



Borgarráð

***Skyggnisbraut 2, íbúð 0201- Kaup á íbúð***

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Skyggnisbraut nr. 2, íbúð 0201 á kr. 39.900.000 skv. meðfylgjandi kauptilboði. Íbúðin er á 2. hæð og 95,6 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

# Kauptilboð

|                                                                   |                                         |                                 |                            |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Seljandi<br>RED ehf.                                              | Kennitala<br>670513-0170                | Símanúmer<br>-                  | Hlutfall<br>100.0%         |
| Kaupandi<br>Reykjavíkurborg<br>Vegna Reykjavíkurborg-Eignarsjóður | Kennitala<br>530269-7609<br>570480-0149 | Símanúmer<br>-<br>-             | Hlutfall<br>100.0%<br>0.0% |
| Fastanúmer<br>235-6401                                            | Númer íbúðar<br>02 01                   | Eignarhlutur í húsi<br>%        | Eignarhlutur í lóð<br>%    |
| Fasteignamat<br>14.850.000                                        | Brunabótamat<br>0                       | Vátr.fél. seljanda<br>VÍS       | Vátr.fél. kaupanda<br>VÍS  |
|                                                                   |                                         | Dags. sölufirlits<br>20.10.2017 | Yfirlýsing húsfélags       |



Vigdís R. S. Helgadóttir  
Löggiltur fasteignasali  
Sentor ehf. Kt: 480506-0810  
Skútuvogi 11a  
Sími: 414 4700  
vigd@remax.is

|                                 |                       |                 |                 |                                                       |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-------------------------------------------------------|
| Dags. kauptilboðs<br>20.10.2017 | Dags. þinglýs.vottorð | Útgáfud. afsals | Aflýsingardagur | Afhendingardagur eignar<br>30 Dögum eftir kaupsamning |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-------------------------------------------------------|

## Lýsing eignar

Íbúð merkt 02-01, í húsinu Skyggisbraut 2, 113 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: 235-6401.

## Kvaðir og önnur eignarbönd:

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri 441-B-011602/2017, 441-I-005962/2016. Lóðarfeigisamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 441-C-002247/2015. Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 441-C-002247/2015.

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

Við kaupsamning liggur frammi loforð lánastofnunar, um að áhvílandi tryggingarbréfi á 01. veðrétti verði aflétt af eigninni samhliða greiðslum kaupanda af eigninni til seljanda samkvæmt fyrirætlum lánastofnunar. Þar sem um nýbyggingu er að ræða er ekki starfrækt húsfélag og munu nýir eigendur standa að stofnun þess. Seljandi ber ábyrgð á fyrirhugandi framkvæmdum, ef þær eru til staðar.

Kaupandi annast umsýslu vegna þinglýsingar á kaupsamning og afsali.

Eign selst veðbandalaus. Ef það eru veðskuldir áhvílandi á eign þá er fyrsta greidd til fasteignasölu sem annast uppgreiðslu lánanna og greiða mismun til seljanda. Uppgreiðslustaða lána skal liggja fyrir við gerð kaupsamnings og skal hún vera lægri en fyrsta greiðsla. Ekki er greidd umsýslubóknun vegna þinglýsingar kaupsamnings og afsals þar sem Reykjavíkurborg annast það sjálf.

Kaupandi greiðir skipulagsgjald sem verður 0,3% af brunabótarmati þegar það verður lagt á. Kaupandi þarf að panta úttekt frá Þjóðskrá vegna brunabótarmats þegar eignin hefur verið afhent og tekin í notkun.

Kaupverð í tölustöfum  
39.900.000 kr.

Helldarverð í bókstöfum  
þrjátíuognúmílljónírníuhundruðþúsund kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A  
39.900.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B  
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C  
0

## A. Greiðslutilhögun útborgunar

- |                                                                                                    |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1. Greitt með peningum 10 dögum eftir undirritun kaupsamnings                                      | kr. 35.000.000 |
| 2. Greitt með peningum 30 dögum eftir kaupsamning                                                  | kr. 3.900.000  |
| 3. Greitt með peningum þegar lokafrágangur er að fullu búinn, þó elgi fyrr en 45 eftir kaupsamning | kr. 1.000.000  |

## 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/efir veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.

Fjárhæð og væntanlegur lánvæltandi.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

## Fyrirvari kaupanda:

Samþykkt kauptilboð fyrir hönd Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar með fyrirvara um samþykki borgarráðs

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 fyrirverum 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 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. Blindandi 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. Þegar sala eignar er liður í atvinnustarfssemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún ællo til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
6. Séu til staðar takmörkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í sölufráttu.
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/eða þeirra sérstöku afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
8. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema á gallinn rýri verðmætli hennar svo nokkur varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
9. 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 vífta. 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 ljósakúplur skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegillífsar, gluggagjaldastangir og festingar, en ekki gluggagjöld, þó fylgja rímla-, strímla- og rúllugluggagjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúinn hurðopnari svo og fastar hillur og skapar.
10. 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.
11. Tilboðsgjafi 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.
12. Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fljót sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
13. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
14. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og aflag samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lútandi á fasteignasöluunni.
15. Eign skal afhenda á háðegi umsamins afhendingardags nema annað sé ákveðið. Áhættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
16. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda hlín 30 dögum eftir kaupsamning. Kaupandi hlífir frá þeim tíma að henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfritekna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfritekna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfriteknum lánnum, 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 fellur næst á eftir gjalddögum.
17. 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 bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast (samþykki kauptilboðs) og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldflaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
18. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé gaumgæfilega eftirlitall 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) Veðbandayfirlit, b) Skráningu eignar hjá Þjóðskrá, c) sölufráttu d) yfirlýsingu húsfélags e) elgnaskiptayfirlýsingu
19. 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 vegna þinglýsingar á þessu kauptilboði, þinglýsingu kaupsamnings og þinglýsingu afsals, aðeins er greitt stimpligjald af því skjali sem skilað er fyrst inn til þinglýsingar. Stimpligjald vegna þinglýsingar er sem hér segir, vegna kaupa einstaklings á fasteign er stimpligjald 0,8% af fasteignarmati eignar á þinglýsingardegi, ef um er að ræða fyrstu kaup og aðili kaupir að minnsta kosti 50% hlut í eigninni þá er veittur 50% afsláttur af stimpligjaldi. Stimpligjald vegna kaupa lögaðila er 1,6% af fasteignarmati á þinglýsingardegi. Þinglýsing annara skjala er kr. 2.000 fyrir hvert skjal. Kaupandi greiðir lántökugjald og annan kostnað samkvæmt gjaldskrá viðkomandi fjármálastofnunar. Kaupandi greiðir kostnað vegna skilyrtra veðleyfa frá áhvílandi veðhöfum. Þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings eða eftir atvikum þegar þinglýsa á skjölum.
20. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
21. Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
22. Hér að neðan skal með skýrum og óvívæðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófravíkjanleg lagafyrirmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

Eftirltadar áhvílandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflýsa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en þann .

| Veðr. | Veðhafi          | Dags. veðskbr. | Grunnvísitala | Upphafleg fjárhæð | Eftirst. m/vb. mv. skil |
|-------|------------------|----------------|---------------|-------------------|-------------------------|
| 1.    | Landsbankinn hf. | 9.10.2014      |               | 850.000.000       |                         |
| 2.    | Landsbankinn hf. | 9.12.2015      |               | 500.000.000       |                         |

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 00:00 þann 27.10.2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluunar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárræði sínu. Jafnframt lýsa þeir því með yfir að undirritanir af þeirra eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 20. október 2017

Staður og dagsetning

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Vottar að réttir dags. undirskrift og fjárræði: |           |
| Nafn                                            | Kennitala |
| Undirskrift kaupanda                            |           |
| Nafn                                            | Kennitala |

Reykjavík,

Staður og dagsetning

|                                                 |                                            |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Vottar að réttir dags. undirskrift og fjárræði: |                                            |
| Nafn                                            | Guðlaugur J. Guðlaugsson                   |
| Nafn                                            | Löggiltur fasteignasali<br>Kf. 171075-3359 |
| Undirskrift seljanda og samþykki maka           |                                            |