



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 8. desember 2017

R17120048

Borgarráð

Lambhagavegur 25, höfnun forkaupsréttar.

Óskað er eftir að borgarráð hafni forkaupsrétti í fasteignina ásamt lóðarréttindum að Lambhagavegi 25, sbr. hjálagðan kaupsamning dags. 5.12.2017, að þessu sinni. Kaupandi er 111 ehf. kt. 660606-2380 og er kaupverð eignarinnar kr. 240. millj.

Greinargerð: Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar mælir ekki með kaupum á eigninni og hefur verið í samráði við skipulagsfulltrúa um það mat en um er að ræða um 3 ha land ásamt fasteignum nálægt þéttbýli í skipulögðu gróðurhúshverfi. Forkaupsrétturinn byggir á lóðarleigusamningi um eignina.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Kaupsamningur dags. 5.12.2017 um Lambhagaveg 25, Reykjavík.

Kaupsamningur



Seljandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
SS Hús ehf.	640712-0230	-	-	100.0%
Kaupandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
111 ehf	660606-2380	-	896-1018	100.0%

Dags. Kaupsamnings	Dags. Afhendingar	Útgáfa Afsals	Aflýsing	Þinglýsingavottorð	Matsvottorð FMR
05.12.2017	Við kaupsamning	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017
Eignarhluti í Húsi	Eignarhluti í Lóð	Brunatrygging Seljanda	Brunatrygging Kaupanda	Fasteignamat	Brunabótamat
%	%	VÍS	VÍS	117.560.000 kr.	76.550.000 kr.

Lýsing	Landnúmer	Fastanúmer	Nánari lýsing í sölufrítti dags
	194300	204-0456	15.11.2017

Lambhagavegur 25. Heildareignin með **fastanúmer: 204-0456**, matshluti: 10-01-01, 07-01-01 og 03-01-01, ásamt lóðarréttindum og ásamt öllu er eigninni fylgir og fylgja ber. Lóðin er með landnúmeri nr. 194-300 og er skráð sem lóðnaðar og athafnalóð, að stærð: 29.087 fm. Lóðin er leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar.

Kvaðir og önnur eignarbönd:
Eignarheimild seljanda, sjá skjal nr. 411-T-009101/2014.
Lóðarleigusamningur, sjá skjal nr. 411-A-001717/2003. Getið er um forkaupsrétt/leyfi Borgarstjórnar, vegna sölu á leigurétti lóðarinnar í 7. gr. lóðarleigusamningsins.

Eignin er seld veðbandalaus. Áhvílandi veðskuldabréf og tryggingarbréf á 1., 2. 3., 4., 5. og 6. veðrétti frá Landsbankanum, E3 ehf. og Í-mat ehf., verða greidd upp og aflýst af eigninni. Framangreindar áhvílandi veðskuldir/tryggingarbréf eru óviðkomandi kaupanda eignarinnar. Lokastaða þeirra miðast við greiðsludag.

Aðilar eru upplýstir að fasteigna-, vatns- og fráveitugjöld og iðngjöld vegna trygginga eru í vanskilum.

Seljendur hafa heimild til að geyma tæki og tól á lóðinni til 1. febrúar 2018, skulu þau fjarlægð fyrir þann tíma, en þó ekki síðar en 01.02.2018.

Kaupandi tekur við öllum leigutekjum frá afhendingu eignarinnar, þann 05.12.2017.

Eftirfarandi skjöl liggja frammi og hafa aðilar kynnt sér þau athugasemdalaust, þ.e. samþykkt kautilboð dags. 20.11.2017, veðbandayfirlit, eignarheimild seljanda, tölulegar upplýsingar úr Þjóðskrá Íslands, lóðarleigusamning, yfirlit yfir álögð fasteigna- og fráveitugjöld og tryggingaryfirlit.

Samkvæmt 7. gr. lóðarleigusamnings, sjá skjal nr. 411-A-001717/2003, er getið um forkaupsrétt/leyfis Borgarstjórnar Reykjavíkur vegna sölu á leigurétti lóðarinnar og miðar forkaupsrétturinn fyrir hið ákveðna söluverð. Virðist Borgarstjórn söluverðið of hátt, getur hún látið tvo dómskvadda matsmenn meta eignina og má þá ekki selja hana hærra verði en matið verður. Greiðsla kaupverðs til seljanda og uppgreiðsla áhvílandi skulda, tekur mið af ákvörðun Borgarstjórnar Reykjavíkur um nýtingu á framangreindri heimild til forkaupsréttar á eigninni.

Fallið frá forkaupsrétti skv. 7.gr. lóðarleigusamnings vegna Lambhagavegar 25, fastanúmer: 204-0456, sbr. yfirlýsingu meðfylgjandi kaupsamningi þessum.
F.H. Borgarstjórnar Reykjavíkur

Kaupverð í bókstöfum				
Tvö hundruð og fjórutíu milljónir kr.				
Kaupverð í tölustöfum	Greiðslutilhögun, sbr. sundurl. A	Yfirtæknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C	Viðbótarlán sbr. sundurl. D
240.000.000 kr.	240.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
A. útborgun:		Reikningur sem greiða á inná: Greiðslustaður útborgunar:		
Lýsing				Fjárhæð
1. Við undirritun kaupsamnings með peningum og útgáfu afsals, kr.				240.000.000 kr.

G. Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lárvæðandi
Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum

1. Seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi til að kaupa fasteign þá sem lýst er í samningi þessum með þeim skilmálum og kjörum sem í honum grannir eða af lögum leiðir.
2. Um kaupun og réttarsambandi aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum, sér. 20. tölub.
3. Sé ekki um annað samið eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiða af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi.
4. Notað fasteign helst ekki gölluð, nema ávallt rýni verðmæti hennar svo neikvað verði eða seljandi hafi sjátt af sér saknaema höfðsemi.
5. 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 vörju.
6. Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hefur réttmæta ástæðu til að ætla að hann fangi. Eign skal vera í samræmi við valttar upplýsingar.
7. Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Hafi kaupandi skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð laggjast þrátt fyrir áskoranir seljanda, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefur látið sjá við slíka skoðun.
8. Eignin skal vera laus til almota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hlífir frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma, í uppgjöri vegna fasteignagjalda og frávælgjalda, skulu samningsaðilar gera upp sín í milli miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals.
9. Eign skal afhenda umsaminn afhendingardags nema um annað sé samið. Þá skal seljandi half rýnt eignina þ.e. fjarlægð hvers konar hluti og tilfæringar, sem ekki eiga að fylgja eigninni, svo og skal seljandi þá hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna rafmagns og hita og látið lesa af mælum. Öll áhætta af því að fasteign skemmist eða eyðleggist af tilviljun t.d. bruna, flóði, jarðskjálfta eða þess háttar hvílir á seljanda fram að afhendingu. Eftir það hvílir áhætta á kaupanda. Skemmdir, sem verða á íbúð fyrir afhendingu, en eftir að íbúð er sjúnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
10. Þegar seljandi hefur afhent fasteign, skal kaupandi svo fjótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð verja er. Sinni kaupandi ekki þessari skyldu sinni getur hann glatað rétti, sem hann hefur eða haft, til þess að hafa uppi kröfur vegna galla. Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að héra vegna ástands hins selds eftir afhendingu, skal hann strax beina umkvörtun sinni skriflega til seljanda og senda fasteignasöluinni afrit.
11. Nú hefur kaupandi uppi réttmæta kröfu vegna galla og getur hann þá á eign áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem rægir til að tryggja greiðslu hennar. Hvílir á honum isömunarbyrðin um tvíst gafa og að hann sé á ábyrgð seljanda og einnig um fjárheð gallakröfu. Þegar kaupandi hefur hluta kaupverðs sbr. framantíð, skal hann gæta þess að ganga ekki lengra, en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
12. Væðir rekast ekki á úrborgunargreiðslur sem greiðast á umsóðnum degi en dráttarvæðir rekast við greiðsludrátt.
13. Sé svo umsamíð að kaupandi skuli yfirtaka áhvilandi veðskuldir skal seljandi tilkynna skuldareignendum um það og afla samþykkis þeirra. Skal seljandi án talfar framvísa nauðsynlegum gögnum hér að lúðand á fasteignasöluinni.
14. Kostnaðerskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða varjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda.
15. Við kaupsamningsgerð kynnitu aðilar sé gaumgæflega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fylingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu þeir engar athugasmdir við þau. Aðilum hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósnit. a) vöðbandayfirlit, b) matsvottorð, c) söluayfirlit, d) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar, g) eignarheimild seljanda.
16. Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fjótt sem verða má. Skal kaupandi greiða við undirritun kaupsamnings þessa, stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, skuldabréfa og annarra veðskjala, svo og lántökugjald ÍLS-væðbréfa.
17. Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sjna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitsemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem verða hagsmuni gagnaðla skal viðsejandi upplýsa hann og fasteignasöluina það um.
18. Eftirtaldir áhvilandi veðskuldir eru kaupanda óvirkmandi og skal seljandi aflysa þeim svo fjótt sem verða má og eigi síðar en að neðan greinir.
19. Kaupandi skal áður en hann greiðir kaupsamningsgreiðslur kanna hvort seljandi hafi staðð við skuldbindingu sína skv. 18. tölub og ef svo er ekki er honum rétt að halda greiðslu eftir að ölu leyti eða hluta og beita stöðvunarrétti. Sáu slíkar veðskuldir í vanskulur er kaupanda heimilt að koma þeim í skil til að forða því að gengið verði að veðinu. Verði verulegur dráttur á aflysingu er kaupanda heimilt að greiða þess að ganga ekki lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
20. Sáu aðlar sammála um að víkja frá fyriræluum laga um fasteignakaup og standi lög því ekki í vegi, skulu frávik tilgreind hér að neðan með skýrum og óvirkæðum hætti. Sama er að segja um fyrirvara og sérstaka forsendur aðla af því er að skipta.
21. Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
22. Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi þessum á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.

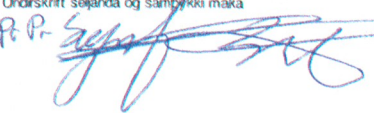
Eftirfarandi áhvilandi veðskuldir eru kaupanda óvirkmandi og skal seljandi aflysa þeim svo fjótt sem verða má og eigi síðar en 06.12.2017

Væð.	Skuldareigandi	Útgáfudagur	Grunnvísitala	Upphafleg fjárheð	Áætlaðar eftirstóðvar láns
1	Landsbankinn	05.02.2014	418.9	30.000.000 kr.	0 kr.
2	Landsbankinn	05.02.2014	418.9	40.000.000 kr.	0 kr.
3	Landsbankinn	28.10.2014	423.1	33.000.000 kr.	0 kr.
4	Landsbankinn	21.09.2016	434.9	116.500.000 kr.	0 kr.
5	E3 ehf.	30.05.2017		15.000.000 kr.	0 kr.
6	Í-mat ehf.	01.08.2017		20.000.000 kr.	0 kr.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljanda kaupsamning þennan í viðurvist tveggja vitundarvotta og jafnframt lýsa þeir yfir fjáræði sínu. Undirritaðir lýsa hér með yfir að undirritaðir á kaupsamning þessum eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64 gr. hjúkparalaga nr 31/1993, um hjúkparastöðu, bústað fjölskyldu, og húsnæðis til atvinnurekstrar

Reykjavík, 05.12.2017

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og sambands máka P.P.  210685-2367		Undirskrift kaupanda P.P.  210685-2367	
Vottar að rétti dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjáræði.			
Nafn Úlfar Freyr Johannsson, hdl.	Kennitala	Heimili	
Nafn Löggiltur fasteignasali Kt. 090683-3489	Kennitala	Heimili	