



Borgarráð

Hverafold 25 - Kaup á íbúð

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Hverafold nr.25. á kr. 33.500.000 skv. meðfylgjandi kauptilboði. Íbúðin er á 1. hæð og 90,1 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
Yngvi Freyr Guðmundsson	040370-3589	8233779	50.0%
Ingibjörg Þórdís Richter	191177-3049	8230106	50.0%

Kaupandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Reykjavíkurborg v. Reykjavíkurborgar-Eignasjóðs kt.570480-0149	530269-7609	6203871	100.0%

Fastanúmer	Númer íbúðar	Eignarhlutur í húsi	Eignarhlutur í lóð	Dags. sölufirlits
204-2624	0103	%	%	5.10.2017
Fasteignamat	Brunabotamat	Vatr.fél. seljanda	Vatr.fél. kaupanda	Yfirlýsing húsfélags
25.050.000	27.440.000	Tryggingamiðstöðin		28.9.2017

Dags. kauptilboðs	Dags. þinglýs.vottorð	Útgáfud. afsals	Aflýsingardagur	Afhendingardagur eignar
6.10.2017				Við kaupsamning

Lýsing eignar

Íbúð merkt 01-03, í husinu Hverafold 25, 112 Reykjavík, ásamt bílskúr merktum 01-06 og öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og loðarréttindum. Fastanúmer eignar: 204-2624.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Eignarskiptayfirlýsing sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri 441-D-012818/2016 Eignarskiptayfirlýsing Um eignarhlutföll o.fl. sjá eignarskiptayfirlýsingu. 411-A-008914/1987 Eignarskiptayfirlýsing Um eignarhlutföll o.fl. sjá eignarskiptayfirlýsingu. Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-A-008913/1987 Lóðarleigusamningur 2512 FM LEIGULÓÐ TIL 75 ÁRA FRÁ 01.01.86 KVAÐIR UM OPIN BÍLASTÆÐI OG HVERSKONAR LAGNIR BORGARSJÓÐS OG STOFNANA HANS Á HEILDARLOÐINIUM 6 BÍLAG. HOLRÆSI OG VATNSLOGN O.FL. Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 411-T-001766/2011 28/02/2011 04/03/2011.

Aðilar kauptilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað sölufirlit fasteignasölnunnar og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu.

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

Kaupverð í tölustöfum

33.500.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum

þrjátíuogþrjámilljónirfimmhundruðþúsund kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A

33.500.000

Yfirtæknar skuldir sbr. sundurliðun B

0

Veðbréf sbr. sundurliðun C

0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

1. Greiðsla fer fram innan tíu daga frá undirritun seljanda á kaupsamningi

kr. 26.500.000

2. Greitt með peningum við útgáfu afsals 30 dögum eftir afhendingu

kr. 7.000.000

Greiðslustaður útborgunar

Vextir skv. A-lið reiknast ekki, þó reiknast dráttavextir ef ekki er greitt á gjölddaga.

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

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Fyrirvari kaupanda:

Kaupandi gerir fyrirvara um samþykki borgarraðs. Kauptilboð þetta byggir á því að gerður verði áframhaldandi samningur við núverandi leigutaka í bílskúr um áframhaldandi leigu.

Áætlaður kostnaður kaupanda:

	Fjöldi	Eining	Verð
Reykjavíkurborg v. Reykjavíkurborgar-Eignasjóðs kt.570480-0149 - stimpilgjald 1.6% af fasteignamati 100,0% eignarhlut.			400.800 kr.
Þinglýsingargjald af skjölum	1	2.000 kr.	2.000 kr.
Samtals			402.800 kr.

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 hofnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnlilboð 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 yðir óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
6. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarið tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í söluyfirliti.
7. Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eða þeirra sérstöku afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
8. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknæma hatlsemi.
9. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann bunnad eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Eldhúsi skal vera eldavél, ofn og vífta. Tæki og vélar sem eru sérstaklega felld inn í innréttingarnar og verða hluti af þeim og aðrir innbyggðir hlutir fylgja. Í baðherbergi fylgja fast hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppistöður og hillur í geymslu. Fost ljós og ljósaúklpar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegilflísar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rímla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjonvarpslöfnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bilskur fylgir fastur ljósabunnaður, rafknúir hurðauppnarar svo og fastar hillur og skapar.
10. Tilboðsmóttakandi (seljandi) skal gefa tilboðsgjafa (kaupanda) þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem tilboðsgjafi hafði réttmæla astæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
11. Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi astand og greið 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 leggjast þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefur mátt sjá við slíka skoðun.
12. Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem goð venja er.
13. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsomdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
14. Veðbref sem gefið út við undirritun kaupsamnings, þó obreytanlega vexti og er verðtryggt með vísitölu neysluverðs, grunnvísitölu utgáfumánaðar.
15. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og afla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá an tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lúti að fasteignasölunni.
16. Eign skal afhenda á háðegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
17. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir. Kaupandi hliðir frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtökinna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtökinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur hussjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánnum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, 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 alþorganir, 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 seljandi lagfæra á sinn kostnað.
18. Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal lagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupendur íbúða í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem raðist er í eftir að kaup takast og miðað við því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðnum tyglir hinni seldu íbúð.
19. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar se gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fylglingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; kaupanda hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósi þ. a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluyfirlit, d) yfirlýsingu húsfelags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglyst skjöl sbr. lýsingu eignar.
20. Kauplilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvilandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má: 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 og annarra veðskjala svo og lántökugjald veðbrefa og annarra veðskjala. Þinglýsingargjald er kr. 2.000,- af hverju skjali. Kostnað við skuldarskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
21. Hér að neðan 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.
22. KOSTNAÐUR KAUPANDA: umsamin kostnað sbr. þjónustusamning við fasteignasöluna greiðir kaupandi við undirritun kaupsamnings.
23. Tilboðið byggir á því að eignin se án frikari kvaða og veðbanda en í því segir.
24. Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur eftir skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
25. Séu um áhvilandi veðskuldir að ræða, sem seljanda ber að aflýsa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. tölulíu A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekki sýnt fram á aflýsingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefin veðskuldbref tryggð með fyrsta lausa veðrétti og uppfærslurétti, næst á eftir áhvilandi veðskuldum og tekur þá viðkomandi lánstofnun að sér að greiða upp áhvilandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgefna veðskuldbref, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskrá hverjar lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefna veðskuldbrefa 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 se skýrt tekið fram. Til þess að yfirtaka áhvilandi lán þarf í öllum tilfellum sámp. viðkomandi lánastofnunar, kostnað vegna skuldskeytingar ber kaupandi.
27. Vextir geta breyst án fyrirvara. Lántaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbref er gefið út eða lán yfirtekið.

Kauplilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 16:00 þann 13.10.2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasölnunar eða á annan sammanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjál þetta í viðurvist tveggja vitundavotta og lýsa við fjárræði sínu. Jafnframt lýse þeir því hér með yfir að undirritanir af þessu eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr. hjúskapalaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, bustað hjúskýklu og hjúsræði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 6. október 2017

Staður og dagsetning

Vottar að rétti dags undirskrift og fjárræði:		
Nafn	Kennitala	Undirskrift kaupanda
Nafn	Kennitala	

Reykjavík,

Staður og dagsetning

Vottar að rétti dags undirskrift og fjárræði:		
Nafn	Kennitala	Undirskrift seljanda og samþykki máka
Nafn	Kennitala	

Söluýfirlit - Eyðublað þetta er samið með vísan til 11. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Prentað 6.10.2017 úr Fasteignasölukerfi HomeEd.

Fasteign
Sveitarfélag
Ásett verð
Byggingargæði

Hverafold 25
112 Reykjavík
34.900.000
Fjölbýlishús

Herbergi
Stofur
Svefnherbergi
Bað
Bílskúr
Lyfta
Heildar fermetrar

2
1
1
1
1
Nei
90.1 m²



Sími 588 9090 - fax 588 9095 - Grensásvegi 11 - 108 Reykjavík
www.eignamidun.is - eignamidun@eignamidun.is
Sverrir Kristinsson, löggiltur fasteignasali

Afhending	Álögð fasteignagjöld	88.012	Astand vatnslagna	upprunalegar
Skoðunarmaður	Álögð vatns- og fraveitugjöld	68.804	Astand raflagna	upprunalegar
Skoðunardagur	Húsfélagsgjald á mánuði	10.390	Astand frárennslislagna	upprunalegar
Sölutegund	Par af framkvæmdagjald	0	Astand glugga / glers	Upprunalegt
Áhvílandi alls og í %	Brunatrygging	21.191	Astand þaks	Upprunalegt
Yfirtekin lán (Y+S)	Svalir	vestur	Upphitun	Hitaveita
Áætlun afb. á mán. (Y+S)	Lóð	sameiginlegur	Inngangur	Sameiginlegur

Fastanúmer	Mhl.	Nh.	nr./b.	Bygg.ár	Brunab.mat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál	Byggingarefni	B	M	Lýsing
204-2624	01	01	03	1987	23.350.000	21.650.000	3.400.000	25.050.000	67.6	Steypt	7	7	Fjölbýlishús
204-2643	03	01	06	1988	4.090.000	0	0	0	22.5	Steypt	7	7	Bílskúr
Samtals					27.440.000	21.650.000	3.400.000	25.050.000	90.1				

Skráning samkv. Þjóðskrá Íslands.

Húsfél.innifalið ☒ Alm. rekstur ☒ Allur hitakostn. ☒ Rafm. í sameign ☒ Þrif sameign. ☐ Húseigandatr. ☒ Þrif sorpgeymslu ☐ Laun husvarðar ☐ Annað

Lóðarréttindi/Kvaðir: Sjá skjal nr. 441-D-012818/2016 -Kvöð a eignarhlutum 03-0101 og 03-0106 um aðgengi allra eigenda bílskúra að inntaki til álesturs mæla og vegna viðhalds a mælum.

Byggingarstig samkv. Þjóðskrá Íslands: 7 - Fullgerð bygging. Matsstig samkv. Þjóðskrá Íslands: 7

Eigendur	Kennitala	Tengsi	Símanúmer	Hlutfall
Yngvi Freyr Guðmundsson	040370-3589	Þinglýstur eigandi	823-3779	50%

Eignamiðlun kynnir: Hverafold 25, Vel staðsetta 67 fm 2 herb. íbúð auk 22,5 bílskúrs, sem er í útleigu.

Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er eignin skráð eign merkt 01-03, birt heildarstærð 90.1, þ.e. íbúð 67,6 fm og bílskúr 22,5 fm.

Eignin skiptist í: Hol, 1 svefnherbergi, 1 stofa, 1 baðherb. Eldhús, Bílskúr fylgir eigninni.

Nánari lýsing eignarinnar:

Flísalagt anddyri með fatahengi, Flísalagt hol sem opnast inn í flísalagða stofu. Fra stofu er útgengi á vestur- svalir. Flísalagt eldhús með ljósi innréttingu. Parketlagt hjónaherbergi með skáp. Flísalagt baðherbergi með sturtuklega og spónlagðri innréttingu. Eigninni fylgi góður bílskúr sem er í útleigu. Hugsanlet er að leigja bílskúrinn áfram til sama aðila. Stutt er í skola, sundlaug, íþróttaaðstöðu og alla helstu þjónustu.

Nánari upplýsingar veitir Andri Guðlaugsson löggiltur fasteignasali, í síma 662-2705, tölvupóstur andri@eignamidun.is.skrifstofa Eignamiðlunar í síma 588-9090

Veðr	Veðhafi	Útg.dagur	Næsti gjaldd.	Gd.á ári	Vextir	Gr.visit.	Upphafleg fjárh.	Eftirst. án visit.	Est. m/vb. mv. skil.	Áætl.afb.á mán.	Fj.afb.	YAS
-	Ekkert áhvílandi	-	-	-	-	-	- kr.	0 kr.	kr.	kr.		Y
Samtals							0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.		

Sundurliðun áhvílandi veðskulda ATH vextir lána geta verið breytilegir (Y=yfirtekið, A=aflyst, S=samkomulag)


Þórarinn M. Friðgeirsson
Löggiltur fasteignasali
Kt. 050365-5309

Lesið og mottekið (Kaupandi)

IPR

Lesið og staðfest (Seljandi)

Umboð

Ég undirritaður, Yngvi Freyr Guðmundsson, kt. 040370-3589, veiti/veitum hér með, Hreiðar Levý Guðmundsson, kt. 291180-3459, fullt og ótakmarkað umboð til þess að selja fyrir mína/okkar hönd fasteignina, Hverafold 25, 112 Reykjavík, með fastanúmeri: 204-2624.

Gildir umboðið til þess að undirrita, kautilboð, kaupsamning, veðbréf, veðheimildir, kostnaðaruppgjör, afsal svo og öll önnur nauðsynleg skjöl vegna sölunnar.

Skal allt sem nefndur umboðsmaður gerir í þessu sambandi jafngilt minni/okkar undirskrift.

Rvk. 5.okt.2017



Yngvi Freyr Guðmundsson

**Vottar að rétttri undirskrift,
dags, og fjárræði aðila:**



Þórarinn M. Friðgeirsson
Löggiltur fasteignasali
Kt. 050365-5309

_____ kt. _____

_____ kt. _____