



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 15. janúar 2018
R18010201

Borgarráð

Vesturgata 7 - höfnun forkaupsréttar

Stakfell fasteignasala hefur f.h. seljenda boðið Reykjavíkurborg að neyta forkaupsréttar vegna sölu á íbúð, merkt 01-03-06, fastanúmer 200-1739, að Vesturgötu 7 í Reykjavík. Um er að ræða u.þ.b. 66 ferm. íbúð á 3. hæð í fjölbýlishúsi. Seljandi er Þórheiður Kirstjánsdóttir kt. 011139-4519, en kaupandi er Ingibjörg Ófeigsdóttir, kt. 020639-2459. Kaupverð eignarinnar er kr. 38.500.000,-.

Samkvæmt söluskilmálum vegna íbúða fyrir aldraða að Vesturgötu 7 á Reykjavíkurborg forkaupsrétt að íbúðum þar. Kaupandi uppfyllir aldursskilyrði samkvæmt skilmálunum.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að falla frá forkaupsrétti í þetta sinn.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Gagntilboð dags. 17. desember 2017.

Gagntilboð

Seljandi
Þórheiður Kristjánsdóttir

Kennitala
011136-4519

Símanúmer
-

Hlutfall
100.0%

Kaupandi
Ingibjörg Ófeigsdóttir

Kennitala
020639-2459

Símanúmer
6597372

Hlutfall
100.0%

Fastanúmer	Númer íbúðar	Eignarhlutur í húsi	Eignarhlutur í lóð	Dags. sölufirlits
200-1739	03 06	%	%	6.12.2017
Fasteignamat	Brunabótamat	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda	Yfirlýsing húsfélags
31.950.000	18.050.000	VÍS	VÍS	



STAKFELL
FASTEIGNASALA | 1984

Þorlákur Ómar
Einarsson
löggitur fasteigna-,
fyrirtækja- og skipasali.

kt: 480797-3029

Borgartúni 30, 105 RVK ☎ 535 1000 ✉ stakfell@stakfell.is

Dags. kauptilboðs	Dags. þinglýs.vottorð	Útgáfud. afsals	Aflýsingardagur	Afhendingardagur eignar
17.12.2017	6.12.2017		Eigi síðar en við afsal	Við kaupsamning

Lýsing eignar

Íbúð merkt 03-06, í húsinu Vesturgata 7, 101 Reykjavík, ásamt og öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum. Fastanúmer eignar: 200-1739.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri 411-B-014136/1990, 411-A-009892/2000.
Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 411-U-002652/2011.

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

Kaupverð í tölustöfum
38.500.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum
þrjátíuogáttamilljónirfimmhundruðþúsund kr.

Greiðslutilhögum sbr. sundurliðun A
38.500.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C
0

A. Greiðslutilhögum útborgunar

- Greitt við kaupsamning í peningum **kr. 8.000.000**
- Greitt eins og greiðslur berast úr sölu á eign kaupanda að Óðinsgötu 28, fastanr. 200-7111, eigi síðar en 15. mars 2018 **kr. 29.000.000**
- Berist greiðslur úr eign kaupanda síðar en 15. mars 2018, bætast við kr. 500.000 í fasta vexti sem greiðast eigi síðar en 15. maí 2018 **kr. 0**
- Greitt við afsal í peningum 15. maí 2018 **kr. 1.500.000**

Greiðslustaður útborgunar

Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir 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:

Kaupandi setur fyrirvara um sölu á sinni eign, Óðinsgötu 28, fastanr. 200-7111. Skal sá fyrirvari gilda í 30 daga frá samþykki kauptilboðs þessa.

Áætlaður kostnaður kaupanda:	Fjöldi	Eining	Verð
Ingibjörg Ófeigsdóttir - stimpilgjald 0,8% af fasteignamati 100,0% eignarhlut.			255.600 kr.
Þinglýsingargjald af skjölum	1	2.000 kr.	2.000 kr.
Þjónustu- og umsýslugjald til fasteignasölnunnar með vsk	1	55.800 kr.	55.800 kr.
Samtals			313.400 kr.

- 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 skuldbindingandi fyrir hann 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 gagniltíð kemur fram innan tilboðsfrests.
- 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.
- 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.
- Þegar sala eignar er lögur í atvinnustarfssemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytdakaup að ræða og er þá óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í söluýfirliti.
- 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/þá þeirra sérstöku afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn nýn verðmæt hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknæma héttsemi.
- Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/þá að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldavefi, ofn og vífta. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfaster uppistöður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljóskápur skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfaster innréttingar, spegilflísar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strimla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Þó ekki gervihnattadiskur í sér eign ef um hann er að ræða. Í bálskur fylgir fastur ljósbúnaður, rafknúnr hurðaoþnirar svo og fastar hillur og skápar.
- 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 fyrir sig neitt verðbæði 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.
- Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsómdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Veðbréfið sem gefið út við undirritun kaupsamnings, ber óbreytanlega vexti og er verðtryggt með vísitölu neysluverðs, grunnvísitölu útgáfumánaðar.
- Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvalandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldarleiðingum um það og efla samþykki þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lúandi á fasteignasöluinni.
- Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign lýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma erð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtækina lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtækina lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirtæknum lánum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardeg og greiða við undirritun afsals eða á gjaldböðum lánanna, ef þeir eru fyrr. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldböðum. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
- 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 vera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast og miða að því að auka verð- og/þá nota gildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldflaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
- Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé gaumgæflega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/þá eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; kaupanda hefur verið afhent neðangreind skjöl (ljósrít. a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluýfirlit, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvalandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflyst 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 og annarra veðskjala svo og lántökugjald veðbréfa og annarra veðskjala. Þinglýsingargjald er kr. 2.000,- af hverju skjali. Kostnað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
- Hér er neðan skal með skýrum og ótvívæðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi óráðvikanleg lagafyrirmáli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- KOSTNAÐUR KAUPANDA: Stimpil-, þinglýsingar- og lántökugjöld sem greiðast við undirritun kaupsamnings svo og umsýslubókun til fasteignasöluunar: sjá áætlað kostnaðaruppgjöri og þjónustusamning við fasteignasöluuna þar um.
- Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvæða og veðbanda en í því segir.
- Verð af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnit skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
- Séu um áhvalandi veðskuldir að ræða, sem seljanda ber að aflysa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. tölulíð A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekki sýnt fram á aflysingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefin veðskuldbréf tryggð með fyrsta lausa veðrétti og uppfærslurétti, næst á eftir áhvalandi veðskuldu og tekur þá viðkomandi lánstofnun að sér að greiða upp áhvalandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgefna veðskuldbréfa, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskrá hverrar lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefna veðskuldbréfa verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann vísar til.
- Þrátt fyrir framanritað eru vextir lífeyrissjóðslána ævinlega breytilegir svo og lán annarra lánastofnana nema annað sé skýrt tekið fram. Til þess að yfirtaka áhvalandi lán þarf í öllum tilfellum samþ. viðkomandi lánastofnunar, kostnað vegna skuldskeytingar ber kaupandi.
- Vextir geta breyst án fyrirvara. Lántaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréfi er gefið út eða lán yfirtekið.
- Aðilar gera og samþykkja tilboð/gagniltíð þetta með fyrirvara um lánafyrirgreiðslu hjá lánastofnunum/fjármálafyrirtækjum og að kaupandi/kaupendur standist greiðslumet.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 13:00 þann 20.12.2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluunar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjál 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. húskaparilaga nr. 31/1993 um húskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 17. desember 2017 Staður og dagsetning

Vottar að rétri dags. undirskrift og fjárræði:		
Nafn: Arnaldur Guð	Kennitala: 2405741535	Undirskrift seljanda
Nafn: Pormannur Jóns	Kennitala: 1511765309	

Reykjavík, Staður og dagsetning

Vottar að rétri dags. undirskrift og fjárræði:		
Nafn: Matthildur Sunna P.	Löggr. fasteignasali Kt. 010384-4279	Undirskrift kaupanda og samþykki maka
Nafn: 010384-4279		

Handwritten marks: **HR** and **R22**