



Borgarráð

Kóngsbakki 14, íbúð 302 - Kaup á íbúð

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Kóngsbakka nr. 14 á kr. 34.000.000 skv. meðfylgjandi kautilboði. Íbúðin er á 3. hæð og 101,4 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

| | | |
|--|-------------|----------------------------|
| Tilboðshafi / Seljandi | Kennitala | Heimasími/Farsími/Hlutfall |
| Íbúðalánasjóður | 661198-3629 | - - 100.0% |
| Tilboðsgjafi / Kaupandi | Kennitala | Heimasími/Farsími/Hlutfall |
| Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149. | 530269-7609 | - - 100.0% |



FASTEIGNAMIDLUN
Einar Guðmundsson Lögg. fasteignasali
einar@egfasteignamidlun.is s. 896 8767

| | | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|----------|---------------------|-----------------|
| Dags. Kauptilboðs | Dags. Afhendingar | Útgáfa Afsals | Aflýsing | Þinglýsingarvottorð | Matsvottorð FMR |
| 27.10.2017 | Við kaupsamning | - | - | - | - |

| | | | | | |
|----------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Eignarhluti í Húsi % | Eignarhluti í Lóð % | Brunatrygging Seljanda Vörður | Brunatrygging Kaupanda | Fasteignamat 26.950.000 kr. | Brunabótamat 27.900.000 kr. |
|----------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

| | | | |
|--------|-----------|------------|-----------------------------------|
| Lýsing | Landnúmer | Fastanúmer | Nánari lýsing í söluýfirliti dags |
| | 111877 | 204-8436 | 26.10.2017 |

4ra herbergja íbúð, fastanr: 204-8436, matshluti: 07-03-02, í húsi nr. 14 við Kóngsbakka í Reykjavík, ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum.

Kaupandi vill að eftir farandi komi fram:

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. Inneign íbúðar í hússjóði má ráðstafa til greiðslu þeirra. Inneign hússjóðs fylgir seldri íbúð ef hvorki eru samþykktar eða fyrirhugðar framkvæmdir.

Tilboðið er undirritað að hálfu kaupanda með fyrirvara um endanlegt samþykki Borgarráðs. Borgarráðs er með fasta fundartíma á hverjum fimmtudegi en fyrirvari þessi er í gildi fram til 10.11.2017.

Vegna reglna borgarinnar um skil gagna fyrir borgarráð og fastra fundartíma borgarráðs er nauðsynlegt að kauptilboð berist fyrir hádegi á föstudegi og það þarf að hafa gildistíma í eina viku. Ef fundur fellur niður er látið vita og þá þarf að framlengja gildistíma kauptilboðsins.

Greiðsla frá kaupanda tilseljanda fer fram innan 10 dag frá undirritun kaupsamnings.

Athygli er vakin á því að seljandi eignast eignina á uppboði og þekkir því ekki ástand hennar að öðru leyti en fram kemur í söluýfirliti sem er fylgiskjal með kauptilboði/kaupsamningi þessum og sem tilboðsgjafi staðfestir að hann hafi kynnt sér með undirritun. Seljandi getur ekki veitt frekari upplýsingar um ástand hennar en hægt er að kynna sér við almenna skoðun og skv. söluýfirliti. Eignin selst í því ástandi sem hún er í og mun seljandi ekki gera neinar endurbætur á henni fyrir sölu. Væntanlegum kaupendum er því bent á að skoða eignina með það í huga.

Kaupverð í bókstöfum

þrjátíu og fjórar milljónir krónur

| | | | | |
|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Kaupverð í tölustöfum | Greiðslutíðgun, sbr. sundurl. A | Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B | Fasteignaveðbrél, sbr. sundurl. C | Vöðbotarlán sbr. sundurl. D |
| 34.000.000 kr. | 34.000.000 kr. | 0 kr. | 0 kr. | 0 kr. |

A. útborgun:

Reikningur sem greiða á inná:

Greiðslustaður útborgunar:

| | |
|--|----------------|
| Lýsing | Fjárhæð |
| 1. Við undirritun kaupsamnings með peningum | 30.600.000 kr. |
| 2. 30 dögum eftir kaupsamning og afhendingu eignarinnar. | 3.400.000 kr. |

Áætlaður kostnaður kaupanda:

| | | | |
|--|--------|-----------|-------------|
| Lýsing | Fjöldi | Eining | Verð |
| Reykjavíkurborg - stimpilgjald 1.6% af fasteignamati 100.0% ehl. | | | 431.200 kr. |
| Þinglýsingargjald af skjölum | 1 | 2.000 kr. | 2.000 kr. |
| Umsýslupóknun Fasteignasölu | | | 0 kr. |
| Samtals | | | 433.200 kr. |

Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi

Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum


- Tilboðsgjafi (kaupandi), sem lýsir sig ljárráða, býst 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.
- Er tilboð þetta skuldbindingandi fyrir hann til löka þess frests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestisins. Með höfnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki longur við það bundinn. Það er sömuleiðis hæfðun á tilboði ef gagnrýni kemur fram innan tilboðsfrestis.
- Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda með undirskrift, enda felst í því gæðkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
- 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.
- Þegar sala eignar er lúðr í atvinnustarfsemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún zelluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um notendakaup að ræða og er þá óheimil að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði dhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
- Sóu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í sölufrétti.
- Só ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin stanzast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hún herta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eda þeirra sérstöku afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign telst ekki göltuð, nema ágalinn yrri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknema háttsemi.
- Só ekki um annað samíð skal egn hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir honu við skoðun og/eda á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldskól, ofn og vilti. Í baðherbergi fylgja fóst hengi, innréttingar og læki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppistöður og hillur í geymsku. Fóst fós og ljósakúplar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegillísar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rímla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjóvarpskofnet og festingar í eigu seljanda fylgja. (þó ekki gervihnattadiskur í séreign ef um hann er að ræða).
- 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 zeta að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
- Tilboðsgjafi getur ekki bóruð fyrir sig neitt vandandi ástand og greið eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboði var gert. Hafi hann skoðuð eign fyrir kaupin eða látið það undir höfðu löggastr þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki bóruð fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
- Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreðslur sem greiðast á umsonðum degi en dráttarvextir reiknast við greðsludrátt.
- Væðbréf sem gefið út við undirritun kaupsamnings, ber óbroytanlega vexti og er verðtryggt með vísitölu neysluverðs, grunnvísitölu útgáfunánaðar.
- Leði tilboði til kaupsamnings og egi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax lýkna skuldareignum um það og alla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lítandi á fasteignasólu.
- Eign skal afhenda á hagedi umsamtins afhendingardags nema annað sé um samíð. Áhættan af eign flýs frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir. Kaupandi hirir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreknaðum eftirstöðvum yfirteknum lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgögn vegna yfirtekna lána er mibað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greðslur í hússjóð, vexti og alborganir af yfirteknum lánum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda mibað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjaldögum lánum, ef þeir eru fyrir. Heimilt er kaupanda að draga gjaldafalnar alborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greðslur í hússjóð, sem seljandi bar að greiða, frá þeirri útborgunargreðslu, sem fellur næst á eftir gjaldögum. Skenimídr, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
- Kostnaðarskiptingu á mífri aðila skal hagsað á þá lúð, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni um hann afhendir hana kaupanda, þar með talið salngreðslur í framkvæmdasjóð. Kaupandi iðbúði í fjölskylduhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðast er í eftir að kaup takast og mibað að því að auka verð- og/eda notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldblaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg innægn í sjóðunum fylgir hinni sölu iðbú.
- Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé gaumgæflega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eda eru honum til fylingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsfærseindir þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; kaupanda hefur verið alheit reðanreind skjöl í ljósrítt. a) Þinglýsingavottorð, b) vottorð Fasteignraskrár Íslands, c) sölufrétt. d) yfirlýsing húsléðags, e) eignaskiptayfirlýsing, f) tilvinnuð þinglýst skjöl sb. lýsing eignar.
- Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvilandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óvirkmandi og að þeim skuli aflyst svo fljótt sem verða má. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má og í öðu falli innan viku frá undirritun hans. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings þessa, afsals. ÍLS-veðbréfs og annarra veðskjala svo og lántökugjaldi ÍLS-veðbréta og annarra veðskjala. Sjá kostnað kaupanda.
- Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum heitti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lögalyrimeð skilum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar færseindir aðila ef því er að skipta.
- KOSTNAÐUR KAUPANDA: Stimplagjald af kaupsamningi er 0,8% af fasteignamatí húss og lóðar og þinglýsingargjald er kr. 2.000,- af hverju þinglýstu skjali. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings sb. kostnaðaruppgöf.
- Vaxtakjör mibað við undirritun kauptilboðs. Vextir geta breyst án fyrirvara. Lántaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréf er gefið út eða lán yfirtekið.
- Vaxtakjör mibað við undirritun kauptilboðs. Vextir geta breyst án fyrirvara. Lántaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréf er gefið út eða lán yfirtekið.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 16:00 þann 30.10.2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasólunnar, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Reykjavík, 27.10.2017


Staður og dagsetning

Undirritaðir lýsa því hér með yfir að undirritanir á kauptilboði þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, um hjúskaparstöðu, bóstað ljólskyldu og húsneði til atvinnurekstrar.

| | | |
|---|-----------|--|
| Vottar að réttindagsögninni, undirskrift og yfirlýsing aðila um fjárraði. | | Undirskrift tilboðsgjafa / kaupanda |
| Nafn | Kennitala |  |
| Nafn | Kennitala | |

Staður og dagsetning

Undirritaðir lýsa því hér með yfir að undirritanir á kauptilboði þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, um hjúskaparstöðu, bóstað ljólskyldu og húsneði til atvinnurekstrar.

| | | |
|---|-----------|--|
| Vottar að réttindagsögninni, undirskrift og yfirlýsing aðila um fjárraði. | | Undirskrift tilboðsgjafa / seljanda |
| Nafn | Kennitala |  |
| Nafn | Kennitala | |

SÖLUYFIRLIT

478291 Tegund: Fjölbýlishús

| Herb. | Stofur | Sv.h. | Bað | Birt stærð |
|-------|--------|-------|-----|------------|
| 4 | 1 | 3 | 1 | 101.4 |

**Kóngsbakki 14,
109 Reykjavík**

Skoðunarmaður Einar Guðmundsson Lögg. fasteignasali Einar Guðmundsson



FASTEIGNAMIDLUN

Einar Guðmundsson Lögg. fasteignasali

einar@egfasteignamidlun.is s. 896 8767

| | | | | |
|-----------------|-------------|----------|---------|--------------------|
| Aðilar | Kennitala | Hlutfall | Farsími | Heimasími |
| Íbúðalánasjóður | 661198-3629 | 100.0% | | Pinglýstur eigandi |

Skráning eignar skv. Þjóðskrá Íslands Byggingarstig: 7. Fullgerð bygging Matsstig: 7. Fullgert

| Sveitarf. | Fastanúmer | MHL | Nh. | Nr.íb. | Brunab.mát | Húsmat | Lóðarmat | Fasteignamat | Flatarmál | Hlutfalstala | Byggingarefni | Byggingargerð | Bygg.ár |
|-----------|------------|-----|-----|--------|------------|------------|-----------|--------------|-----------|--------------|---------------|---------------|---------|
| 0000 | 204-8436 | 07 | 03 | 02 | 27.900.000 | 23.500.000 | 3.450.000 | 26.950.000 | 101.4 | (H) % (L) % | Steypt | Fjölbýlishús | 1969 |

Pinglýsingarkostnaður kaupsamnings er kr. 217.600 (m.v. 0,8% stimpilgjald). Þjónustu- og umsvælu er kr. 69.440. Pinglýsingargjald vegna nýrra lána er kr. 2.000 og lántökugjald er skv. gjaldskrá lánveitanda.

Árleg gjöld af fasteigninni: Álöð fasteignagj. 94.625 kr. Álöð vatns- og fráveitugj. 75.508 kr. Brunatryggingargj. kr. 0

Dags. húsfélýtingar/ innláð: Alm. rokstur Allur hitakostn. Rafm. í sameign Þrif sameignar Húseignatrygging Þrif sorpgæmslu Laun húsvörðar Annað

| | | | | | |
|-----------|--------------|------------|---------------|------------|------------------------|
| Upphitun: | Gler. | Pvottahús: | Inngangur: | Afhending: | Lóð: |
| Hitaveita | Tvöfalt gler | | Sameiginlegur | samkomulag | Sameiginleg lóð/garður |

Lýsing bílskúrs: - Raf- vatns- og frárennslislagnir: -

Gallar:
Lóðarréttindi/Kvaðir: Leigulóð /
Breytingar:



4 herb. íbúð á 3.hæð við Kóngsbakka 14 í Reykjavík.
Íbúð er skráð 88,8 fm. og geymsla 12,6 fm., samtals 101,4 fm.

Húsið er steipt, byggt 1969.

Lýsing eignar: Anddyri. Stofa. Eldhús með dökkri viðarinnréttingu, borðkrók og aðgengi út á svalir. Pvottahús innaf eldhúsi með vinnuborði og hillum. Anddyrisgangur með fataskápum. Baðherbergi er flisalagt í hölf og gólf með baðkari með sturtu og ljósri innréttingu. Þrjú herbergi. Sérgeymsla í sameign í kjallara.

Gólfefni eru flísar, viðarparket, harðparket og dúkur.

Fer að koma að viðhaldi á gluggum. Skemmdir á svalahurð. Parket í stofu slitið.

ÍLS mælir sérstaklega með að eignin sé skoðuð með fagmönnum og að lagnir séu myndaðar. Ekki er vitað um ástand heimilistækja.

Allar nánari upplýsingar veitir:
Einar Guðmundsson
Lögg. fasteignasali
s. 896-8767
einar@egfasteignamidlun.is

| | | | |
|----------------|-----------------------|---------------------|----------------------------------|
| Söluverð | Áhvilandi alls og í % | Yfirtekin lán (Y+S) | Áætluð greiðslub. á mánuði (Y+S) |
| 35.000.000 kr. | 0 kr. 0% | 0 kr. | 0 kr. |

Áætlaðar áhvilandi veðskuldir Lán merkt * eru með uppgreiðslugjaldi. Vextir *-merktir geta verið breytilegir. (Y=yfirtekið, A=aflysisst, S=samkomulag)

Veðr Skuldareigandi Utgefð Upphafleg fjárh. Gjald á ári Verðtr. Vextir(*) Eittíðvar lán m.v. skil Staða láns þann Grb.á. mán. ca. Fj.áb YAS Vanski

E. Þóroddsson
Lesið og móttekið (Kaupandi)

E. Þóroddsson
Lesið og staðfest (Seljandi)

