



Borgarráð

***Naustabryggja 33 íbúð 02-06 - Kaup á íbúð***

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Naustabryggju nr.33 íbúð 02-06. á kr. 36.000.000 skv. meðfylgjandi kautilboði. Íbúðin er á 2. hæð og 71,8 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**

Numer íbúðar  
**02 06**

Fasteignamat  
**29.000.000**

Eignarhlutur í húsi  
%

Eignarhlutur í lóð  
%

Vátr.fel. seljanda  
**Tryggingamiðstöðin**

Vátr.fél. kaupanda

Dags. söluþirlits  
**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. kauptilboðs Dags. þinglýs.vottorð Útgáfud. afsals Aflysingardagur 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 þer að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarrettindum. Fastanúmer eignar: 235-3994.

Kvaðir og önnur eignarþönd:

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 söluþirlit 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

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 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.

- 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.
- Er tilboð þetta skuldbindingandi fyrir hann til loka þess þests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfræstisins. Með notun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnþilboð kemur fram innan tilboðsfræstis.
- 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.
- Um réttarsambandi aðila og réttindi þeirra og skyldur lögoda og nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyti sem tilboðið geymir frávik um einstök atriði.
- Þegar sála eignar er liður í atvinnustarfssemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún ætíð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytenðakaua að ræða og er þá óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
- Notað fasteign telst ekki gölluð, nema ígallinn nýn varðmæti hennar svo nokkru valiði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sést í söluyfirliti.
- Se 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/eda þeirra sérstoku afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
- Notað fasteign telst ekki gölluð, nema ígallinn nýn varðmæti hennar svo nokkru valiði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sést í söluyfirliti.
- 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 eldvefi, ofn og vífta, Tæki og vélar sem eru sérstaklega felld inn í innréttingarnar og verða hluti af þeim og öðr innbyggðir hlutir fylgja. Í baðherbergi fylgja fóst hengi, inniétlingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Mur- og naglfastar uppistöður og hillur í geymslu. Fóst ljós og ljósaquíplar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og um, nk eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar mur- og naglfastar innréttingar, sveigilífisaf, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rímla, stírnla- og rúllugluggatjöld. Sjóvarpsloftnet og festingar í sígu seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúnr hurðauppnarar svo og fastar hillur og skapar.
- 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.
- Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi astand 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 leggjast þrátt fyrir áskoranir getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefur mátt sjá við slíka skoðun.
- Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fljót sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem goð venja er.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsómdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Veðbref sem gefið ut við undirritun kaupsamnings, her óbreytanlega vexti og er verðtryggt með vísitölu neysliverðs, grunnvísitölu utgáfumánaðar
- Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og alla samþykki þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá an tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lutandi á fasteignasöluinni.
- Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flyt frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum 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 í hussjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánum, löggjöld af lögbóðinni brunatryggingu, fasteigna-, vatns- og fraveitugjöldum, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjaldbögm lananna, ef þeir eru fyrir. Heimill er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, frasteigna-, vatns- og fraveitugjöldum, löggjöld af lögbóðinni brunatryggingu og greiðslur í hussjóð sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldbögm. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er synd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sínn kostnað.
- 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 skuldlaus við hussjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inn eign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
- Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar se gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skodast 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.
- Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvilandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli tilýst 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 löntöskugjöld veðbrefa og annarra veðskjala. Þinglýsingargjald er kr. 2.000,- af hverju skjali. Kostnað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
- Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá akvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíku frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- KOSTNAÐUR KAUPANDA: umsamin kostnað sbr. ljónustusamning við fasteignasölu greiðir kaupandi við undirritun kaupsamnings.
- Tilboðið byggir á því að eignin se án frekar: kvaða og veðbanda en í því segir.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnr skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
- Séu um áhvilandi veðskuldir að ræða, sem seljanda ber að allýsa af eigninni og dugi útborgun skv. í toluhö A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekki synt fram á aflysingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefin veðskuldabref 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 útgefna veðskuldabref, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskra hveitar lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefna veðskuldabrefa verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann vísar til.
- 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 samþ. viðkomandi lánastofnunar, kostnað vegna skuldskeytingar ber kaupandi.
- Vextir geta breyst án fyrirvara. Lámtaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbref er gefið út eða lán yfirtakið.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 17:00 þann 19.10.2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluunnar eða á annan sannaanlegan hátt fyrir þann tíma.

Þi staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skal þetta tilboð/ist svegga vitunjanotta og lýsa við ífarir og anna þarfráfram lýsa þer því nei með því að undirritari þ þetta eru í fullu samræmi við lmg. 64 gr. naskona/laga nr. 39/1993 um húskaparstöðu, orstað fjóskýciu og vísir það af atvinnurekstri

Reykjavík, 11. október 2017 Staður og dagsetning

Vextir af rétt dags undirskrift og tilnefni:		
Nafn	Kennitala	Undirskrift kaupanda
Nafn	Kennitala	

Reykjavík, \_\_\_\_\_ Staður og dagsetning

Vextir af rétt dags undirskrift og tilnefni:		
Nafn	Kennitala	Undirskrift seljanda og samþykki mátt
Nafn	Kennitala	

Kjartan Halgeirsson  
Lögfrófi Fasteignasali  
Kjartan Halgeirsson  
Sími: 874-3760

E. A. Sabjón  
M. Sabjón

Fasteign	<b>Naustabryggja 33</b>
Sveitarfélag	<b>110 Reykjavík</b>
Ásett verð	<b>37.400.000</b>
Byggingargerð	<b>Fjölbýlishús</b>
Herbergi	<b>2</b>
Stofur	<b>1</b>
Svefnherbergi	<b>1</b>
Bað	<b>1</b>
Bílskúr	<b>0</b>
Lyfta	<b>Já</b>
Heildar fermetrar	<b>71.8 m<sup>2</sup></b>



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

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

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 bilageymslu
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
<b>SAB ehf.</b>	<b>510496-2489</b>	<b>Þinglýstur eigandi</b>	<b>820-1032</b>	<b>100%</b>

Eignamiðlun kynnr: Naustabryggja 33, glæsileg 71.8 fm 2 herb. íbúð á 2.hæð í nýlegu áklæddu lyftuhúsi ásamt stæði í bilageymslu. 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. Falllegt 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 bilageymslu 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)

24/10/2017  
SAB ehf  
M. Friðgeirsson

# 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**

Numer íbúðar  
**01 06**

Fasteignamat  
**28.050.000**

Eignarhlutur í húsi  
%

Eignarhlutur í lóð  
%

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 Kristinnsson, 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 fasteignasöluunnar 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

- Við kaupsamning greitt með peningum **kr. 30.000.000**
- Einum mánuði 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 gjaldþaga.

## 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.

- 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 fyrirlögðum sem í því greinir.
- Er tilboð þetta skuldbindingandi fyrir hann til loka þess tilhefts sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfræstisins. 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 tilboðsfræstis.
- 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.
- Um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur gjalda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyti sem tilboðið geymir frávik um einstök atriði.
- Þegar sala eignar er lögur í atvinnustarfssemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er þá óheimt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði ónagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
- Seu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertifir heimildir og eignanám tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í söluyfirliti.
- 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/eda þeirra sérstök afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
- Notið fasteignarelski ekki gölluð, nema eignin nýr veidmæli hennar svo nokkur varði eða tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í söluyfirliti.
- Sé ekki annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eda á að fylgja samkvæmi lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju í eiginu skal vera eiddavél, öfn og vífa. Træki 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 umsk. loft perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar mur- og naglfastar innréttingar, spegillífsar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rímla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjonvarnsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í blískúr fylgir fastur ljósabúnaður, rarknurir hurðopnarar svo og fastar hillur og skapar.
- 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.
- Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi astand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboðið var gert. Hafir hann skoðað eign fyrir kaupin eða latid það undir höfuð leggjast bratt fyrir áskoranir getur hann ekki borið 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 goð venja er.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsondum degi en drattarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Veðibref sem gefið út við undirritun kaupsamnings, þer óbreytanlega vexti og er verðtryggt með vísitölu í neysliverðs, grunnvísitölu utgáfumánaðar.
- Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvilandi veðskuldi, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og alla samþykki þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá en tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lutandi á fasteignasölunni.
- Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign lýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjori vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hussjóð, vexti og afborganir af yfirteknum 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 þarf 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.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni undir höfuð og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má. Verði af kaupsamningi og/eda eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar áhugsemdir við þau; kaupanda hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósrúti, a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluyfirlit, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar se gæmgaefilega eftirtalin gögn sem skobast hluti af kaupsamningi og/eda eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar áhugsemdir við þau; kaupanda hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósrúti, a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluyfirlit, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- 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 lántökugjald veðbrefa og annarra veðskjala, þinglýsingargjald er kr. 2.000,- af hverju skjali. Kostnað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
- Hér að neðan skal með skýrum og ótvívæðum 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.
- KOSTNAÐUR KAUPANDA: umsamin kostnað sbr. þjónustusamning við fasteignasölu greiðir kaupandi við undirritun kaupsamnings.
- Tilboðið byggir á því að eignin se án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnit skyldur sínar á hann rett á afsali fyrir eigninni.
- Séu um áhvilandi veðskuldir að ræða, sem seljanda þarf að aflýsa af eigninni og dugi útborgun skv. í toluúlið A sbr. framanritað ekkil til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekkil sýnt fram á aflýsingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefin 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 útgefinna 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 útgefinna veðskuldbrefa verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann vísar til.
- 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 þarf kaupandi.
- Vextir geta breyst án fyrirvara, Lántaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbref er gefið út eða lán yfirtakið.

Kauptilboð þetta er bindandi og skendur til kl. 17:00 þann 19.10.2017 og telst föglega samþykkt með álitun á skrifstofu fasteignasöluunar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu undirrita knudandi og seljandi skjal þetta í viðmst. veggja vifundarveta og lýsa við þann að ömu þarframt lýst þer því hef með vifri að undirritari þri þeirra eru í fullu samræmi við lög nr. 64 gr. n. skjala laga nr. 31/1993 um n. skjala-ferstöðu, bústað ljóskýringu og lýsingu til atvinnurekera.

Reykjavík, 11. október 2017 Staður og dagsetning

Vaxtar við þann dags. undirskrift og þessari	
Nafn	Kennitali
Nafn	Kennitali
Reykjavík, _____ Staður og dagsetning	
Nafn	Undirskrift seljanda og samþykki (1/1)
Nafn	Undirskrift seljanda og samþykki (1/1)

Ajartar  
Löggi  
Kt. nr. 33769

EA  
Staður og dagsetning

Fasteign	<b>Naustabryggja 33</b>
Sveitarfélag	<b>110 Reykjavík</b>
Ásett verð	<b>37.200.000</b>
Byggingargerð	<b>Fjölbýlishús</b>
Herbergi	<b>2</b>
Stofur	<b>1</b>
Svefnherbergi	<b>1</b>
Bað	<b>1</b>
Bílskúr	<b>0</b>
Lyfta	<b>Já</b>
Heildar fermetrar	<b>68.9 m<sup>2</sup></b>



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

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

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 bilageymslu
<b>Samtals</b>					<b>24.690.000</b>	<b>25.290.000</b>	<b>2.760.000</b>	<b>28.050.000</b>	<b>68.9</b>				

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
<b>SAB ehf.</b>	<b>510496-2489</b>	<b>Þinglýstur eigandi</b>	<b>820-1032</b>	<b>100%</b>

**Eignamiðlun kynnir: Naustabryggja 33, glæsileg 68.9 fm 2 herb. íbúð á 1 hæð í nýlegu álklaeddu lyftuhúsi ásamt stæði í bilageymslu. 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/stofur, 1 baðherb. Eldhús.

**Nánari lýsing eignarinnar:**

Glæsileg nýleg fullbúin 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. Rumgott herbergi með mjög góðum skápum. Flísalagt baðherbergi með sturtu og innréttingu. Falllegt harðparket á gólfum í holi, stofu, eldhúsi og svefnherbergi. Í mjög góðri sameign er sameiginleg hjóla og vagnageymsla ásamt sérgæmslu fyrir íbúðina. Innangengt er í bilageymslu 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

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

*E.H. SAB ehf*  
*M. Friðgeirsson*  
Lesið og staðfest (Seljandi)

# 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

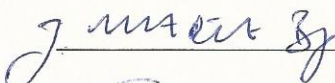

Gildir umboðið til þess að samþykkja kauptilboð, undirrita kaupsamning, veðbréf, veðheimildir, kostnaðaruppgjör, afsal svo og öll önnur nauðsynleg skjöl vegna kaupanna.

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.