



Borgarráð

Suðurhólar 8, íbúð 402 - Kaup á íbúð

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Suðurhólum nr. 8 á kr. 39.000.000 skv. meðfylgjandi kauptilboði. Íbúðin er á 4. hæð og 105,4 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

LÖGSAGA

Eignasamtöflu s.f.
Skjal þetta samdi,
Ólafur Kristjánsson, f.l. M.h.f.
Kt. 161067-2969

KAUPTILBOÐ

Tilboðgjafi/sejandi IV eignir ehf., kt. 660315-1360, Bóbóhúsi 14, 110 Reykjavík		Hlutféll 100%																															
Tilboðshafi/kaupandi Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs, kt. 570400-0149		Hlutféll 100%																															
Dags kauptilboðs 3. nóvember 2017	Afhendingardagur 15. nóvember 2017	Dags veðbókavottorðs 24. október 2017	Útgáfudagur afsels 15.12.2017																														
Sveitarfélag		Staðgreinir/lóðarnúmer																															
Skráning Fasteignamatss ríkisins		Mbl.	Nh.																														
		Nr. íb.	Eignarhlutféll %																														
		04-0402	100%																														
<p>Lýsing eignar:</p> <p>105.9fm, 4. herbergja íbúð á 4. hæð í húsinu númer 8 við Sabarhóla í 111 Reykjavík ásamt hlutféll í sameign og öllu sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. lóðaréttur. Kvaðir og önnur eignabúnd. Eignin seld veðbundlaus og mun tilboðgjafi afmá áhrifandi veðskuldir á eigninni sambúða gerð endanlegs kaupsamnings milli aðila.</p> <table border="0"> <tr> <td>1.</td> <td>Veðréttur</td> <td>Handhafi</td> <td>kr. 65.400.000,-</td> <td>útféld 15.12.2015</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>Veðréttur</td> <td>Íslensk verðbréf</td> <td>kr. 53.000.000,-</td> <td>útféld 31.08.2016</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>Veðréttur</td> <td>Kvika banki hf.</td> <td>kr. 15.000.000,-</td> <td>útféld 17.08.2017</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>Veðréttur</td> <td>Vilhelm P Bernhöft</td> <td>kr. 20.000.000,-</td> <td>útféld 15.10.2016.</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>Veðréttur</td> <td>Glerárgata 28 ehf.</td> <td>kr. 20.000.000,-</td> <td>útféld 15.10.2016.</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>Veðréttur</td> <td>IV miðlun ehf.</td> <td>kr. 20.000.000,-</td> <td>útféld 15.10.2016.</td> </tr> </table> <p>Kaupsamningsgreiðsla skal leggjast inn á fjárvörskreikning Lögsögu lögsamtöflu s.f., kt. 690110-1130, 0701-15-201562 og verður kaupsamningsgreiðsla varið til að greiða upp áhrifandi veðskuldir og lögskaupsgjör og afgangur greiddur til tilboðgjafa.</p> <p>Fasteignarmat eignarinnar eru kr. 27.900.000 og Brunabótamat kr. 28.500.000. Fasteignamat 2018 er kr. 33.050.000. Tryggingarfélag er VÍS hf.</p>				1.	Veðréttur	Handhafi	kr. 65.400.000,-	útféld 15.12.2015	2.	Veðréttur	Íslensk verðbréf	kr. 53.000.000,-	útféld 31.08.2016	3.	Veðréttur	Kvika banki hf.	kr. 15.000.000,-	útféld 17.08.2017	4.	Veðréttur	Vilhelm P Bernhöft	kr. 20.000.000,-	útféld 15.10.2016.	4.	Veðréttur	Glerárgata 28 ehf.	kr. 20.000.000,-	útféld 15.10.2016.	4.	Veðréttur	IV miðlun ehf.	kr. 20.000.000,-	útféld 15.10.2016.
1.	Veðréttur	Handhafi	kr. 65.400.000,-	útféld 15.12.2015																													
2.	Veðréttur	Íslensk verðbréf	kr. 53.000.000,-	útféld 31.08.2016																													
3.	Veðréttur	Kvika banki hf.	kr. 15.000.000,-	útféld 17.08.2017																													
4.	Veðréttur	Vilhelm P Bernhöft	kr. 20.000.000,-	útféld 15.10.2016.																													
4.	Veðréttur	Glerárgata 28 ehf.	kr. 20.000.000,-	útféld 15.10.2016.																													
4.	Veðréttur	IV miðlun ehf.	kr. 20.000.000,-	útféld 15.10.2016.																													
Þráttáskráningarnúmer 00/100-																																	
Kaupverð í námsstífum 39.000.000	Greiðslutilhögun, str. samdarl. A 39.000.000	Yfirtekkur skuldir, str. samdarl. B	Fasteignaveðbréf str. samdarl. C																														
			Skuldbréf, str. samdarl. D																														

A. Greiðslutilhögun útborgunar:

Dagsetning	Dagsetning	Fjárhæð
10 dögum eftir kaupsamning með peningum	35.100.000,-	
Við afsalsgerð	3.900.000,-	
Samtals krónur	39.000.000,-	

B. Veðheimild seljanda til kaupanda á undan / eftir fasteignaveðbréfum skv. C-til:

Seljandi veitir kaupendum venjulegan veðrétt vegna fasteignaveðbréfa.

LÖGSAGA

Eignamannstofa öff.
Skjal þetta samfi.
Ólafur Kristjánsson, t.l. Mðföll
Kt. 161067-2969

- 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.
- Er tilboð þetta skuldbindandi fyrir hann til loka þess frests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestsins. Með höfnum tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sönnuð með höfnum á tilboði ef gagnatilboð kemur fram innan tilboðsfrests.
- Bindandi kaupsamningar er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda með underskrift, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og um hins vegar um afhendingu eignar.
- Um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur gilda lög nr. 40/2002, um fasteignakaup nema að því leyti sem tilboðið gefur frávik um einstök atriði.
- Sé sala eignarinnar liður í atvinnustarfsemi tilboðsmóttakandans (seljanda) og sé hún ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) þá teljast kaupin vera neytendakaup, og er seljandi í þeim tilvikum óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda). Sé ekki um að ræða sölu sem lið í atvinnustarfsemi tilboðsmóttakanda og ekki sé um að ræða fasteign til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa þá teljast kaupin ekki vera neytendakaup.
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heiminildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í sölufrálini.
- 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/öðru þeirra sérstökra afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
- Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/öðru á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Tilboðsgjafi (kaupandi), h eður kynnt sér skilafýringu seljanda og sölufrálini og telur hún vera hluti af kauptilboði þessu.
- 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 byrði sig neitt varðandi ástand og geði 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 byrði sig neitt það sem hann hefur mátt sjá við slíka skoðun.
- Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skóða eignina á þann hátt sem góð venja er.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsómdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- ILS-veðbréf er gefið út við undirritun kaupsamnings, ber öðrytanlega vexti 5 dögum frá afgreiðslu lífútláttasjóðs og er verðtryggt með vísitölu neysluverðs, grunnvísitölu I. Vaxtadags.
- Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhrifandi veðskuldir, 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 lúandi á fasteignasólunni.
- Eign skal afhenda á háðlegi umsamnings afhendingardags nema um annað sé samið. Aðhentan á frögn flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum efnistöðvum yfirtökunna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtökunna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og alborganir af yfirtökunum lána, ígjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjalddögum lána, ef þeir eru fyrir. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar alborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, ígjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljandi bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni um hann afhendir hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóðs og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inn eign í sjóðnum skal fylgja henni séðu íbúð og eða eign.
- Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gagnseflega efnitölu gögn sem munu verða órjúfanlegar hluti af fyrirlögðum kaupsamningi milli aðila og eða eru honum til fyllingar eða skýringar um réttindi og skyldur aðila og sammingsforsendur þeirra og gerðu aðilar eðgar athugasemdir við þau; a) þinglýsingavottorð b) sölufrálini yfir eignina c) yfirlýsingu húsfélags d) vottorð FME e) eignaskiptayfirlýsingu.
- Kauptilboð þetta byggir á því að áhrifandi 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, ILS-veðbréfs, lánþóttugjald er almennt 0.5-1% af heildarfrjáðvæð láns. Þinglýsingargjald eru ca. 2.000 kr. á hvert þinglýst skjal.
- Hér að meðan skal með skýrum og ótvíðvæðum hætti segja um frávik frá ákvæðum lagan r. 40/2002 um fasteignagjöld enda standi ófrískjanleg lagayfirlýsni slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

Allar áhrifandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflýsa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en við afsal; Kauptilboð þetta er með þeim fyrirvara að það teljist ekki bindandi fyrir kaupanda fyrr en borgarráð hefur samþykkt kaupin. Kaupandi gerir þana fyrirvara að fá yfirlit frá veðhöfum að uppgreiðslustaða áhrifandi veðskulda sé lægri en kaupsamningsgreiðsla, ef yfirlit yfir veðskuldir berast ekki innan 30 daga falla tilboðin niður. Kaupsamningsgreiðsla mun ekki fara fram fyrr en fyrirvari þessi er uppfylltar.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 12:00 þann 15. nóvember 2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skjalið, eða á annan samanteknan hátt fyrir þann tíma.

Kop. 3. 11. 17.
Staður og dagsetning

Underskrift seljanda F.A. IV eignir ehf.	Underskrift kaupanda	
Vottar að rétti dagsetningu, underskrift og fjiraðni aðila.		
Nafn Mó F. Friðrikssd.	Kennitala 060174-4159	Heimili
Nafn	Kennitala	Heimili