



Borgarráð

Naustabryggja 33 íbúð 01-06 - Kaup á íbúð

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Naustabryggju nr.33 íbúð 01-06 á kr. 36.000.000 skv. meðfylgjandi kautilboði. Íbúðin er á 1. hæð og 68,9 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 SAB ehf.	Kennitala 510496-2489	Símanúmer 8201032	Hlutfall 100.0%
Kaupandi Reykjavíkurborg v. Reykjavíkurborgar-Eignasjóðs kt.570480-0149	Kennitala 530269-7609	Símanúmer 6203871	Hlutfall 100.0%
Fastanúmer 235-3994	Númer íbúðar 02 06	Eignarhlutur í húsi %	Eignarhlutur í lóð %
Fasteignamat 29.000.000	Brunabótamat 25.940.000	Vátr.fél. seljanda Tryggingamiðstöðin	Vátr.fél. kaupanda Yfirlýsing húsfélags



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

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

Lýsing eignar
Íbúð merkt 02-06, í húsinu Naustabryggja 33, 110 Reykjavík, ásamt stæði í bílageymslu sem merkt er B9-03 og öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarrettindum. Fastanúmer eignar: 235-3994.
Kvaðir og önnur eignarbönd:
Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri 441-B-001253/2016. Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 441-B-005628/2015. Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri.
Aðilar kauptilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluyfirlit fasteignasöluunnar 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 greiðsla greidd til fasteignasölu sem annast uppgreiðslu lánanna og greiðir mismun til seljanda. Uppgreiðslustaða lána skal liggja fyrir við gerð kaupsamnings og skal hún vera lægri en fyrsta greiðsla

Kaupverð í tölustöfum 36.000.000 kr.	Heildarverð í bókstöfum þrjátíuogsexmilljónir kr.
Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A 36.000.000	Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B 0
	Veðbréf sbr. sundurliðun C 0

A. Greiðslutilhögun útborgunar	
1. Við kaupsamning greitt með peningum	kr. 30.000.000
2. Einum mánuði eftir afhendingu eignarinnar greitt með peningum við afsal	kr. 6.000.000
Greiðslustaður útborgunar	
<i>Vextir skv. A-lið reiknast ekki, þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga.</i>	

D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/efir veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.
Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.
Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Fyrirvari kaupanda:
Kaupandi gerir fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Áætlaður kostnaður kaupanda:	Fjöldi	Eining	Verð
Reykjavíkurborg v. Reykjavíkurborgar-Eignasjóðs kt.570480-0149 - stimpilgjald 1,6% af fasteignamati 100.0% eignarhlut.			464.000 kr.
Þinglýsingargjald af skjölum	1	2.000 kr.	2.000 kr.
Samtals			466.000 kr.

1. Tilboðsgjafi (kaupandi), sem lýsir sig fjárræða, býðst til að kaupa þá eign sem lýst er tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
2. Er tilboð þetta skuldbindingandi fyrir hann til loka þess þests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestsins. Með notkun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi á ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfðun á tilboði ef gagnfylltíð 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 réttar samband aðila og réttindi þeirra og skyldur lögla og nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyti sem tilboðið geymir frávik um einstök atriði.
5. Þegar sála eignar er liður í atvinnustarfsemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún ætíð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yði óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
6. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snerti heimildir og eignar áð tilboðsmóttakandi (seljandi) skal þess getið í söluyfirliti.
7. Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standa stöðugt bær krotur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eda þeirra sérstoku afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
8. Notað fasteign telst ekki gölluð, nema eigininn nýn verðmæti hennar svo nokkru valiði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýni af sér saknæma hatlsemi.
9. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann hunað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eda á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera aldavel, 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 fóst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Mur- og naglfastar uppistöður og hillur í geymslu. Fóst ljós og ljósaakúplar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og annk eitruðstöði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar mur- og naglfastar innréttingar, sveigillflisar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rímla, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjórvarpisloftnet og festingar í sígu seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúnn 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 réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
11. Tilboðsgjafi 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 að 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 umsóndum degi en drattarvextir reiknast við greiðsludrátt.
14. Veðbref sem gefið ut við undirritun kaupsamnings, her óbreytanlega 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 alla samþykktis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá an tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar á lutandi á fasteignasölunni.
16. Eign skal afhenda á hádegi umsamins. Afhendingardags nema annað sé um samið. Áætlan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
17. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir. Kaupandi hlíðir frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppteknum eftirstöðvum yfirtekinna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma, í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur hussjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánum, löggjöld af lögbodinni brunatryggingu, fasteigna-, vatns- og fraveitugjöldum, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjaldðögum lananna, ef þeir eru fyrir. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteigna-, vatns- og fraveitugjöldum, löggjöld af lögbodinni brunatryggingu og greiðslur í hussjóð sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldðögum. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er synd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sín kostnað.
18. Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld 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 ræðist er í eftir að kaup takast og miða að því að auka verð- og/eda notagildi húseignannar. Seljandi skal vera skuldblaus við hussjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
19. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar se gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eda eru honum til fyllingar 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: a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluyfirlit, d) yfirlýsingu húsfelags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
20. Kaupfylltíð 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 ma og í öllu falli innan viku frá undirritun hans. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings þessa, afsals og annarra veðskjala svo og löntökugjöld veðbrefa og annarra veðskjala. Þinglýsingargjald er kr. 2.000,- af hverju skjali. Kostnað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
21. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíæðum 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 frekari kvaða og veðbænda en í því segir.
24. Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur eint skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
25. Séu um áhvilandi veðskuldir að ræða, sem seljanda ber að aflysa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. toluð A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekki sýnt fram á aflysingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefin veðskuldbref tryggð með fyrsta lausa veðrétti og uppfærslurétti, næst á eftir áhvilandi veðskuldum og telur þá viðkomandi lánstofnun að sér að greiða upp áhvilandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgefinna veðskuldbref, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskrá hverrar lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefinna veðskuldbrefa verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann vísar til.
26. Þrátt fyrir framanritað eru vextir lífeyrissjóðslana ævinlega breytilegir svo og lán annarra lánastofnana nema annað se skýrt tekið fram. Til þess að yfirtaka áhvilandi lán þarf í öllum tilföllum samp. viðkomandi lánastofnunar, kostnað vegna skuldskeytingar ber kaupandi.
27. Vextir geta breyst án fyrirvara. Lántaki fær þau vextakjör sem eru í boði þegar veðbref er gefið út eða lán yfirtakið.

Kaupfylltíð þetta er bindandi og stendur til kl. 17:00 þann 19.10.2017 og teist löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasölunnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Er staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skal þetta í viðrættisveggja vitundfærð og lýsa við fjárræða ánda þarframt lýsa þeir því hvi með því að undirskriftir þeirra eru í fullu samræmi við lmg. 64 g. nýskona lagna nr. 39/1993 um húskaparstöðu, orusta fjölskyldu og vísiræði af atvinnurekstri.

Reykjavík, 11. október 2017

Staður og dagsetning

Vottorð eftir dags. undirskrift og áritun:		
Nafn	Kennitala	Undirskrift kaupanda
Nafn	Kennitala	
Reykjavík, _____ Staður og dagsetning		
Vottorð eftir dags. undirskrift og áritun:		
Nafn	Kennitala	Undirskrift seljanda og samþykkið mæta
Nafn	Kennitala	

Kjartan Halldórsson
Löggjafi Fasteignasölu
Kjartan Halldórsson
Kjartan Halldórsson

E.H. S.A.B. 10/18
M.H. Halldórsson

Söluýfirlit - Eyðublað þetta er samið með vísan til 11. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Prentað 11.10.2017 úr Fasteignasolukerfi **HomeEd**.

Fasteign	Naustabryggja 33
Sveitarfélag	110 Reykjavík
Ásett verð	37.400.000
Byggingargerð	Fjölbýlishús
Herbergi	2
Stofur	1
Svefnherbergi	1
Bað	1
Bílskúr	0
Lyfta	Já
Heildar fermetrar	71.8 m²



EIGNAMIDLUN
Sala fasteigna frá 1957

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

Afhending		Álögð fasteignagjöld	39.940	Ástand vatnslagna	Nýlegt
Skoðunarmaður	Kjartan Hallgeirsson	Álögð vatns- og fráveitugjöld	65.362	Ástand raflagna	Nýlegar lagnir
Skoðunardagur		Húsfélagsgjald á mánuði		Ástand frárennslislagna	nýlegt hús
Söluvegund	Almenn sala	Þar af framkvæmdagjald	0	Ástand glugga / glers	tvöfalt .
Áhvilandi alls og í %	0 (0%)	Brunatrygging	0	Ástand þaks	nýlegar lagnir.
Yfirtekin lán (Y+S)	0	Svalir	Út frá stofu.	Upphitun	Sameiginlegur
Áætl. afb. á mán. (Y+S)	0	Lóð	Frágengin lóð	Inngangur	Sameiginlegur

Fastanúmer	Mhl.	Nh.	nr.íb.	Bygg.ár	Brunab.mat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál	Byggingarefni	B	M	Lýsing
235-3994	05	02	06	2016	23.500.000	26.140.000	2.860.000	29.000.000	71.8	Steypt	6	7	Fjölbýlishús
235-5203	06	B9	3	2016	2.440.000	0	0	0	0	Steypt	6	7	Stæði í bílageymslu
Samtals					25.940.000	26.140.000	2.860.000	29.000.000	71.8				

Skráning samkv. Þjóðskrá Íslands.

Byggingarstig samkv. Þjóðskrá Íslands: **6 - Fullgerð án lóðarfrágangs**. Matsstig samkv. Þjóðskrá Íslands: **7**

Eigendur	Kennitala	Tengsl	Símanúmer	Hlutfall
SAB ehf.	510496-2489	Þinglýstur eigandi	820-1032	100%

Eignamiðlun kynnir: **Naustabryggja 33, glæsileg 71.8 fm 2 herb. íbúð á 2.hæð í nýlegu álklæddu lyftuhúsi ásamt stæði í bílageymslu. Vandaðar innréttingar. Mjög góðar svalir. Laus við kaupsamning**

Eignin Naustabryggja 33 er skráð sem hér segir hjá Þjóðskrá: Eign 235-3994. 110 Reykjavík, nánar tiltekið eign merkt 02-06, birt stærð 71.8 fm

Nánari lýsing eignarinnar:

Glæsileg nýleg fullbúin íbúð á 2.hæð í vönduðu lyftuhúsi. Sameiginlegur inngangur. Íbúðin er hol með góðum skápum. Glæsilegt eldhús opið yfir í rúmgóða stofu. Í eldhúsi er mjög góð innrétting með góðum tækjum og er eldaeyja yfir í stofuna. Gengið er út á svalir sem snúa að glæsilegum bakgarði þar sem verða leiktæki og góð sameiginleg aðstaða. Rúmgott herbergi með mjög góðum skápum. Flísalagt baðherbergi með sturtu og innréttingu. Fallett harðparket a gólfum í holi, stofu, eldhúsi og svefnherbergi.

Í mjög góðri sameign er sameiginleg hjóla og vagnageymsla ásamt sergeymslu fyrir íbúðina. Innangengt er í bílageymslu þar sem íbúðin á sérstæði.

ATH myndir að innan koma á netið sunnudaginn 3. sept.

Nánari upplýsingar utan opnunartíma veitir Kjartan Hallgeirsson lögg. fs sími 824-9093. Kjartan@eignamidun.is eða Þórarinn M. Friðgeirsson lögg fs sími 899-1882 eða thorarinn@eignamidun.is

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

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

Lesið og mottekið (Kaupandi)

Lesið og staðfest (Seljandi)

Handwritten signature: 24/10/2017 SAB ehf

Kauptilboð

Seljandi SAB ehf.	Kennitala 510496-2489	Simanúmer 8201032	Hlutfall 100.0%
Kaupandi Reykjavíkurborg v. Reykjavíkurborgar- Eignasjóðs kt.570480-0149	Kennitala 530269-7609	Simanúmer 6203871	Hlutfall 100.0%
Fastanúmer 235-3986	Númer íbúðar 0106	Eignarhlutur í húsi %	Eignarhlutur í lóð %
Fasteignamat 28.050.000	Brunabótamat 24.690.000	Vátr.fél. seljanda Tryggingamiðstöðin	Vátr.fél. kaupanda
		Dags. söluþfirlits 11.10.2017	Yfirlýsing húsfélags



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

Dags. kaupþilboðs 11.10.2017	Dags. þinglýs.vottorð	Útgáfud. afsals	Aflýsingardagur	Afhendingardagur eignar Við kaupsamning
--	-----------------------	-----------------	-----------------	---

Lýsing eignar

Íbúð merkt 01-06, í húsinu Naustabryggja 33, 110 Reykjavík, ásamt stæði í bílageymslu merktu B9-02 og öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum. Fastanúmer eignar: 235-3986.
Kvaðir og önnur eignarþönd:
Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri 441-B-001253/2016. Loðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 441-B-005628/2015.
Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 441-B-009375/2017.
Aðilar kaupþilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluþfirlit fasteignasölunnar og skoðast það sem hluti af kaupþilboði 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 greiðsla greidd til fasteignasölu sem annast uppgreiðslu lánanna og greiðir mismun til seljanda. Uppgreiðslustaða lána skal liggja fyrir við gerð kaupsamnings og skal hún vera lægri en fyrsta greiðsla

Kaupverð í tölustöfum 36.000.000 kr.	Heildarverð í bókstöfum þrjátíuogsexmilljónir kr.
--	---

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A 36.000.000	Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B 0	Veðbréf sbr. sundurliðun C 0
--	---	--

A. Greiðslutilhögun útborgunar

- | | |
|--|-----------------------|
| 1. Við kaupsamning greitt með peningum | kr. 30.000.000 |
| 2. Einum manuði eftir afhendingu eignarinnar greitt með peningum við afsal | kr. 6.000.000 |

Greiðslustaður útborgunar

Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga.

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.

Áætlaður kostnaður kaupanda:	Fjöldi	Eining	Verð
Þinglýsingargjald af skjölum	1	2.000 kr.	2.000 kr.
Samtals			2.000 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 fyrirlvörum 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 höfnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnatilboð 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 ræðindi 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 atvinnustarfsemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og mun ætluð til persónulega afnata fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
6. Seu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertifir heimildir og eignan að 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 afnata sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eða þeirra sérstök afnata tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
8. Notuð fasteignir telst ekki gölluð, nema ágnillinn rýri verðmæli þennar svo nokkru verði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknæma háltssemi.
9. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann bunnð eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eða á að fylgja samkvæmi lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldavél, ofn og vífa. Tæki og vélar sem eru sérstaklega felld inn í innréttingarnar og verða hluti af þeim og aðrir innbyggðir hlutir fylgja. Í þaðherbergi fylgja fóst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppstöður og hillur í geymslu. Fóst ljós og ljósakjalar skulu vera í eldhúsi, þaðherbergi og sérþvottahúsi og önnur þelt þerustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar mur- og naglfastar innréttingar, spegillífsar, gluggagjaldastangir og festingar, en ekki gluggagjöld, þó fylgja rímla, strímla- og rúllugluggagjöld. Sjonvarnsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja í bliskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafkrumur hurðopnunar 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 réttmæta ástæðu 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 bratt 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 umsöndum degi en drattarvextir reiknast við greiðsludrátt.
14. Veðibref sem gefið út við undirritun kaupsamnings, her óbreytanlega vexti og er verðtryggt með vísitölu neysluverðs, grunnvísitölu utgáfumánaðar.
15. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvilandi veðskuldi, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og alla samþykktis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá en tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lutandi á fasteignasölunni.
16. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
17. Eignin skal vera laus til afnata fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir. Kaupandi hlífir frá þeim tíma að henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtækinnu lána svo og verðbætur, en seljandi ill sama tíma. Í uppgjori vegna yfirtækinnu lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarfinnar. Greiðslur í hussjóð, vexti og afborganir af yfirtæknum lánum, 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 lananna, ef þeir eru fyrr. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hussjóð 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 synd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
18. Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupendur þúða í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem raðist er í eftir að kaup takast og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húsnæðisinnar. Seljandi skal vera skuldblaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
19. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar se gæmgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýrningar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar áthugasemdir við þau; kaupanda hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósríti, a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluyfirlit, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) útvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
20. Kauptilboð 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 lántökgjald veðbrefa og annarra veðskjala, þinglýsingargjald er kr. 2.000,- af hverju skjali. Kostnað við skuldaraskipti 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 stendi 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 frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
24. Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnit skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
25. Séu um áhvilandi veðskuldir að ræða, sem seljanda bar að aflýsa af eigninni og dugi útborgun skv. í toluúlið A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekki sýnt fram á aflýsingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefn veðskuldbref tryggð með fyrsta lausa veðrétti og upptærslurétti, 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 hveir lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefna veðskuldbrefa verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann vísar til.
26. Þrátt fyrir framanritað eru vextir lífeyrissjóðslana ævinlega breytilegir svo og lán annarra lánastofnana nema annað se skýrt tekið fram. Til þess að yfirtaka áhvilandi lán þarf í öllum tilfellum samþ. 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.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 17:00 þann 19.10.2017 og telst föglegu samþykkt með álitun á skrifstofu fasteignasöluunnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma,

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skal þetta í viðmst tvöggja vílfundarvota og lýsa við lánveð. Samt, þarframt lýsa þeir því hoi með vili að undirritari tr þeirra eru í fullu samræmi við lög nr. 64 gr. Húskaga laga nr. 31/1993 um húskaparstöðu, bústað fjölskyldu og lánveð til atvinnuökenna.

Reykjavík, 11. október 2017

Staður og dagsetning

Mottar að réttu dags. undirskrift og þessari

Nafn _____ Kennitala _____

Undirskrift kaupanda

Nafn _____ Kennitala _____

Reykjavík, _____

Staður og dagsetning

Mottar að réttu dags. undirskrift og þessari

Nafn _____
Nafn _____
Sjara _____
Löggi _____
Kt. nr. _____

Undirskrift seljanda og samþykkt tilboðs

Fasteign **Naustabryggja 33**
Sveitarfélag **110 Reykjavík**
Ásett verð **37.200.000**
Byggingargerð **Fjölbýlishús**

Herbergi **2**
Stofur **1**
Svefnherbergi **1**
Bað **1**
Bílskúr **0**
Lyfta **Já**
Heildar fermetrai **68.9 m²**



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

Afhending	Við kaupsamning	Álögð fasteignagjöld	39.140	Ástand vatnslagna	Nýtt
Skoðunarmaður	Kjartan Hallgeirsson	Álögð vatns- og fráveitugjöld	63.641	Ástand raflagna	Nýtt
Skoðunardagur		Húsfélagsgjald á mánuði		Ástand frárennslislagna	Nýtt
Sölutegund	Einkasala	Þar af framkvæmdagjald	0	Ástand glugga / glers	Nýtt
Áhvilandi alls og í %	0 (0%)	Brunatrygging	0	Ástand þaks	Nýtt
Yfirtekin lán (Y+S)	0	Svalir	Sérverönd	Upphitun	Sameiginleg
Áætluð afb.á mán. (Y+S)	0	Lóð	Sér verönd	Inngangur	Sameiginlegur

Fastanúmer	Mhl.	Nh.	nr.íb.	Bygg.ár	Brunab.mat	Húsmat	Lóðarmat	Fastelgnamat	Flatarmál	Byggingarefni	B	M	Lýsing
235-3986	05	01	06	2016	22.250.000	25.290.000	2.760.000	28.050.000	68.9	Steypt	6	7	Fjölbýlishús
235-5202	06	B9	2	2016	2.440.000	0	0	0	0	Steypt	6	7	Stæði í bílageymslu
Samtals					24.690.000	25.290.000	2.760.000	28.050.000	68.9				

Skráning samkv. Þjóðskrá Íslands.

Lóðarréttindi/Kvaðir: **Leigulóð** / Lóðarleiga á ári:

Byggingarstig samkv. Þjóðskrá Íslands: **6 - Fullgerð án lóðarfrágangs**. Matsstig samkv. Þjóðskrá Íslands: **7**

Eigendur	Kennitala	Tengsl	Símanúmer	Hlutfall
SAB ehf.	510496-2489	Þinglýstur eigandi	820-1032	100%

Eignamidun kynnir: Naustabryggja 33, glæsileg 68.9 fm 2 herb. íbúð á 1 hæð í nýlegu álklæddu lyftuhúsi ásamt stæði í bílageymslu. Vandaðar innréttingar. Mjög góð hellulögð verönd/pallur. Laus við kaupsamning.

Eignin Naustabryggja 33 er skráð sem hér segir hjá Þjóðskrá: Eign 235-3986, 110 Reykjavík, nánar tiltekið eign merkt 01-06, birt stærð 68.9, þar af er 7.9 fm sérgæmsla í kjallara.

Eignin skiptist í: Forstofu/hol, 1 svefnherbergi, 1 stofu/stofu, 1 baðherb. Eldhús.

Nánari lýsing eignarinnar:

Glæsileg nýleg fullbuin íbúð á 1.hæð í vönduðu lyftuhúsi. Sameiginlegur inngangur. Íbúðin er hol með góðum skápum. Glæsilegt eldhús opið yfir í rúmgóða stofu, í eldhúsi er mjög góð innrétting með góðum tækjum og er eldaeyja yfir í stofuna. Gengið er út á hellulagða verönd/pall sem snýr að glæsilegum bakgarði þar sem verða leiktæki og góð sameiginleg aðstaða. Rungott herbergi með mjög góðum skápum. Flísalað baðherbergi með sturtu og innréttingu. Fallegt harðparket á gólfum í holi, stofu, eldhúsi og svefnherbergi. Í mjög góðri sameign er sameiginleg hjóla og vagnagæmsla ásamt sérgæmslu fyrir íbúðina. Innangengt er í bílageymslu þar sem íbúðin á sérstæði.

Nánari upplýsingar veitir Þórarinn M. Friðgeirsson lögg fs sími 899-1882 eða thorarinn@eignamidun.is eða Kjartan Hallgeirsson lögg. fs sími 824-9093, Kjartan@eignamidun.is

Veðr	Veðhafi	Útg.dagur.	Næsti gjaldd.	Gd.á ári	Vextir	Gr.vísit.	Upphafleg fjárh.	Eftirst. án vísit.	Est. m/vb. mv. skil.	Áætl.afb.á mán.	Fj.afb.	YAS
Samtals							0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.		
Sundurliðun ahvilandi veðskulda ATH. vextir lána geta verið breytilegii (Y=yfirtekið, A=aflysisst, S=samkomulag)												

Umboð

Ég undirritaður, stjórnarmaður fyrir SAB ehf. kt 510496-2489 Birgir Kristinsson kt. 310555-3989 veiti hér með Albert Sveinssyni kt 150354 7819 umboð til þess að selja eignir í húsinu no. 31-33 við Naustabryggju í Reykjavík, þ.e. íbúðir no. 106 og 206

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

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

Reykjavík 01 09 2017

 310555-3989
F.h. SAB ehf.

Vottar að rétttri undirskrift, fjárræði, og dagsetningu:

 150361-2659
kt.
 190865-8009
kt.