálað. Ný rafmagnstafla er í húsinu og skipt hefur verið um allar innstungur og rofa. Allar nánari upplýsingar gefur Helgi Jónsson, s. 780 2700 - helgi@miklaborg.is og Jason Ólafsson, löggiltur fasteignasali s. 775 1515 - á netfangið jassi@miklaborg.is

FASTEIGNASALAN
MIKLABORG

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



HERB.	STOFUR	SVEFNHERB.	BAÐHERB.
5	2	3	2
INNANGANGUR			Sérinnangangur
ÞVOTTAHÚS			Sér innan íbúðar
FYLGIEINING			Bílskúr
AFHENDING			Samkomulag
FASTEIGNAGJÖLD			157.400
FRÁVEITUGJÖLD			
BRUNATRYGGING			
HÚSFÉLAGSGJÖLD			0
FRAMKVÆMDAGJALD			
VATNS- OG FRÁRENNSLISLAGNIR		Endumýj. að hluta	
RAFLAGNIR		Endumýjaðar	
LÓÐ		Frágengin lóð	
UPPHITUN		Danfoss	
GLER		Tvöfalt gler	
FASTANÚMER EIGNAR		2044377	
LANDNÚMER		111070	
MERKING		020101	
TRYGGINGARFÉLAG		Tryggingamiðst. hf	
EIGNARHLUTI Í HÚSI / LÓÐ			
GALLAR / KVÆDIR / KOSTNAÐUR KAUPANDA			
Starfsmanni Miklaborgar hefur ekki verið búið benti sérstaklega á galla á eigninni			

EIGNARHALD / AÐILI
Ragnhildur Ebenezersdóttir

KENNITALA
010648-5059

SÍMI

FARSÍMI
8649454

HLUTFALL
100.00

VEÐR. VEÐHAFI

1 Íslandsbanki hf.

NR. LÁNA

DAGS VEÐSK.BR
26.01.2010

GJ.D Á ÁRI

GRUNNVÍSIT. VEXTIR
0,00

UPPH.FJÁRH.
23.788.721

EFTIRST.M.VÍSIT. FJ AFB YAS

SAMTALS

STAÐFESTING SELJANDI ☐ MÓTTEKIÐ ☐
☐ LESIÐ

KAUPANDI ☐ MÓTTEKIÐ ☐
☐ LESIÐ

Hraunbær 53, Reykjavík

Ragnheiður Ebersdóttir

010648-505

FARSÍMI

8649454

100.00%

MIKLABORG

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
ÓSKAR E. HARDAKSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019
J. SON GUDMUNDSSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 250470-5925

2044377

111070

020101

Húsgjöld vegna eignarinnar eru nú kr. _____ á mánuði og greiðast þau mánaðarlega fyrirfram eftir á.

Húsgjöldin eru _____ í skilum. Inneign eignar kr. _____ í vanskilum kr. _____

Eftirfarandi er innifalið í húsgjöldum:

☐ almennur rekstur húsfélagsins, ☐ allur hitakostnaður, ☐ allt rafmagn í sameign, ☐ þríf sameignar, ☐ húseigendatrygging,

ENGAR YFIRSTANDANDI EÐA VÆNTANLEGAR FRAMKVÆMDIR ERU Á VEGUM HÚSFÉLAGS

YFIRSTANDANDI FRAMKVÆMDIR Á VEGUM HÚSFÉLAGS:

Sérstakt gjald, sem eiganda ber að greiða vegna yfirstandandi framkvæmda á þessum húsfélagsins er nú kr.

á mánuði og er það nú í skilum. Inneign eignar er kr. _____ af vanskilum kr.

Áætlaður heildarkostnaður eignarinnar vegna yfirstandandi framkvæmda er kr. _____ og greiðist sem hér segir:

Lýsing og tímasetning yfirstandaðri framkvæmda:

FYRIRHUGAÐAR FRAMKVÆMDIR Á VEGUM HÚSFÉLAGS

Sérstakt gjald, sem eiganda ber að greiða vegna fyrirhugaðs framkvæmda á vegum húsfélagsins er nú kr.

á mánuði og er það nú ☐ í skilum. Inneign eignar er kr. í vanskilum kr.

Áætlaður heildarkostnaður eignarinnar vegna fyrirhugaðra framkvæmda er kr. _____ og greiðist sem hér segir:

Lýsing og tímasetning fyrirhugaða framkvæmda

Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ☒ samþykktar ☐ ósamþykktar

ÚTTEKT Á VEGUM HÚSFÉLAGS

Úttekt hefur farið fram á ástandi hún ☒ Nei ☐ Já. Dagsetning úttektar:

HÚSSJÓÐUR – FRAMKVÆMDASJÓÐUR

Heildarstaða framkvæmdasjé þús _____ inneign kr.

skuld kr.

Heildarstaða hússjóðs 1 lína eign kr.

skuld kr.

ÓGREIDDUR KOSTNAÐUR VEGNA FRAMKVÆMDA SEM ER LOKIÐ

Heildarskuld v/ framkvæmdum er kr. _____ Heildarskuld eigna er kr. _____ í skilum _____ í vanskilum kr. _____

og greiðist sem hér segir:

Er annað húsfélag? ☒ Já ☐ Nei

Dags.

Undirskrift þinglýsts eiganda

Dags.

Wohnkreis: Forsthaus Kriekenbusch

Hraunboe 57.
Núfangsforfarið / þjófkráðsfélag