



Borgarráð

Skyggnisbraut 2, íbúð 0101 - Kaup á íbúð

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Skyggnisbraut nr. 2, íbúð 0101 á kr. 37.400.000 skv. meðfylgjandi kautilboði. Íbúðin er á 1. hæð og 85,8 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
RED ehf. Kennitala
670513-0170 Símanúmer
- Hlutfall
100.0%

Kaupandi
Reykjavíkurborg Kennitala
530269-7609 Símanúmer
- Hlutfall
100.0%
Vegna Reykjavíkurborg-Eignarsjóður -
570480-0149 - 0.0%

Fastanúmer	Númer íbúðar	Eignarhlutur í húsi	Eignarhlutur í lóð	Dags. söluvirkis
232-0724	0101	%	%	20.10.2017
Fasteignamat	Brunabótamat	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda	Yfirlýsing húsfélags
31.050.000	0	Vís	Vís	



Vigdís R. S. Helgadóttir
Lagfulltrúi fasteignasölu
Sentor ehf. Kt: 480506-0810
Skútuveg 11a
Sími: 414 4700
vigd@remax.is

Dags. kauptilboðs	Dags. þinglýs.vottorð	Útgáfud. afsals	Aflýsingardagur samhlíða greiðslum	Afhendingardagur eignar 30 dögum eftir kaupsamning
20.10.2017				

Lýsing eignar

Íbúð merkt 01-01, í húsinu Skyggisbraut 2, 113 Reykjavík, ásamt og öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja þar að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum. Fastanúmer eignar: 232-0724.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Eignaskiptaýfirlýsing sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri 441-I-005962/2016, 441-B-011602/2017. Lóðarleiðingssamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 441-C-002247/2015. Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 441-C-002247/2015.

Aðilar kauptilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluvirkil fasteignasölu og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu.

Við kaupsamning liggur frammi loforð lánastofnunar, um að áhvilandi tryggingarbréfi á 01. veðrétti verði aflið af eigninni samhlíða greiðslum kaupanda af eigninni til seljanda samkvæmt fyrirætlunum lánastofnunar.

Þar sem um nýbyggingu er að ræða er ekki starfrækt húsfélag og munu nýir eigendur standa að stofnun þess. Seljandi ber ábyrgð á fyrirhugandi framkvæmdum, ef þær eru til staðar.

Kaupandi annast umsýslu vegna þinglýsingar á kaupsamning og afsali.

Eign selst veðbandalaus. Ef það eru veðskuldir áhvilandi á eign þá er fyrsta greidd til fasteignasölu sem annast uppgreiðslu lánanna og greiða mismun til seljanda. Uppgreiðslustaða lána skal liggja fyrir við gerð kaupsamnings og skal hún vera lægri en fyrsta greiðsla.

Ekkí er greidd umsýslubókun vegna þinglýsingar kaupsamnings og afsals þar sem Reykjavíkurborg annast það sjálf.

Kaupandi greiðir skipulagsgjald sem verður 0,3% af brunabótarmati þegar það verður lagt á. Kaupandi þarf að panta úttekt frá Þjóðskrá vegna brunabótarmats þegar eignin hefur verið afhent og tekin í notkun.

Kaupverð í tölustöfum
37.400.000 kr.

Helldarverð í bókstöfum
þrjátíuogsjömilljónirfjögurhundruðþúsund kr.

Greiðslutillhögun sbr. sundurliðun A
37.400.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C
0

A. Greiðslutillhögun útborgunar

1. Greitt með peningum 10 dögum eftir undirritun kaupsamnings kr. 33.400.000
2. Greitt með peningum 30 dögum eftir kaupsamning kr. 3.000.000
3. Greitt með peningum þegar lokafrágangur er að fullu búinn, þó eigi fyrr en 45 eftir kaupsamning kr. 1.000.000

Greiðslustaður útborgunar

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

D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/eftr veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Fyrirvari kaupanda:

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

Handwritten signature and stamp area.

1. Tilboðsgjafi (kaupandi), sem lýsir sig fjárráða, býðst til að kaupa þa 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 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 gagnþilboð 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 réttindi 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 atvinnustarsemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að vikja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).

6. Séu til staðar tákmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í sölufrítili.

7. 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/eða þeirra sérstöku afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.

8. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema á gallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.

9.

Sé ekki um annað samlöð skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldavél, ofn og vífa. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skópur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppistöður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljósaakúplar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegillífsar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bílskrú fylgir fastur ljósbúnaður, rafknúir hurðaopnarar 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 skodað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.

12. Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoda eignina á þann hátt sem góð venja er.

13. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslu sem greiðast á umsómdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.

14. Leiði tilboðið til kaupsamnings og elgi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvílandi 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 lúandi á fasteignasöluinni.

15. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé ákveðið. Áhættan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.

16. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda 30 dögum eftir kaupsamning. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð 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 hússjóð, vexti og alborganir af yfirteknum lánnum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjalddögum lánanna, ef þeir eru fyrir. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar alborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum.

17.

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 ráðist er í eftir að kaup takast (samþykki kaupþilboðs) og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldflaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.

18. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé gaumgæfilega eflirtalin gögn sem skodast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; a) Veðbandayfrítili, b) Skráningu eignar hjá Þjóðskrá, c) sölufrítili d) eignaskiptayfrítili

19. 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 vegna þinglýsingar á þessu kaupþilboði, þinglýsingu kaupsamnings og þinglýsingu afsals, aðeins er greitt stimpilgjald af því skjali sem skilað er fyrst inn til þinglýsingar. Stimpilgjald vegna þinglýsingar er sem hér segir, vegna kaupa einstaklings á fasteign er stimpilgjald 0,8% af fasteignarmati eignar á þinglýsingardegi, ef um er að ræða fyrstu kaup og aðili kaupir að minnsta kosti 50% hlut í eigninni þá er veittur 50% afsláttur af stimpilgjaldi. Stimpilgjald vegna kaupa lögaðila er 1,6% af fasteignarmati á þinglýsingardegi. Þinglýsing annara skjala er kr. 2.000 fyrir hvert skjal. Kaupandi greiðir lántökugjald og annan kostnað samkvæmt gjaldskrá viðkomandi fjármálastofnunar. Kaupandi greiðir kostnað vegna skilyrtra veðleyfa frá áhvílandi veðhöfum. Þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings eða eftir atvikum þegar þinglýsa á skjölum.

20. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekaril kvaða og veðbanda en í því segir.

21. Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnit skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

22. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíæðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi órávkjanleg lagafrírmælli slíku frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll aþbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

Eflirtaldr áhvílandi veðskuldir eru kaupanda óvðkomandi og skal seljandi aflysa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en þann samhlða greiðslum.

Veðr.	Veðhafi	Dags. veðskbr.	Grunnvísitala	Upphafleg fjárhæð	Eftirst. m/vb. mv. skil
1.	Landsbankinn hf.	9.10.2014		850.000.000	
2.	Landsbankinn hf.	9.12.2015		500.000.000	

Kaupþilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 16:00 þann 27.10.2017 og telst löglega samþykkt með árltun á skrifstofu fasteignasöluinnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárræði sínu. Jafnframt lýsa þeir því hér með yfir að undirritanir af þeirra eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr. Húskaparlaga nr. 31/1993 um Húskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 20. október 2017

Staður og dagsetning

Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárræði:	
Nafn	Kennitala
Undirskrift kaupanda	
Nafn	Kennitala

Reykjavík,

Staður og dagsetning

Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárræði:	
Nafn	Kennitala
Undirskrift seljanda og samþykki maka	
Nafn	Kennitala