



Borgarráð

Skyggnisbraut 2, íbúð 0103 - Kaup á íbúð

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Skyggnisbraut nr. 2, íbúð 0103 á kr. 40.400.000, skv. meðfylgjandi kautilboði. Íbúðin er á 1. hæð og 92,8 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 Vegna Reykjavíkurborg-Eignarsjóður	Kennitala 530269-7609 570480-0149	Símanúmer - -	Hlutfall 100.0% 0.0%	
Fastanúmer 235-6399	Númer íbúðar 01 03	Eignarhlutur í húsi %	Eignarhlutur í lóð %	Dags. sölufirlits 20.10.2017
Fasteignamat 13.850.000	Brunabótamat 0	Vátr.fél. seljanda VÍS	Vátr.fél. kaupanda VÍS	Yfirlýsing húsfélags



Vigdís R. S. Helgadóttir
Lögillur fasteignasali
Santor ehf. Kt: 480506-0810
Skútuvogi 11a
Sími: 414 4700
vgr@remax.is

Dags. kauptilboðs 20.10.2017	Dags. þinglýs.vottorð	Útgáfud. afsals	Aflýsingardagur	Afhendingardagur eignar 30 Dögum eftir kaupsamning
---------------------------------	-----------------------	-----------------	-----------------	---

Lýsing eignar

Íbúð merkt 01-03, 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: 235-6399.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri 441-I-005962/2016, 441-B-011602/2017. Lóðarleigusamningur 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 sölufirlit fasteignasölnunar og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu.

Við kaupsamning liggur frammi loforð lánastofnun, um að áhvilandi tryggingarbréfi á 01. veðrétti verði aflétt af eigninni samhliða greiðslum kaupanda af eigninni til seljanda samkvæmt fyrirmælum lánastofnunar. Þar sem um nýbyggingu er að ræða er ekki starfrækt húsfélag og munu nýjir 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. Ekki er greidd umsýsluþóknun 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 tekni í notkun.

Kaupverð í tölustöfum
40.400.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum
Fjórtíumilljónirfjögurhundruðþúsund kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A
40.400.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C
0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

1. Greitt með peningum 10 dögum eftir undirritun kaupsamnings kr. 35.500.000
2. Greitt með peningum 30 dögum eftir kaupsamning kr. 3.900.000
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 drátturvextir 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:

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

Handwritten text and signature area.

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 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 gagnið kemur fram innan tilboðsfrests.

3. Blindandi 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 retti 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 atvinnustarfssemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún ætluð til persónulegra afnota 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. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í sölufráttu.
7. Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar venjulega notaðar til og/eða þeirra sérstöku afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
8. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmætti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
- 9.

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 venju. Í eldhúsi skal vera eldavél, ofn og vífa. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppistöður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljóskápuar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegilfisar, gluggajaldastangir og festingar, en ekki gluggajöld, þó fylgja rímla-, strímla- og rúllugluggajöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúnir hurðopnarar svo og fastar hillur og skápar.

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 það undir höfuð leggja 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, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
13. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
14. Leiði tilboðið til kaupsamnings og elgi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvílandi veðskuldur, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og afla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lútandi 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 hinn 30 dögum eftir kaupsamning kaupandi hirtið frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinnna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinnna lána er miðað við stöðu þeirra á skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánunum, 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. Helmit er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, 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. Kostnaðarskiptingun 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 kaupilboðs) og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg línneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúðu.
18. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast 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) Veðbandayfrilitt, b) Skráningu eignar hjá Þjóðskrá, c) sölufráttu d) yfirlýsingu húsfélags e) elgnaskiptayfrilýsingu
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 kaupilboði, 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 kaup 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 kaupna 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 skilyrta 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 frekari kvaða og veðbanda en í því segi.
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 ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi órávikjanleg lagafyrirmæli slíkom frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

Eftirlitdar áhvílandi veðskuldur eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi allýsa þeim svo fljótt sem verða má og elgi sðar en þann .

Veðr.	Veðhöfi	Dags. veðskbr.	Grunnvísitala	Upphafleg fjárhæð	Eftirst. m/vb. mv. skil
1.	Landsbankinn hf.	9.10.2014		850.000.000	
2.	Landsbankinn hf.	14.12.2015		500.000.000	

Kaupilboð þetta er blindandi og stendur til kl. 00:00 þann 27.10.2017 og telst löglega samþykkt með árlun á skrifstofu fasteignasöluunar 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 með yfir að undirritanir af þeirra eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 20. október 2017

Staður og dagsetning

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

Reykjavík, _____

Staður og dagsetning

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

Gudlaugur J. Guðlaugsson
Löggitur fasteignasali
Kt. 171075-3359

[Handwritten signature]