



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 29. september

2017

R17090283

630

Borgarráð

Kleppsvegur 40. Kaup á íbúð.

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Kleppsvegi nr. 40 á kr. 37.393.336. skv. meðfylgjandi kautilboði. Íbúðin er á 4. hæð og 99,0 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

Kleppsvegur 40, Reykjavík

FASTEIGNASALAN

MIKLABORG

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
ÓSK. R. R. HARBARSON HDL OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019
JASON GUÐMUNDSSON HDL OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 250470-5929

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Hallur Helgason	010150-3969	hal2000@interne t.is	8976819	50,00%
Sæunn Klemenzdóttir	081056-2779	saeunnk@landsb ankinn.is	8206538	50,00%

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

FASTANÚMER	2016342
LANDNÚMER	103973
MERKING	010406
EIGNARHLUTI Í HÚSI	%
EIGNARHLUTI Í LÖB	%
FASTEIGNAMAT	28.700.000
BRUNABÓTAMAT	21.400.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	Vátryggingafélag Ísl
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Vátryggingafélag Ísl

LÝSING

Íbúð á 4. hæð (eign merkt 010406, fastanúmer 2016342) í húsinu nr. 40 við Kleppsveg í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindi. Aðilar hafa kynnt sér söluýfirlit og skoðast það sem hluti af tilboði þessu.

Kvaðir og önnur eignarbönd: sjá veðbandayfirlit

Lóðarleigusamningur 411-S-25278 28/02/2017 28/02/2017

Lóðarleigusamningur 411-U-11158 03/03/1980 28/02/2017

Eignaskiptayfirlýsing 411-A-021585/1999 10/12/1998 15/09/1999

Samþykkt kauptilboð fyrir hönd Skrifstofu eigna og atvinnupróunar með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Seljandi greiðir upp söfnunarsjóðgreiðslur vegna væntanlegra framkvæmda, við kaupsamning, sem eru kr. 49.167 kr pr. mánuð eða samtals 393.336 kr. fyrir tímabilið nóvember til júní 2018 samkvæmt áætlun húsfélagsins saman ber yfirlýsingu húsfélags frá Eignaumsjón dags. 27.9.2017

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÖFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARÐ. EIGNAR
37.393.336 kr.	37.393.336 kr.	0 kr.	0 kr.	Við kaupsamning

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1 Greitt með peningum 10 dögum eftir undirritun kaupsamnings	35.393.336
2 Greitt með peningum einum mánuði eftir afhendingu	2.000.000

B. SUNDURLIÐUN VEDSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V

VEÐR. VEDHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEDSK.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 1,8% af fasteignamati fyrir fyrirtæki.

Lántöku- og þinglýsingarkostnaður: fer eftir lánastofnun

Þjónustu- og umsýslugjeld Mikluborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

frh. KAUPTILBOÐ Kleppsvegur 40, 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 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 tilboðsgjafa til loka þess frests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestsins. Með höfnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun 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 gilda 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 eignarréð seljanda skal þess getið í sölufrátt.
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/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um.
7. Notuð fasteign teið ekki gölluð, nema ágalinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér eaknæma háttsemi. Teigi kaupandi vera gæla á hinni sökuð eign skal hann tákynna 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/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldavei, ofn og vífta. Í baðherbergi fylgja fót hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfæstar uppiðrúður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljósaúklár skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt þrústaðil í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfæstar innréttingar, spegillífsar, gluggatjaldastangir og fæstingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strímla- og rútlugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og fæstingar í elgu seljanda fylgja. Í bílekúr fylgir fastur ljósaúklárur, rafknúnlir hurðapnara 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 hefði 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 þátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði 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 verja er.
12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umöndum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal kaupandi tákynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og aflla samþykkið þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lútandi á fasteignasöluinni.
14. Eign skal afhenda á hádegis umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign lýst 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 erð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Löggjöld af löggjöfðinni 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 löggjöfðinni brunatryggingu sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum.
16. Við tilboðagerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæflega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða 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 FMFR, c) sölufrátt dags..
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/afsal er 0,8% af helldarfasteignamat. Öll þess gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
18. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti sęja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávíkanleg lęgarfyrirmęli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, 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 aflýst svo fljótt sem verða má:
1. veðr. við Landsbankinn hf. Borgartúni dags. 30/06/2005 upphæfega kr. 8.700.000
Áhvílandi lán verða greidd upp með söluinni

TILBOÐSFRESTUR

Til kl. 19:30 þann 29.09.2017

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felist 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 KAUPENDA
STAÐUR OG DAGS. 28.09.2017

Reykjavíkurborg

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMPYKKI MAKA
STAÐUR OG DAGS. 28.9.17

Hallur Helgason
Hallur Helgason

Sæunn Klemenzdóttir
Sæunn Klemenzdóttir

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Svan G Guðlaugsson

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Ólafur Br. Finnþórsson
Löggiður fasteignasali
Svan G Guðlaugsson
Kl. 230774-3319