



Borgarráð

Tungusel 7 - íbúð 302 - Kaup á íbúð

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Tunguseli nr.7, íbúð 302 á kr. 34.900.000 skv. meðfylgjandi kautilboði. Íbúðin er á 3. hæð og 88,2 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

Lögmánnastofa s.f.
Skjal þetta samdi:
Ólafur Krímsón, l.l. Mhll
Kt. 161067-2969

KAUPTILBOÐ

Tilboðsgjafi/seljandi IV eignir ehf., kt. 660315-1360, Bildshöfða 14, 110 Reykjavík		Hlutfall 100%																			
Tilboðshafi/kaupandi Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs, kt. 570480-0149		Hlutfall 100%																			
Dags. kaupsilboðs 3. nóvember 2017	Afhendingardagur 15. nóvember 2017	Dags. veðbókavottorðs 24. október 2017	Útgáfudagur afsals 15.12.2017																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sveitarfélag</th> <th>Staðgreinir/lóðarnúmer</th> <th>Mhl.</th> <th>Nh.</th> <th>Nr. íb.</th> <th>Mhl.</th> <th>Nh.</th> <th>Nr. íb.</th> <th>Eignarhluti %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Skráning Fasteignamat ríkisins</td> <td>205-4709</td> <td>02-03-02</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>				Sveitarfélag	Staðgreinir/lóðarnúmer	Mhl.	Nh.	Nr. íb.	Mhl.	Nh.	Nr. íb.	Eignarhluti %	Skráning Fasteignamat ríkisins	205-4709	02-03-02						100%
Sveitarfélag	Staðgreinir/lóðarnúmer	Mhl.	Nh.	Nr. íb.	Mhl.	Nh.	Nr. íb.	Eignarhluti %													
Skráning Fasteignamat ríkisins	205-4709	02-03-02						100%													
Lýsing eignar: 88,2 fín, 3. hæðin á 3. hæð í húsnum númer 7 við Tungusel í 109 Reykjavík ásamt hlutfélagi í sameign og öllu sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. lóðarréttur. Sjá nánar á sölufréttu. Eignin selst veðbandalaus á eignum hvíla eftirfarandi veðréttir sem tilboðsgjafi mun afhenda við endanlega kaupsamningsgerð milli aðila: 1. Veðréttur Handhafi kr. 65.400.000,- útféð 15.12.2015 2. Veðréttur Íslensk verðbréf kr. 53.000.000,- útféð 31.08.2016 3. Veðréttur Kvika banki hf. kr. 15.000.000,- útféð 17.08.2017 4. Veðréttur Vilhjálm P. Bernhöft kr. 20.000.000,- útféð 15.10.2016 4. Veðréttur Glerárgata 28 ehf. kr. 20.000.000,- útféð 15.10.2016 4. Veðréttur IV miðlum ehf. kr. 20.000.000,- útféð 15.10.2016 Kaupsamningsgreiðsla skal leggjast inn á fjárvörslureikning Lögsögu lögmánnastofu s.f., kt. 690110-1130, 0701-15-201562 og verður kaupsamningsgreiðslu varið til að greiða upp áhvilandi veðskuldir og lögskilauppgjör og afgangur greiddur til tilboðsgjafa. Fasteignarmat eignarinnar eru kr. 23.950.000 og Brunabótamat kr. 24.050.000. Fasteignamat 2018 er kr 28.850.000. Tryggingartíðing er VÍS hf. Þráttinn fjármálmilljónir á undirbúðunum 00/100. <table border="1"> <tr> <td>Kaupverð í tölustöfum 34.900.000</td> <td>Greiðslutilhögum, sbr. sundurl. A 34.900.000</td> <td>Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B</td> <td>Fasteignaveðbréf sbr. sundurl. C</td> <td>Skuldabréf, sbr. sundurl. D</td> </tr> </table>				Kaupverð í tölustöfum 34.900.000	Greiðslutilhögum, sbr. sundurl. A 34.900.000	Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbréf sbr. sundurl. C	Skuldabréf, sbr. sundurl. D													
Kaupverð í tölustöfum 34.900.000	Greiðslutilhögum, sbr. sundurl. A 34.900.000	Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbréf sbr. sundurl. C	Skuldabréf, sbr. sundurl. D																	

A. Greiðslutilhögum útborgunar:

Dagsetning	Dagsetning	Fjárhæð
10 dögum eftir kaupsamning með peningum.	31.110.000,-	
Við afsalsgerð	3.490.000,-	
Samtals krómur	34.900.000,-	

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

Seljandi veitir kaupandanum venjulegan veðrétt vegna fasteignaveðbréfa.

LÖGSAGA

Lögmannsstofa ölf.
Skjal þetta samdi.
Ólafur Kristinnsson, L.L. M.Höf
Kt. 161067-2969

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 höfnum tilboðs felkur það máður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnum á tilboði ef gagnatilboð kemur fram innan tilboðsfrests.
3. Bindandi kaupsamningar 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 um hins vegar um afhendingu eignar.
4. Um réttarsamanband 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. 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.
6. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í söluýfirliti.
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/öðr þeirra sérstök afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) miðti vera kunnugt um.
8. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/öðr á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Tilboðsgjafi (kaupandi), h efur kynnt sér skilalýsingu seljanda og söluýfirlit og telst hún vera hluti af kauptilboði þessu.
9. 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.
10. Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrri sig neitt varðandi ástand og greið 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 fyrri sig neitt það sem hann hefur mátt sjá við slíka skoðun.
11. Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skóða eignina á þann hátt sem góð venja er.
12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsómdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
13. ILS-veðbréf er gefið út við undirritun kaupsamings, ber óbreytanlega vexti 5 dögum frá afgreiðslu líbúðalánasjóðs og er verðtryggt með vísitölu neysluverðs, grunnvísitölu 1. Vaxtadags.
14. Leiði tilboðið til kaupsamings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og afla samþykks þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að litandi á fasteignasölummi.
15. Eign skal afhenda á háðegi umsmáms afhendingardags nema um annað sé samið. Áhættan á feign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
16. 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 uppreiknum eftirstöðvum yfirteknum lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirteknum lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánum, 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 afborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem felkur mest á eftir gjalddögum.
17. 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 frakvæmdasjóð. Seljandi skal vera skuldfaus við hússjóðs og frakvæmdasjóð, en hugsanleg inncegn í sjóðnum skal fylgja hinni seiklu íbúð og eða eign.
18. Við tilboðsgærd og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gæmgefilega eftirtalin gögn sem munu verða órjúfanlegur hluti af fyrirhuguðum kaupsamningi milli aðila og eða eru honum til fyllingar eða skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingavottorð b) söluýfirlit yfir eignina c) yfirlýsingu húsfélags d) vottorð FME e) eignaskiptayfirlýsingu.
19. Kauptilboð þetta byggir á því að áhvilandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má.
20. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má og í öllu falli innan viku frá undirritun hans. Kaupandi greiðir stimplan og þinglýsingu kaupsamnings þessa, afsals, ILS-veðbréts, lánlokagjald er almennt 0.5-1% af heildarfjárhæð láns. Þinglýsingargjald eru ca. 2.000 kr. á hvert þinglýst skjal.
21. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíðuðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignagjöld enda standi ófrávikjanleg lagaáhræðslu slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

Allar áhvilandi 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 þann fyrirvara að fá yfirlit frá veðhöfum að uppgreiðslustöðu áhvilandi veðskulda sé lagri en kaupsamningsgreiðsla, ef yfirlit yfir veðskuldir berast ekki innan 30 daga falla tilboðin niður. Kaupsamningsgreiðsla mun ekki fara fram fyrr en fyrirvari þessi er uppfylltur.

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 samnanlegan hátt fyrir þann tíma.

Kop 3-11-17
Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda: F.h. Dr. eignarinnar	Undirskrift kaupanda	
Vottar að rétti dagsetningu, undirskrift og fjærðli aðila:		
Nafn: Tró F. Friðriksdóttir	Kennitala: 060174-4159	Heimili:
Nafn:	Kennitala:	Heimili: