



Borgarráð

Kaup á fasteignum að Völvufelli 13-21

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að kaupa fasteignir að Völvufelli 13-21 fyrir krónur 194.900.000.-.

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 þessum 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 verið kautilboð með fyrirvara um samþykkt borgarráðs. Ekki reyndist áhuga hjá eigendum sem eru 5 talsins að fara í uppbyggingu. Kaupverð á Völvufell 13-21 er krónur 194.900.000.- sem er um 232.000 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

KAUPTILBOÐ

Völvufell 13, Reykjavík

FASTEIGNASALAN

MIKLABORG

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Hólabraut ehf	450310-1580	amiskjua@outlook.com	770-4321	100,00%

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
ÓSKAR R. HARBARSON HDL OG LOGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019
JASON GUDMUNDSSON HDL OG LOGG. FASTEIGNASALI KT. 258770-5929

FASTANÚMÉR	2052212
LANDNÚMÉR	112304
MERKING	010101
EIGNARHLUTI Í HÚSI	%
EIGNARHLUTI Í LÓÐ	%
FASTEIGNAMAT	63.700 000
BRUNABÓTAMAT	135.100 000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Sjóvá-Almennar hf

KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609			100,00%

LÝSING

Atvinnuhúsnæðið nr. 13 við Völvufell í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. lóðarréttur. Aðilar hafa kynnt sér sölufrílit og skoðast það sem hluti af tilboði þessu.

Kvaðir og önnur eignarbönd: sjá veðbókavottorð.

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 og að kaup annarra eignarhluta hússins gangi eftir með samþykki seljenda þeirra.

Fyrirvari þessi skal vera uppfylltur fyrir 8. júní 2018 eða falla öll tilboð kaupanda niður sem gerð hafa verið í eignarhluta hússins. Samþykki borgarráðs þarf að liggja fyrir tveimur vikum síðar eða í síðasta lagi 22. júní 2018 eða falla öll kauptilboð kaupanda í eignarhlutana niður.

Einnig er gerður fyrirvari um að yfirlýsingu húsfélags liggja fyrir innan 2ja vikna frá því að kauptilboð er samþykkt af seljanda. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð en inneign eignarhlutans ef einhver er fylgir hinum selda eignarhluta.

Gangi kaup þessi eftir með samþykki allra hlutaðeiganda og að uppfylltum öllum fyrirvörum vegna kaupa Reykjavíkurborgar á öðrum eignum hússins, skal eignin vera veðbandalaus við kaupsamning. Hvíli veðbönd á eigninni við kaupsamning skal andvirði kaupsamningsgreiðslunnar notað til uppgreiðslu áhvílandi veðskulda og skal fasteignasalan Miklaborg annast þá uppgreiðslu. Forsenda þessar uppgreiðslu er að staða áhvílandi veðskulda sé lægri en kaupverð eða fellur kauptilboð þetta niður.

Fyrirvari er gerður um skoðun á leigusamningum um eignina.

Fyrirvari er gerður um að samkomulag náist um kaup á öllum öðrum eignarhlutum í húsinu Völvuelli 13-21 fyrir 8. júní 2018. Gangi þessi fyrirvari ekki upp telst kaupandi óbundinn af kauptilboði þessu. Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að engin virðisaukaskattskvöð sé á húsnæðinu.

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÖFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARÐ. EIGNAR
68.000.000 kr.	68.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	Við kaupsamning

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1	Við undirritun kaupsamnings greitt með peningum	68.000.000
---	---	------------

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
-------	-------------	---------

ÁÆTLAÐUR 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 Miklaborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

OH
AS

frh. KAUPTILBOÐ Völvufell 13, Reykjavík

1. Kaupandi, sem lýsir sig fjárræða, býðs 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. Sé um að ræða gagnfrjótt býðs tilboð, sem lýsir sig fjárræða, til að selja 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 skuldbindingandi fyrir tilboðsgjafa til loka þess frests sem settur er nema því sé hefnað innan tilboðsrestsins. Með höfnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki tengdur við það undinni. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnfrjótt kemur fram innan tilboðsrests.
3. 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.
4. Um rettersamband 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 takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í sölufréttinu.
6. 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/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um.
7. Notuð fasteign teist ekki gölluð, nema ávallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér sagnæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
8. 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 eiddavél, ofn og vífta. Í baðherbergi fylgja fóst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppisliður og hillur í geymslu. Fóst ljós og ljósaakúplur skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegillisar, gluggagjaldastangir og festingar, en ekki gluggagjöld, þó fylgja nímila-, strímila- og rullugluggagjöld. Sjónvarpstofnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósaþúnaður, rafknúin hurðaðopnarar svo og fastar hillur og skápar.
9. Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
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 gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
11. Gangi kaup eftir, skal kaupandi svo fljót 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 áhvilandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og afa samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lúti: a) fasteignasöluinni.
14. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
15. 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, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, og iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum.
16. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér 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) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) sölufrétt dags.
17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljót sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er 0,8% af heildarfasteignamat. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
18. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtíðar áhvilandi veðskuldir séu kaupanda óviðkomandi og að þeim skuli aliyst svo fljótt sem verða má:

1. veðr við Arion banki hf. dags. 16/06/2014 upphaflega kr. 32.500.000
2. veðr við Tollefsoni dags. 07/01/2016 upphaflega kr. 2.126.889

Ófangreindar veðskuldir verða greiddar upp eða fúttar á aðra eign.

TLBOÐSFRESTUR

Til kl. 10:00 þann 09.05.2018



Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárræða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Fyrirvari er gerður um samþykki framangreindra lánastofnana vegna greiðslugetu kaupanda.

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

UNDIRSKRIFT KAUPANDA

STAÐUR OG DAGS. 08.05.2018

Reykjavíkurborg

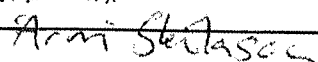
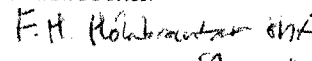


Stjórnstofla eigna og atvinnuþróunar

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMPYKKI MAKA

STAÐUR OG DAGS.

Hólabraut ehf



Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Óskar R. Harðarson

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Óskar R. Harðarson

GAGNTILBOÐ

Völvufell 15, Reykjavík

FASTEIGNASALAN

MIKLABORG

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Sigurbjörg Karlsdóttir	081255-5438			50,00%
Ómar Sigurðsson	100453-4879			50,00%

LÁGMÚLI 4 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 2000 - www.miklaborg.is
 ÓSSAR R. HARBORGSON HÖL OG LÖGG. FASTEIGNASALA KL. 171273-0011
 JASON GURMUNDSSON HÖL OG LÖGG. FASTEIGNASALA KL. 250493-5974

FASTANÚMÉR	2052211
LANDNÚMÉR	112304
MERKING	010102
EIGNARHLUTI Í HÚSI	%
EIGNARHLUTI Í LÖÐ	%
FASTEIGNAMAT	8.179.000
BRUNABÓTAMAT	14.800.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Vátryggingafélag Ís

KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609		620-3871	100,00%

LÝSING
 Um er að ræða eignarhluta 0102 með fastanúmerið 205-2211 í húsinu nr. 15 við Völvufell í Reykjavík ásamt öllum sam fylgri og fylgja þar og að engu undanskildu þ.m.t. tilheyrandi lóðaréttindum og hlutdeild í samleggn.
 Kvaðir og önnur eignarþönd:
 Lóðaréignisamningur 411-4-25089 06/08/1972 07/06/1972 Eignaskiptayfirlýsing 411-L-26184 08/05/2018 08/05/2018 Eignaskiptayfirlýsing 441-B-000529/2016 18/12/2015 21/01/2018
 Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570408-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík er tilboðsgjafi.
 Kaupþilboð þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs á þessu tilboði. Fyrirvarð þessi skal vera uppfylltur fyrir 8. júní 2018 eða falla öll tilboð kaupanda niður sem gerð hafa verið í eignarhluta hússins. Samþykkt borgarráðs þarf að fígga fyrir tveimur vikum síðar eða í síðasta lagi 22. júní 2018 eða falla öll kaupþilboð kaupanda í eignarhlutana niður.
 Kaupþilboð þetta er gert með fyrirvara um yfirlýsingu húsfélags liggja fyrir innan 2ja vikna frá því að kaupþilboð er samþykkt af seljanda. Seljandi skal vera skuldflaus við hússjóð en inneign eignarhlutans af einhver er fylgir hinum selda eignarhluta.
 Gangi kaup þessi afli með samþykki allra hlutaðeiganda og að uppfylltum öllum fyrirörum vegna kaupa Reykjavíkurborgar á öðrum eignum hússins, áhvíldandi veðskulda og skal fasteignasalan Miklaborg annast þá uppgreiðslu. Forsenda þeim uppgreiðslu or að staða áhvíldandi veðskulda sé lagð en kaupverð eða fellur kaupþilboð þetta niður. Fyrirvarð er gerður um skoðun á löguisamningum um eignina. Fyrirvarð er gerður um að samkomulag nálat um kaup á öllum öðrum eignarhlutum í húsinu Völvufell 13-21 fyrir 8. júní 2018. Gangi þessi fyrirvarð ekki upp talst kaupandi óbundinn af kaupþilboði þessu. Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að engin virðisaukaskattskvöð sé á húsnæðinu.
 Seljandur haldur öllum tekjum af eigninni fram að afhendingu.

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÖÐUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEDBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARD. EIGNAR
18.900.000 kr.	18.900.000 kr.	0 kr.	0 kr.	1. október 2018

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1. Við undirritun kaupsamnings greitt með peningum	18.900.000

B. SUNDURLÖGUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V.

VEÐR. VEÐHAFI	NR. LANA	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 bættáða 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

ÁÆTLAÐUR KOSTNAÐUR KAUPANDA ER:
 Þinglýsingarkostnaður kaupsamnings: 0,8% af fasteignamatli fyrir einstaklinga og 1,6% af fasteignamatli fyrir fyrirtæki.
 Lánátöku- og þinglýsingarkostnaður: fer eftir lánastofnun
 Þjónustu- og umsýslugjald Miklaborgar: 59.892 kr. (vsk er innifallinn)

frh. GAGNTILBOD Völvufell 15, Reykjavík

- 1. Kaupandi, sem lýsir sig fjárræða, býðst til að kaupa þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirbærum sem í því greinin. Sé um að ræða gagnræðibod býðst sagnarfr. sem lýsir sig fjárræða, til að selja þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirbærum sem í því greinin.
2. Eftir tilboði þessu skuldbindingandi fyrir tilboðsgjafa til loka þessa áreitis sem seltur er nema því að hefnað innan tilboðsfræstisins. Með höfva tilboðs þolur það stöð og er tilboðsgjafi þá ekki langur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfvað á tilboði af gagnræðibod kemur frá þessum tilboðsfræsti.
3. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttökumanna með undirskrift, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding. Annars vegar um grefslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
4. Um réttarsamráðan á aðila og réttindi þeirra og skyldur gjalda lög nr. 40/2002 um fasteignatöku nema að því leyti sem tilboðið geymir frávik um skilríki afrit.
5. Efni til aðrar takmarkanir eða hindranir hvað snæðir húsnæði og eignan áð seljanda skal þessu gelli í söluverði.
6. Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standað þar kröfur sem leiðir af lögum um fasteignatöku. Skal frá hanta til þessu afrita sem samþykktar eignir eru venjulega notaðar til að ræða þessa sérstök afrita kaupanda sem seljanda mátt vera ákveðið um.
7. Næst fasteign teist ekki gellið, nema ágallinn lýfi vörðmæli hennar svo nokkur væri eða seljandi efi sýnt af sér saknema náttúru. Þá liggur kaupandi vara gelli á hönd gelli.
8. Sé ekki um annað sannað skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hönd við skoðun ogfæða á að fylgja samkomandi lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða geymslu. Fóst lós og fjóskúplur skulu vera í hönd, baðherbergi og sóþvafabægi og a.m.k. ett þorustöð í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar mör- og nagfastar innviðingur, spegallífar, gluggagjafkastangir og hringur, en skid gluggagjöld, þó fylgja mör-, stúla- og rúllugjafgjöld. Skvæpslöð og fastingur í eigu seljanda fylgja. Í bílaskír fylgja fastur fjóskúplur, rafknúrir hurðarnamar svo og fastar hlíur og skápar.
9. Seljandi skal þessa kaupanda þar upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hefur réttmæta ástandu til að aðla að hann fangli. Eign skul vera í samræmi við veitar upplýsingar.
10. Kaupandi þolur ekki hönd fyrir sig neitt verðandi ástand og gæði eignar sem hann þekki til eða átt að þekki á til þessa tilboðs var gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaupna eða látt það undir höfuð laggjast þrátt fyrir áskoranir, gætur hann ekki hönd fyrir sig neitt það sem hann hefur mátt sjá við slíka skoðun.
11. Gangi kaup afli, skal kaupandi svo fjótt sem verða má efi afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem gæð venja er.
12. Væðir röknastr ekki á tilboðsgreiddur sem greiðast á umskráðum dagli en réttarvæðir röknastr við greiðsluátt.
13. Láti tilboðið til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvílandi veðskulði, skal kaupandi líkynna slíka yfirtöku þá viðkomandi skuldaröngundum og aðla samþykki þeirra af því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðrynglegum gögnum þar að lútanu á fasteignadönnun.
14. Eign skal afhenda á háuðli umsamna afhendingardags nema önnuð sé um sannað. Ásættan af eign lýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
15. Eignin skal vera laus til afrita fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinin. Kaupandi hlíðir frá þeim tíma að af hana og greiðir af henni skatta og skyldur, an seljandi seljandi gæta upp við kaupanda máláð við afhendingardag og greiða við undirritun skala. Heimil er kaupanda að draga fasteignagjöld, og lögjöld af lögðönnun þannaryggingu.
16. Við tilboðsgæði og samþykki tilboðs kynnu aðilar eðr þannaryggilega öðritain gögn sem skoðast hlíli af kaupsamningi ogfæða um honum til lýfingur og skýfingur um réttina; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) söluvittni dags..
17. Væðir af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fjótt sem vottað má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýfingu kaupsamninga, aðvæð og annara veðskjala. Stimplagjald af kaupsamning/afsali er 0,8% af höndarfræstingurinnall. Öll þessu gjöld þar kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
18. Hér að neðan skal með skýrum og ölvæðum hátti segja um hávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignatöku enda standi áfrákygning lögalyrtmæð slíkan hávikur ekki í vögi. Sama glíðir um öð afritgjöld, lyðvitra og eðrtakar forsendur aðila af því er að skipta.
SÉRÁKVÆÐI: ENGIN
19. Tilboði byggir á því að eignin sé án hrækan kvæða og veðbænda en í því segir.
20. Væðir af kaupum og þegar kaupandi hefur efið skyldur eignar á þann hátt að af hana rétt á afsali fyrir eignar.
21. Seljandi og kaupandi staðfæsta með undirritun sinni á kauptilboði að þeir hafi neitt hlitt aðgangis og ráðgjafar lögalls fasteignisnata í söluverðinu verðandi öll þau afrit er átt gæta hafi á efi kauptilboðsins.

kaupandi þessa byggir á því að afritvæðir áhvílandi veðskuldir eða kaupanda viðkomandi og að þeim skul hlýst svo fjótt sem vottað má.
1. væðir við Þrjúföld hf. fags. 027032005 upplýfaga kr. 6.100.000
SELJANDI SKAL UPPLÝGA FASTEIGNASÖLUNA SKRIFLEGA UM HVAD EIGI AÐ GERA MÍD ÁHVÍLANDI Á ÁN (þetta upp / fylgja)

TILBOÐSFRÆSTUR
Til kl. 11:00 þann 23.05.2018

Tilboðsmóttökandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárræði. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um grefslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Lýfandi er gerður um samþykki framangreindra lánastofnanna vegna greiðslugetu kaupanda.

Með undirritun sinni á tilboði þessu, samþykkir kaupandi skilmála Mikluborgar og verklag varðandi þinglýfingar jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 59.892 sem er þjónustu- og umsýslugjald skv. ísláskrá Mikluborgar m. vsk.

UNDIRSKRIFT KAUPANDA
STABUR OG DAGS. 23.5.2018

Handwritten signature of Jason Guðmundsson and a circular stamp from 'Búnaðar- og afnotagæðingur'.

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMÞYKKI MAKA
STABUR OG DAGS. 22.05.2018

Handwritten signatures of Sigurhildur Karlsdóttir and Ómar Sigurðsson.

Veitar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði
Jason Guðmundsson

Veitar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði
Óskar R. Harðarson Hdl. og lögg. fasteignisnata
Kt. 250470-5929

GAGNTILBOÐ

Völvufell 17, Reykjavík

FASTEIGNASALAN

MIKLABORG

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - Sími 569 7000 - www.miklaborg.is
SÁKAR H. PARDARSON HDL OG EYFC, FASTEIGNASALI KT. 171773-70-0
SÁKAR GURKUNJONSSON HDL OG EYFC, FASTEIGNASALI KT. 175041-1-5-09

SELJANDI	KENNITALA	NETTFANG	SÍMI	HLUTFALL
Rain ehf	550405-0400			100,00%

FASTANÚMÉR 2052210

LANDNÚMÉR 112304

MERKING 010103

EIGNARHLUTI Í HÚSI %

EIGNARHLUTI Í LÖÐ %

FASTEIGNAMAT 17.350.000

BRUNABÓTAMAT 32.500.000

TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA

TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA Vörður Íslandstr.

KAUPANDI	KENNITALA	NETTFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7809	magnus.ingi.erlin gsson@reykjavik. is		100,00%

LÝSING

Um er að ræða eignarhluta 0103 með fastanúmerið 205-2210 í húsinu nr. 17 við Völvufell í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber og að engu undanskildu þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindum og hlutdeild í sameign.

Kvaðir og önnur eignarbönd: Sjá veðbókavottorð.

Reykjavíkurborg kt. 530269-7809 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570408-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík er tilboðsgjafi.

„Kaupþilboð þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs á þessu tilboði og að kaup annarra eignarhluta hússins gangi eftir með samþykki seljenda þeirra. Fyrirvari þessi skal vera uppfylltur fyrir 8. júní 2018 eða falla öll tilboð kaupanda niður sem gerð hafa verið í eignarhluta hússins.

Samþykki borgarráðs þarf að liggja fyrir tveimur vikum síðar eða í síðasta lagi 22. júní 2018 eða falla öll kaupþilboð kaupanda í eignarhlutana niður.“

„Kaupþilboð þetta er gert með fyrirvara um yfirlýsingu húsfélags liggja fyrir innan 2ja vikna frá því að kaupþilboð er samþykkt af seljanda. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð en inneign eignarhlutans ef einhver er fylgir hinum selda eignarhluta.“

„Gangi kaup þessi eftir með samþykki allra hlutaðeigenda og að uppfylltum öllum fyrirvörum vegna kaupa Reykjavíkurborgar á öðrum eignum hússins, skal eignin vera veðbandalaus við kaupsamning. Hvíli veðbönd á eigninni við kaupsamning skal andvirði kaupsamningsgreiðslunnar notað til uppgreiðslu áhvílandandi veðskulda og skal fasteignasalan Miklaborg annast þá uppgreiðslu. Forsenda þeirrar uppgreiðslu er að staða áhvílandi veðskulda sé lægri en kaupverð eða fellur kaupþilboð þetta niður.“

Fyrirvari er gerður um skoðun á teigusamningum um eignina.

Fyrirvari er gerður um að samkomulag nálist um kaup á öllum öðrum eignarhlutum í húsinu 13-21 við Völvufell fyrir 8. júní 2018. Gangi þessi fyrirvari ekki upp teist kaupandi óbundinn af kaupþilboði þessu. Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að engin virðisaukaskattskvóð sé á húsnæðinu.

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÖFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGAR. EIGNAR
40.000.000 kr.	40.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	12 mánn. eftir kaupsamnn.

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1	Við undirritun kaupsamnings greitt með peningum	40.000.000
---	---	------------

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V.

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

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

C. GREITT MEÐ NÝJUM VEÐBRÉFUM

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

ÁÆTLAÐUR 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: 59.862 kr. (vsk er innifalinn)

Uth
R.M

frh. GAGNTILBOÐ Völvufell 17, Reykjavík

- Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býst 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. Sé um að ræða gagnþilboð býst seljandi, sem lýsir sig fjárráða, til að selja 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 tilboðsgjafa til loka þess frests sem settur er nema því sé hæfnað innan tilboðsfrestsins. Með höfnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnþilboð 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.
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í sölufráttí.
- 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 sambærlegar eignir eru venjulega notaðar til og/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljandi mátti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema á gallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknaema háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
- 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 naglfaster upplstöður og hillur í innréttingar, spegillíisar, fluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja ríma-, stríma- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsefni og festingar í eigu seljanda fylgja. Í Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
- Kaupandi 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 leggjast þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
- Gangi kaup eftir, skal kaupandi svo fljót sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslu sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Leið til tilboðs til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvílandi veðskuldur, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og efla samþykki þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar á lúðandi á fasteignasöfunni.
- Eign skal afhenda á hádegi umsámins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem er framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtöku lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Löggjöld af lögbodinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afnala. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, og löggjöld af lögbodinni brunatryggingu sem seljandi bær að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldöögum.
- Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæflega efiirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforændur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) sölufráttí dags.
- Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljót sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimpligjald af kaupsamningi/afsali er 0,8% af heildarfasteignamat. Öll þessi gjöld bær kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
- Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- SÉRAKVÆÐI: ENGIN
- Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segi.
- Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur efiirt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
- Seljandi og kaupandi stöðfesta með undirritun sinni á kaupþilboði að þeir hafi notið fullt aðgengia og ráðgjafar löggillis fasteignasala í aðluferinu varðandi öll þau atriði er áhrif gata haft á efiirt kaupþilboðsina.

Kaupþilboð þetta byggir á því að efiirtaldr áhvílandi veðskuldur séu kaupanda óviðkomandi og að þeim skuli aflyst svo fljót sem verða má:
 1. veðr. við Íslandsbanki hf. dags. 30/03/2015 upphaflega kr. 7.000.000
 SELJANDI SKAL UPPLÝSA FASTEIGNASÖLUNA SKRIFLEGA UM HVAD EIGI AÐ GERA VIÐ ÁHVÍLANDI LÁN (greiða upp / flytja)

TILBOÐSFRESTUR


Til kl. 16:00 þann 25.05.2018

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur: er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Fyrirvari er gerður um samþykki framangreindra lánastofnana vegna greiðslugetu kaupanda.

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

UNDIRSKRIFT KAUPANDA

STAÐUR OG DAGS.


 Reykjavíkurborg

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMÞYKKI MAKA

STAÐUR OG DAGS. 24.05.2018


 Rain ehf *on behalf of R.M. Rain ehf*

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Óskar R. Harðarson

Votta að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Óskar R. Harðarson

GAGNTILBOÐ

Völvufell 19, Reykjavík

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

MIKLABORG

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Kerfisvaktín ehf.	620705-0710			100,00%

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
ÓSKAR R. HARÐARSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019
JASÓN GUÐMUNDSSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 250470-5929

FASTANÚMER	2052209
LANDNÚMER	112304
MERKING	010104
EIGNARHLUTI Í HÚSI	%
EIGNARHLUTI Í LÖÐ	%
FASTEIGNAMAT	12.150.000
BRUNABÓTAMAT	21.850.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Vörður Íslandstr.

KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609		620-3871	100,00%

LÝSING

Um er að ræða eignarhluta 0104 með fastanúmerið 205-2209 í húsinu nr.19 við Völvufell í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber og að engu undanskildu þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindum og hluteild í sameign.Kvaðir og önnur eignarbönd:

Lóðarleigusamningur 411-I-25089 06/06/1972 07/06/1972

Eignaskiptayfirlýsing 411-L-26164 08/05/2018 08/05/2018

Eignaskiptayfirlýsing 441-B-000529/2016 18/12/2015 21/01/2016

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 og að kaup annarra eignarhluta hússins gangi eftir með samþykki seljenda þeirra. Fyrirvari þessi skal vera uppfylltur fyrir 29. júní 2018 eða falla öll tilboð kaupanda niður sem gerð hafa verið í eignarhluta hússins.

Samþykki borgarráðs þarf að liggja fyrir tveimur vikum síðar eða falla öll kauptilboð kaupanda í eignarhlutana niður.“

„Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um yfirlýsingu húsfélags liggja fyrir innan 2ja vikna frá því að kauptilboð er samþykkt af seljanda. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð en inneign eignarhlutans ef einhver er fylgir hinum selda eignarhluta.“

„Gangi kaup þessi eftir með samþykki allra hlutaðeiganda og að uppfylltum öllum fyrirvörum vegna kaupa Reykjavíkurborgar á öðrum eignum hússins, skal eignin vera veðbandalaus við kaupsamning. Hvíli veðbönd á eigninni við kaupsamning skal andvirði kaupsamningsgreiðslunnar notað til uppgreiðslu áhvílandi veðskulda og skal fasteignasalan Miklaborg annast þá uppgreiðslu. Forsenda þeirrar uppgreiðslu er að staða áhvílandi veðskulda sé lægri en kaupverð eða fellur kauptilboð þetta niður.“

Fyrirvari er gerður um skoðun á leigusamningum um eignina.

Fyrirvari er gerður um að samkomulag náist um kaup á öllum öðrum eignarhlutum nr 13-21 við Völvufell fyrir 29. júní 2018. Gangi þessi fyrirvari ekki upp teist kaupandi óbundinn af kauptilboði þessu. Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að engin virðisaukaskattskvöð sé á húsnæðinu.

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÖFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEDBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARÐ. EIGNAR
28.000.000 kr.	28.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	12 mán. e. kaups.

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1 Við undirritun kaupsamnings greitt með peningum	28.000.000
---	------------

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V

VEDR. VEDHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEDSK.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 VEDBRÉFUM

VEDR. LÁNVEITANDI	FJÁRHÆÐ
-------------------	---------

ÁÆTLAÐUR 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 Miklaborgar: 59.892 kr. (vsk er Innifallinn)

frh. GAGNTILBOÐ Völvufell 19, Reykjavík

- 1. Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býst 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. Sé um að ræða gagnatilboð býst seljandi, sem lýsir sig fjárráða, til að selja 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 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 gagnatilboð kemur fram innan tilboðsfrests.
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 takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í söluýfirliti.
6. 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/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um.
7. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru verði eða seljandi hafi sýnt af sér söknaða háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
8. 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 eldavefi, 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 ljósakúplar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegillisar, gluggajaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rímla-, strímla- og rútlugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bifskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúin hurðaopnarar svo og fastar hillur og skápar.
9. Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
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 gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
11. Gangi kaup eftir, skal kaupandi svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð verja er.
12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og afla samþykki þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lütandi á fasteignasöluinni.
14. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
15. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, og lögjöld af lögboðinni brunatryggingu sem seljanda þar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem feilur næst á eftir gjalddögum.
16. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér 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) Þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) söluýfirlit dags..
17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er 0,8% af heildarfasteignamati. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
18. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíkum 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 segir.
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 kauptilboðið að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafar löggilts fasteignasala í sölufertinu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efni kauptilboðsins.

Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvilandi veðskuldir séu kaupanda óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má:
1. veðr. við Arion banki hf. dags. 12/12/2014 upphaflega kr. 10.000.000
SELJANDI SKAL UPPLÝSA FASTEIGNASÖLUNA SKRIFLEGA UM HVAD EIGI AÐ GERA VIÐ ÁHVILANDI LÁN (greiða upp / flytja)

TILBOÐSFRESTUR
Til kl. 15:00 þann 11.06.2018

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Fyrirvari er gerður um samþykki framangreindra lánastofnana vegna greiðslugetu kaupanda.

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

UNDIRSKRIFT KAUPENDA
STAÐUR OG DAGS.
Reykjavíkurborg
Styrkstofa eigna og atvinnuþróunar

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMÞYKKI MAKA
STAÐUR OG DAGS. 07.06.2018
Kerfisvaktin ehf.

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

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

GAGNTILBOÐ

Völvufell 21, Reykjavík

FASTEIGNASALAN

MIKLABORGLÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - Sími 569 7000 - www.miklaborg.is
OSKAR R. HARÐARSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019
JASÓN GUÐMUNDSSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 250470-5929

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
GBK sf	571189-1199	kjarbo52@gmail.com		100,00%

FASTANÚMÉR	2052208
LANDNÚMÉR	112304
MERKING	010105
EIGNARHLUTI Í HÚSI	11.87%
EIGNARHLUTI Í LÖÐ	11.87%
FASTEIGNAMAT	13.100.000
BRUNABÓTAMAT	28.900.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Vátryggingafélag Ísl

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

LÝSING

Um er að ræða eignarhluta 0105 með fastanúmerið 205-2208 í húsinu nr. 21 við Völvufell í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber og að engu undanskildu þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindum og hlutdeild í sameign.

Kvaðir og önnur eignarbönd: Sjá veðbókarvottorð.

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 og að kaup annarra eignarhluta hússins gangi eftir með samþykki seljenda þeirra. Fyrirvari þessi skal vera uppfylltur fyrir 29. júní 2018 ella falla öll tilboð kaupanda niður sem gerð hafa verið í eignarhluta hússins. Samþykki borgarráðs þarf að liggja fyrir tveimur vikum síðar ella falla öll kauptilboð kaupanda í eignarhlutana niður.“

„Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um yfirlýsingu húsfélags liggja fyrir innan 2ja vikna frá því að kauptilboð er samþykkt af seljanda. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð en inneign eignarhlutans ef einhver er fylgir hinum selda eignarhluta.“

„Gangi kaup þessi eftir með samþykki allra hlutaðeiganda og að uppfylltum öllum fyrirvörum vegna kaupa Reykjavíkurborgar á öðrum eignum hússins, skal eignin vera veðbandalaus við kaupsamning. Hvíli veðbönd á eigninni við kaupsamning skal andvirði kaupsamningsgreiðslunnar notað til uppgreiðslu áhvílandi veðskulda og skal fasteignasalan Miklaborg annast þá uppgreiðslu. Forsenda þeirrar uppgreiðslu er að staða áhvílandi veðskulda sé lægri en kaupverð ella fellur kauptilboð þetta niður.“

Fyrirvari er gerður um skoðun á leigusamningum um eignina.

Fyrirvari er gerður um að samkomulag náist um kaup á öllum öðrum eignarhlutum í húsunum Völvufell 13-21 fyrir 29. júní 2018. Gangi þessi fyrirvari ekki upp telst kaupandi óbundinn af kauptilboði þessu. Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að engin virðisaukaskattskvöð sé á húsnæðinu.

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÖFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARÐ. EIGNAR
40.000.000 kr.	40.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	12 mán e. kaupsamning

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1 Við undirritun kaupsamnings greitt með peningum	40.000.000
---	------------

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
-------------------	---------

ÁÆTLAÐUR 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 Miklaborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

GHT
ARAC

frh. GAGNTILBOÐ Völvufell 21, 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. Sé um að ræða gagnatilboð býðst seljandi, sem lýsir sig fjárráða, til að selja 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 skuldbindingandi fyrir tilboðsgjafa 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 gagnatilboð kemur fram innan tilboðsfrests.
3. 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.
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 takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í sölufrítilti.
6. Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal elgnin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um.
7. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
8. 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 eldavefl, ofn og vífta. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfaster uppplstöður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljósakúplur skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfaster innréttingar, spegillífsar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúnir hurðaopnarar svo og fastar hillur og skápar.
9. Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
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 gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
11. Gangi kaup eftir, skal kaupandi svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og afa samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lútandi á fasteignasölu.
14. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
15. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, og iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum.
16. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér 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) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) sölufrítilt dags..
17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er 0,8% af heildarfasteignamatí. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
18. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíku 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 elgnin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
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 kauptilboði að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafar löggilts fasteignasala í söluferlinu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efni kauptilboðsins.

TILBOÐSFRESTUR

Til kl. 13:00 þann 21.06.2018

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Fyrirvari er gerður um samþykki framangreindra lánastofnana vegna greiðslugetu kaupanda.

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

UNDIRSKRIFT KAUPANDA
STAÐUR OG DAGS.

Handwritten signature and stamp of Reykjavíkurborg. Stamp: Skrifstofa eigna og atvinnubrúnaði. Date: 20/6 2018.

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMÞYKKI MAKA
STAÐUR OG DAGS.

Handwritten signature and stamp of GBK sf. Date: 19.06.2018.

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

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