



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 30. september 2017

R17090290

630

Borgarráð

Njálsgata 86 - Kaup á íbúð

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Njálsgötu nr. 86 á kr. 33.000.000 skv. meðfylgjandi kautilboði. Íbúðin er á 2. hæð og 72,0 fermetrar að stærð og verður hún framleigð til Velferðarsviðs.

Greinagerð: Á fundi borgarráðs 31. ágúst sl. var samþykkt að fela skrifstofu eigna og atvinnuþróunar að leita tímabundinna lausna til aukningar á félagslegu húsnæði í Reykjavík, í samræmi við samþykkt velferðarráðs og húsnæðisáætlun borgarinnar og eru kaupin liður í því.

Hrólfur Jónsson

217090290
630

KAUPTILBOÐ

Njálsgata 86, Reykjavík

FASTEIGNASALAN

MIKLABORG

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - Sími 569 7000 - www.miklaborg.is
ÓSK. R. R. HÁRDYRSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNAVALI KT. 171273-5019
JASON GUÐMUNDSSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 270470-5629

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
+Katrín Pálsdóttir	271026-2859	sarafinney@simn et.is	661 7459	100,00%

FASTANÚMER	2008425
LANDNÚMER	102495
MERKING	010203

KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609	Daniela.Katarzyn a.Zbkowska@rey kjavik.is	620-3871	100,00%
Vegna Reykjavíkurborg-Eignarsjóður	570480-0149	Daniela.Katarzyn a.Zbkowska@rey kjavik.is	620-3871	0,00%

EIGNARHLUTI Í HÚSI	%
EIGNARHLUTI Í LÖÐ	%
FASTEIGNAMAT	27.700.000
BRUNABÓTAMAT	17.700.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	Vátryggingafélag Ís
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Sjóvá-Almennar hf

LÝSING
Íbúð á 2. hæð (eign merkt 010203, fastanúmer 2008425) í húsinu nr. 86 við Njálsgötu í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindi. Aðilar hafa kynnt sér söluýfirlit og skoðast það sem hluti af tilboði þessu.
Kvaðir og önnur eignarboðnd: sjá veðbandayfirlit
Lóðarfeiguesamningur 441-K-003324/2016 13/05/2015 13/04/2016
Eignaskiptayfirlýsing 411-A-011650/1998 16/05/1998 27/05/1998
Eignaskiptayfirlýsing 411-S-016771/2005 07/12/2005 07/12/2005

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

KAUPVERÐ Í TÓLUSTÓFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARD. EIGNAR
33.000.000 kr.	33.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	Við kaupsamning

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR	
1 Greitt í peningum 10 dögum eftir undirritun kaupsamnings	31.000.000
2 Greitt með peningum einum mánuði eftir afhendingu	2.000.000

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V						
VEÐR. VEÐHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEÐSK.BR	GJ.D Á ÁRI	GRUNNVÍSIT. VEXTIR	UPPH.FJÁRH. EFTIRST.M.VÍSIT. FJ AFB	FYRSTI GJ.D KAUPANDA

*Ofangreindar veðskuldir eru miðaðar við áætlaða stöðu í skilum á afhendingardegi og verður mismunur gerður upp í kostnaðaruppgjöri við afsal. Vextir merktir * eru breytilegir.*

C. GREITT MEÐ NÝJUM VEÐBRÉFUM	
VEÐR. LÁNVEITANDI	FJÁRHÆÐ

ÁÆTLAÐUR KOSTNAÐUR KAUPANDA ER:

Þinglýsingarkostnaður kaupsamnings: 0,8% af fasteignamati fyrir einstaklinga og 1,6% af fasteignamati fyrir fyrirtæki.
Lántöku- og þinglýsingarkostnaður: fer eftir lánastofnun
þjónustu- og umsýslugjald Mikluborgar: 59.892 kr. (vsk.æf.innifalinn)

frh. KAUPTILBOÐ Njálsgata 86, Reykjavík

- 1. Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býðst til að kaupa þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir. Sé um að ræða gagnþilboð býðst seljandi, sem lýsir sig fjárráða, til að selja þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
2. Er tilboð þetta skuldbindingandi fyrir tilboðsgjafa til loka þess frests sem settur er nema því sé hefnað innan tilboðsfrestsins. Með höfnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnþilboð kemur fram innan tilboðsfresta.
3. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda með undirskrift, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
4. Um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyti sem tilboði geymir frávik um einstök atriði.
5. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í sölufrítti.
6. 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 sérstöku afnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um.
7. Notuð fasteign teist ekki gölluð, nema ágallinn yfri verðmæti hennar svo nokkru verði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seildu eign skal hann tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
8. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eda á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldavél, öfn og vífta. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og nagfastar uppistöður og hillur í geymslu. Föst jós og ljósakúplar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt þerustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og nagfastar innréttingar, spegillífsar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rímla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpseftnet og festingar í elgu seljanda fylgja. Í bílekúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúinir hurðopnarar svo og fastar hillur og skáper.
9. Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
10. Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboði var gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjaast þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
11. Gangi kaup eftir, skal kaupandi svo fjótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
12. Væxir reiknaast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdu degi en dráttarvextir reiknaast við greiðsludrátt.
13. Leiði tilboði til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og aflla samþykka þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að kústandi á fasteignasöðunni.
14. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign lýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
15. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hlífir frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, og lögjöld af lögboðinni brunatryggingu sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem felkur næst á eftir gjaldöögum.
16. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæflega 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; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) sölufrítt dags..
17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fjótt sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er 0,8% af heildarfasteignamatí. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
18. Hér að neðan skal með skýrum og ótvítræðum 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.
SÉRÁKVÆÐI: ENGIN
19. Tilboði byggir á því að eignin sé án frekari kvæða og veðbænda en í því soglr.
20. Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur eftir skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
21. Seljandi og kaupandi staðfesta með undirritun sinni á kaupþilboði að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafar löggilts fasteignasala í söluferlinu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efni kaupþilboðsins.

BT

TILBOÐSFRESTUR
Til kl. 15:30 þann 27.09.2017

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding aðila og hins vegar um afhendingu eignar. Fyrirvari er gerður um samþykki framangreindra lánastofnana vegna greiðslugetu kaupanda.

Með undirritun sinni á tilboð þetta, samþykkir kaupandi skilmála Mikluborgar og verklag varðandi þinglýsingar. Jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 59.892 sem er þjónustu- og umsýslugjald skv. gjaldskrá Mikluborgar m. vsk.

UNDIRSKRIFT KAUPENDA
STAÐUR OG DAGS. 26.09.2017

Reykjavíkurborg
Vegna Reykjavíkurborg-Eignarsjóður

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMÞYKKI MAKA
STAÐUR OG DAGS.

F.H. Edda Fridgerisd. Kuculin
+Katrín Pálsdóttir
150638 2919

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði
Svan G Guðlaugsson

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði
Svan G Guðlaugsson 210861-4839