



Borgarráð

Grenimelur 49 - Kaup á íbúð

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Grenimel nr.49. á kr. 38.000.000 skv. meðfylgjandi kauptilboði. Íbúðin er á 1. hæð og 82,7 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

R17100123
630

Kauptilboð

Seljandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Guðrún Egilsdóttir	250328-4519	.	100,0%

Kaupandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Reykjavíkurborg v. Reykjavíkurborgar-Eignasjóðs kt.570480-0149	530269-7609	6203871	100,0%



Sími 588 9090 - fax 588 9095 - Grensásvegi 11 - 108 Reykjavík
www.eignamidun.is - eignamidun@eignamidun.is
Sverrir Kristinsson, löggiltur fasteignasali

Fastanúmer	Númer íbúðar	Eignarhlutur í húsi	Eignarhlutur í lóð	Dags. sölufirlits
202-6173	01 01	19,74%	17,77%	5.10.2017
Fasteignamat	Brunabótamat	Vatr.fél. seljanda	Vatr.fél. kaupanda	Yfirlýsing húsfélags
33.600.000	19.750.000	VÍS		3.9.2017

Dags. kauptilboðs	Dags. þinglýs vottorð	Utgáfud. afsals	Aflýsingardagur	Afhendingardagur eignar
6.10.2017			: Við eða fyrir kaupsamning	Við kaupsamning

Lýsing eignar

Íbúð á 1.hæð, merkt 01-01, í húsinu Grenimelur 49, 107 Reykjavík, ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum. Fastanúmer eignar: 202-6173.

Kvaðir og önnur eignarþönd:

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri 411-S-005775/2004. Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri. Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 411-A-020963/1992.

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

Kaupanda er kunnugt um forkaupsrétt sameigenda í húsinu.

Yfirlýsing húsfélags skal liggja fyrir við kaupsamning sem sýnir að íbúð er skuldlaus og að framkvæmdir ef einhverjar hafa verið samþykktar séu greiddar af seljanda. Inneign hússjóðs fylgir seldri íbúð

Eign selst veðbandalaus. Ef það eru veðskuldir áhvílandi á eign þá er fyrsta greiðsla greidd til fasteignasölu sem annast uppgreiðslu lánanna og greiðir mismun til seljanda. Uppgreiðslustaða lána skal liggja fyrir við gerð kaupsamnings og skal hún vera lægri en fyrsta greiðsla

Kaupverð í tölustöfum
38.000.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum
þrjátíuogáttamilljónir kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A
38.000.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C
0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

- Greiðsla fer fram innan þu daga fra undirritun seljanda á kaupsamningi
- Greitt með peningum við útgáfu afsals 30 dögum eftir afhendingu.

kr. 30.400.000
kr. 7.600.000

Greiðslustaður útborgunar

Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á guldþogo.

D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/effir veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Fyrirvarf kaupanda:

Kaupandi gerir fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Áætlaður kostnaður kaupanda:

	Fjöldi	Eining	Verð
Reykjavíkurborg v. Reykjavíkurborgar-Eignasjóðs kt.570480-0149 - stimpilgjald 1,6% af fasteignamati 100,0% eignarhlut.			537.600 kr.
Þinglýsingargjald af skjölum	1	2.000 kr.	2.000 kr.
Samtals			539.600 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 fyrirvaraum sem í því greinir.
- Er tilboð þetta skuldbindingandi fyrir hann til tóka þess fræsts sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsrestsins. 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 tilboðsrests.
- 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 liður í atvinnustarfsemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yfir óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarhald tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í söluyfirlit.
- Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiða af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/öðru þeirra sórstöku afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema rígalinn rýri verðmæli hennar svo nokkuð varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknæma hálsemi.
- Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann bunn að eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/öðru á að fylgja samkvæmi lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða verju. Í eldhúsi skal vera eldavél, ofn og vífa. Tæki og vélar sem eru sérstaklega felld inn í innréttingarnar og verða hluti af þeim og aðrir innbyggðir hlutir fylgja. Í baðherbergi fylgja fast 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, spugillfisar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rímlur, strímlar og rúllugluggatjöld. Sjonvarpsloftnet og fustingar í eign seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúnn hurðaupparar svo og fastar hillur og skapar.
- Tilboðsmóttakandi (seljandi) skal gefa tilboðsgjafa (kaupanda) þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem tilboðsgjafi hafði réttmæla ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittra upplýsingar.
- Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrir sig neitt verðandi astand 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 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 umsoðnum degi en drattarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Veðbréf 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 áhvílandi veðskuldi, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) stíx tilkynna skuldareigendum um það og alla samþykktis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá an tæfar frávísar nauðsynlegum gögnum þar að lútandi á fasteignasölu.
- Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhrættan 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 hlíðir frá þeim tíma að henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðum yfirtökum lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma, í uppgjöri vegna yfirtökanna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og alþorganir af yfirtökum lánum iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjalddögum lánaanna, ef þeir eru fyrir. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar alþorganir, 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 gjalddögum, Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er synd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstergjöld af fasteigninni undan afhendingu hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð, Kaupendur íbúðar í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ræðist er í öðru að kaup tákast og miða að því að auka verð- og/öðru notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldbundinn við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg innleign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
- Við tilboðsgæð og samþykki tilboðs kynntu aðilar að gæmgaðlegu eftirtalin gögn sem skóðast hluti af kaupsamningi og/öðru 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 í ljósi: a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluyfirlit, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnið þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvílandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli allýst 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 stimpun 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 skuldarskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
- Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafrávikum slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- KOSTNAÐUR KAUPANDA, sem greiðist við undirritun kaupsamnings; sjá kostnaðaruppgjöf og þjónustusamning við Fasteignasölu, dags. í dag.
- Tilboðið byggir á því að eignin sé án friðari kvæða og veðbanda en í því segi.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur eint skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
- Séu um áhvílandi veðskuldir að ræða, sem seljanda ber að allýsa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. toluúli A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekki sýnt fram á aflysingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgöfin veðskuldbréf tryggð með fyrsta lausa veðrétti og uppfærslurétti, næst á eftir áhvílandi veðskuldum og teki þá viðkomandi lánstofnuna að sér að greiða upp áhvílandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgöfina veðskuldbréf, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskrá hverrar lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgöfina veðskuldbréfa verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann vísar til.
- Þrátt fyrir framanritað eru vextir lífeyrissjóðsanna ævinnlega breytilegir svo og lán annarra lánastofnana nema annað sé skýrt tekið fram. Til þess að yfirtaka áhvílandi lán þarf í öllum tilfellum sámp. viðkomandi lánastofnunar, kostnað vegna skuldskeytingar ber kaupandi.
- Vextir geta breyt á fyrirvara. Lántöki færi þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréf er gefið út að lán yfirtakið.

Eftirtaldir áhvílandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflysa þeim svo fljótt sem verða má og elgi síðar en þann : Við eða fyrir kaupsamning.

Veðr,	Veðhafi	Dags. veðskbr.	Grunnvísitala	Upphafleg fjárhæð	Eftirst. ni/vb. mv. skil
1.	Handhafi	14.1980		1.800	
2.	LSR	3.7.2002	315,5	2.000.000	3.662.772
3.	Fjálsli hf	18.11.1999	442,9	2.000.000	2.722.614
4.	LSR	18.8.2005	315,5	3.000.000	4.572.481
5.	Lífeyrisgj. verslunarmanna	26.4.2007	267,1	2.900.000	3.664.355
6.	Lundsbankinn hf.	9.7.2016		100.000	551.510

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 16:00 þann 13.10.2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöfnunar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu, undirrita kaupandi og seljandi skjöl þetta í viðvörðun st. veggja vitandarvotta og lýsa við fjárhæð sína, jafnframt lýsa þar því hvernig með því að undirrita þá af þeim eru í fullu samræmi við 1. mg. 64 gr. huskauplaga nr. 31/1993 um huskaupstöðu, bustað fjölskyldu og nýsnað til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 6. október 2017

Staður og dagsetning

Veðar hóf rétt dags. undirskrift og fjárhæð:

Nafn	Kennitala	Undirskrift kaupanda
Nafn	Kennitala	

Reykjavík,

Staður og dagsetning

Veðar að rétt dags. undirskrift og fjárhæð:

Nafn
Pórarinn M. Friðgeirsson
Löggitur fasteignasali
Kt. 050365-5309

Undirskrift kaupanda og seljanda
E.ú. *Andrianna Björnsdóttir*
E.ú. *Óslíva Birna Björnsdóttir*