



Borgarráð

Kaup á fasteign að Völvufelli 11

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að kaupa fasteign að Völvufelli 11 fyrir krónur 85.000.000.-.

Greinargerð.

Borgarráð samþykkti þann 17. nóvember 2017 að fela skrifstofu eigna og atvinnuþróunar að annast viðræður og samningsgerð við eigendur fasteigna að Völvufelli 11-21 með það að markmiði að flýta fyrir uppbyggingu og endurnýjun á þessu svæði. Annað hvort að semja um hlutdeild í skiptingu virðisaukningar, sem að verður til vegna mögulegrar aukinnar uppbyggingar, vegna breytinga á notkun í kjölfar mögulegra skipulagsbreytinga eða taka þátt í kaupum á eignum. Hafa verið í gangi viðræður við eigendur og gerð hafa verðið kautilboð með fyrirvara um samþykkt borgarráðs. Kaupverð á Völvufell 11 er krónur 85.000.000.- sem er um 365.000 krónur á fermetra.

Í hverfaskipulagi sem er í vinnslu fyrir Breiðholt koma fram hugmyndir að auknum byggingarheimildum á þessari lóð og mögulegri breyttri notkun. Frumkvæði Reykjavíkurborgar mun leiða til hraðari uppbyggingar á þessum svæði, betri nýtingu og bættri ásýnd. Stefnt að því að hefja skipulagsbreytingar á lóðinni í kjölfarið.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:
Kautilboð

GAGNTILBOÐ

Völvufell 11, Reykjavík

F A S T E I G N A S A L A N

MIKLABORGLÁGMÖLI 4 - 108 REYKJAVÍK - Sími 569 7000 - www.miklaborg.is
www.miklaborg.is

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Klettajörg ehf	490908-0990			50,00%
Klettajörg	490908-0990			50,00%

FASTANÚMER	2052207
LANDNÚMER	112302
MERKING	010101
EIGNARHLUTI Í HÚSI	%
EIGNARHLUTI Í LÖÐ	%
FASTEIGNAMAT	27.520.000
BRUNABÓTAMAT	68.550.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Vörður Íslandstr.

KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609	magnus.ingi.erlingsson@reykjavik.is		100,00%

LÝSING

Um er að ræða eignarhluta 0101 með fastanúmerið 205-2207 í húsinu nr. 11 við Völvufell í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber og að engu undanskildu þ m.t. tilheyrandi lóðarréttindum. Um er að ræða alla eignina.

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570408-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík er tilboðsgjafi. „Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs á þessu tilboði. Fyrirvari þessi skal vera uppfylltur fyrir 29. júní 2018 eða fellur tilboð kaupanda niður. Samþykki borgarráðs þarf að liggja fyrir tveimur vikum síðar eða falla öll kauptilboð kaupanda í eignarhlutana niður.“ „Hvíli veðhönd á eigninni við kaupsamning skal andvirði kaupsamningsgreiðslunnar notað til uppgreiðslu áhvilandi veðskulda og skal fasteignasalan Miklaborg annast þá uppgreiðslu. Forsenda þeirrar uppgreiðslu er að staða áhvilandi veðskulda sé lægri en kaupverð eða fellur kauptilboð þetta niður.“ Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að engin virðisaukaskattskvöld sé á húsnæðinu. Fyrirvari er gerður um skoðun á leigusamningnum. *Seljandi hefur heimild til að leigja húsnæðið frá 1. sept 2019 á kr. 550.000 á mánuði til 31. 12.2019. Hann skal tilkynna það með 3ja mánaða fyrirvara áður en afhending á að eiga sér stað.

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÖFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARD. EIGNAR
85.000.000 kr.	85.000.000 kr.	0 kr	0 kr.	*1. sept 2019

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1	Við undirritun kaupsamnings greitt með peningum	85.000.000
---	---	------------

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V

VEÐR. VEÐHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEÐSK.BR	GJ.D Á ÁRI	GRUNNVÍSIT. VEXTIR	UPPH.FJÁRH.	EFTIRST.M.VÍSIT.	FJ.AFB	FYRSTI GJ.D KAUPANDA
---------------	----------	---------------	------------	--------------------	-------------	------------------	--------	----------------------

Ofangreindar veðskuldir eru miðaðar við áætlaða stöðu í skilum á afhendingardegi og verður mismunur gerður upp í kostnaðaruppgjöri við afsal. Vextir merktir * eru breytilegir.

C. GREITT MEÐ NÝJUM VEÐBRÉFUM

VEÐR.	LÁNVEITANDI	FJÁRHÆÐ
-------	-------------	---------

ÁÆTLADUR KOSTNAÐUR KAUPANDA ER:

Þinglýsingarkostnaður kaupsamnings: 0,8% af fasteignamati fyrir einstaklinga og 1,6% af fasteignamati fyrir fyrirtæki.
Lántöku- og þinglýsingarkostnaður: fer eftir lánastofnun
Þjónustu- og umsýslugjald Mikluborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

frh. GAGNTILBOÐ Völvufell 11, Reykjavík

- 1. 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 tilboðsgjafa til tóka þessa frests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestsins.
3. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda með undirskrift, enda felst 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. Séu til staðar lakmarkanir eða hindranir hvað snortir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í söluýfirliti.
6. Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standaast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup.
7. Notuð fasteign felst ekki göluð, nema ágallinn ryri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknaema háttsemi.
8. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eda á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, dóðrum gögnum eða venju.
9. Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi haldi réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi.
10. Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboðið var gefið.
11. Gangi kaup eftir, skal kaupandi svo fjólt sem verða má eftir afhendingu, skoða 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. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvllandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuidareigendum og alla samþykki þeirra ef því er að skipta.
14. Eign skal afhenda á háðegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið.
15. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir.
16. Við tilboðsgærd og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirtalin gögna sem skoðast hiuti af kaupsamningi og/eda eru honum til fylilingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar ongar athugsendir við þau:
a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMFR, c) söluýfirlit dags..
17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fjólt sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, alsals og annarra veðskjala.
18. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíráðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli stlíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
SÉRÁKVÆÐI: ENGIN
19. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því sögi.
20. Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur eftir skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
21. Seljandi og kaupandi staðfesta með undirritun sinni á kauplílboði að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafar löggilts fasteignasala í söluferlinu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efni kauplílboðsins.

TILBOÐSFRESTUR
Til kl. 14:30 þann 26.06.2018

Tilboðsmóttakanui samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirnað sem samþykki, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.

Með undirritun sinni á tilboð þetta, samþykkir kaupandi skilmála Mikluborgar og verkiag varðandi þinglýsingar. Jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 59.892 sem er þjónusta- og umsýslugjald skv. gjaldskrá Mikluborgar m. vsk.

UNDIRSKRIFT KAUPENDA
STADUR OG DAGS.

Handwritten signature of Óskar R. Harðarson and a circular stamp from the Land Registry of Reykjavik.

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMPYKKI MAK
STADUR OG DAGS, 22.06.2018

Handwritten signature of the seller and a stamp from Klettabjörg ehf.

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði
Óskar R. Harðarson

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði
Óskar R. Harðarson