



Borgarráð

Þingholtsstræti 25 og byggingarréttur Þingholtsstræti 25B - sala

Óskað er eftir að borgarráð samþykki kautilboð í Þingholtsstræti 25 auk byggingarréttar á Þingholtsstræti 25B frá 16.12.2016 að fjárhæð kr. 220 milljónir 00/100.

Greinargerð: Borgarráð samþykkti að heimila skrifstofu eigna og atvinnuþróunar að leita eftir tilboðum í eignina. Var hún auglýst með áberandi hætti í dagblöðum og bárust 2 tilboð í eignirnar það hæsta kr. 220. milljónir frá Sjöstjörnunni ehf.. Gengið verður frá kaupsamningi um eignina að Þingholtstræti 25 og byggingarrétt að Þingholtsstræti 25b, þegar að deiliskipulag fyrir Grundarstígsreit hefur tekið gildi en fyrirvari er í tilboðinu um að fyrirbyggjandi deiliskipulagstillaga verði samþykkt auk hefðbundinna fyrirvara um fjármögnun. Sú kvöð verður sett í kaupsamning að öll skammtímagisting er bönnuð í húsinu og verður þeirri kvöð þinglýst.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Kautilboð dags. 16.12.2016.

Kauptilboð

Seljandi Reykjavíkurborg	Kennitala 530269-7609	Símanúmer -	Hlutfall 100.0%	
Kaupandi Sjóstjarnan ehf.	Kennitala 501298-5069	Símanúmer 6967000	Hlutfall 100.0%	
Fastanúmer 200-6639	Númer íbúðar 01 01	Eignarhlutur í húsi %	Eignarhlutur í lóð %	Dags. söluyfirlits Yfirlýsing húsfélags
Fasteignamat 56.150.000	Brunabótamat 73.200.000	Vátr.fél. seljanda Sjóvá	Vátr.fél. kaupanda Sjóvá	

B O R G
F A S T E I G N A S A L A

PÓRA BIRGISDÓTTIR, KT.: 300569-3909

Loggiltur fasteignasali

Síðumúla 23, 108 Reykjavík

Sími: 519 5500

WWW.FASTBORG.IS

Dags. kauptilboðs 16.12.2016	Dags. þinglýs.vottorð	Útgáfud. afsals	Aflýsingardagur	Afhendingardagur eignar Við kaupsamning
--	-----------------------	-----------------	-----------------	---

Lýsing eignar

Heildar fasteignin, **Þingholtsstræti 25, 101 Reykjavík**, ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindi. Fastanúmer eignar: 200-6639.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmer.

Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 411-H-01757.

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

Kaupandi gerir fyrirvara um að núverandi uppdráttur af nýju deiliskipulagi dagsettu 25. okt. 2016, sem liggur fyrir við kauptilboðsgerð verði endanlega samþykktur.

Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um að kaupandi fái fjármögnun hjá lánastofnum og skal hún liggja fyrir 30 virkum dögum eftir undirritun kauptilboðs þessa. Að öðrum kosti getur seljandi rift kauptilboði þessu með einhliða yfirlýsingu.

Seljandi samþykkir veðheimild kaupanda fyrir allt að 80% af kaupverði (greiðslu) hverju sinni

Kaupverð í tölustöfum
220.000.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum
Tvö hundruð og tuttugumilljónir kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A
220.000.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C
0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

- Greitt með peningum við kaupsamning
- Greitt með peningum samhliða útgáfu afsals þremur mánuðum eftir afhendingu eignar

kr. 160.000.000
kr. 60.000.000

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/eftir veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

- 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 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 gagntilboð 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 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 yrði óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í söluyfirliti.
- 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.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ággallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
- 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 eldavéi, 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, spegilflisar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjónvörpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. (Þó ekki gervihnattadiskur í séreign ef um hann er að ræða). Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúinir hurðopnarar 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 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 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.
- Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og aflla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lútandi á fasteignasölu.
- Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flyst 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 að henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinnna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinnna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánnum, 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 lánanna, ef þeir eru fyrir. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, ffasteigna-, 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 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 framkvæmdasjóði. Kaupendur íbúða í fjóleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
- Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé 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; kaupanda hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósríti. a) Þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluyfirlit, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvílandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflýst 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 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 lagafyrirmæli slíku frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- KOSTNAÐUR KAUPANDA: umsamin kostnað sbr. þjónustusamning við fasteignasölu greiðir kaupandi við undirritun kaupsamnings. .
- Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnit skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
- Séu um áhvílandi veðskuldir að ræða, sem seljanda ber að aflýsa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. tölulíð A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekki sýnt fram á aflýsingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefin veðskuldabréf tryggð með fyrsta lausa veðrétti og uppfærslurétti, næst á eftir áhvílandi veðskuldum og tekur þá viðkomandi lánstofnun að sér að greiða upp áhvílandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgefina veðskuldabréf, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskrá hvern lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefina veðskuldabréfa 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 áhvílandi 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 veðbréf er gefið út eða lán yfirtekið.
- Aðilar gera og samþykkja tilboð/gagntilboð þetta með fyrirvara um lánaþinglýsingu hjá lánastofnunum/fjármálafyrirtækjum og að kaupandi/kaupendur standist greiðslumat.**

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 18:00 þann 22.12.2016 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluunnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

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

Vottar að rétri dags. undirskrift og fjárræði:		Reykjavík, 16. desember 2016	Staður og dagsetning
Nafn	Kennitala	Undirskrift kaupanda	
Nafn	Kennitala	Undirskrift seljanda og samþykki maka	

Nafn	Kennitala	Undirskrift seljanda og samþykki maka	
Nafn	Kennitala		

Söluýfirlit

- Eyðublað þetta er samið með vísan til 11. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Prentað 16.12.2016 úr Fasteignasölukerfi HomeEd.

Fasteign **Pingholtsstræti 25**
Sveitarfélag **101 Reykjavík**
Ásett verð **225.000.000**
Byggingargærd **Einbýlishús**



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

PÓRA BIRGISDÓTTIR, KT.: 300569-3909

Löggiltur Fasteignasali

Síðumúla 23, 108 Reykjavík

Sími: 519 5500

WWW.FASTBORG.IS

Herbergi	12
Stofur	0
Svefnherbergi	0
Bað	0
Bílskúr	0
Lyfta	Nei
Heildarfermetrar	563 m ²

Afhending	Álögð fasteignagjöld	0	Ástand vatnslagna
Skoðunarmaður	Úlfar Þór Davíðsson	0	Ástand raflagna
Skoðunardagur	9.12.2016		Ástand frárennslislagna
Sölutegund	Einkasala	0	Ástand glugga / glers
Áhvílandi alls og í %	0 (0%)	0	Ástand þaks
Yfirtekin lán (Y+S)	0		Upphitun
Áætlun afb.á mán. (Y+S)	0		Inngangur

Sveitarf.	Fastanúmer	Mhl.	Nh.	Nr.íb	Brunab.mat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál	Eignarhluti	Byggingarefni	Byggingargærd	Bygg.ár
0000	2006639	01	01	01	73.200.000	42.400.000	13.750.000	56.150.000	563	(H) % (L) %	St+timbur	Einbýlishús	1884

Skráning samkv. Þjóðskrá Íslands.

Gallar:

Fyrirhugaðar framkvæmdir:

Lóðarréttindi/Kvaðir: **Leigulóð** / Lóðarleiga á ári:

Byggingarstig samkv. Þjóðskrá Íslands: **7 - Fullgerð bygging**. Matsstig samkv. Þjóðskrá Íslands: **7. (Fullg. notaein.)**

Eigendur	Kennitala	Tengsl	Símanúmer	Hlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	Þinglýstur eigandi		100%

Borg fasteignasala kynnir Um er að ræða heila húseign við Pingholtsstræti 25 í Reykjavík, byggt 1884. Skv. Þjóðskrá Íslands er eignin skráð alls 563 fm. Skv. deiliskipulags uppdætti er heimilt að hafa allt að fjórar íbúðir í húsinu og byggja 186 fm hús á lóð.

Eignin verður sýnd á milli kl 16 og 17 mánudaginn 19. desember 2016. Einnig er hægt að bóka skoðun utan þess tíma hjá sölumönnum.

Á lóðinni stendur veglegt timburhús reist af Sjúkrahúsfélagi Reykjavíkur á árunum 1882-1884 úr timbri á hlöðnum kjallara. Inngangar með stigahúsum eru bæði í suður og norðurhluta hússins. Húsið er klætt með bárujárni og timbri. Um er að ræða kjallara, tvær hæðir og ris.

Í kjallara eru mestmegnis geymsluherbergi.

Á fyrstu hæð eru 5-6 herbergi, eldhús, baðherbergi og snyrting.

Á annarri hæð eru 5 herbergi, salerni, þvottahús og geymslur.

Á rishæð eru 3 herbergi og geymslur.

Á tillögu að deiluskipulagi, dagsett 25. okt. 2016, verður húsið skilgreint íbúðarhús/fjölbýli og heimilað er að skipta húsinu upp í allt að fjórar íbúðir samtals 628 fm. Lóð verður minnkuð og verður eftir breytingu 280 fm. Óheimilt verður að reka gististarfsemi í húsinu.

Byggingarreitur (96 fm). Á lóðinni er einnig gert ráð fyrir að heimilt verði að byggja hús á tveimur hæðum með risi og kjallara samtals 186 fm. Íbúðarhús og / eða hreinleg atvinnustarfsemi, þó engin gististarfsemi. Ekki mega vera fleiri íbúðir í húsinu en ein. Þetta verður Pingholtsstræti 25b.

Nánari upplýsingar: Úlfar Þór Davíðsson löggiltur fasteignasali í síma: 897-9030 / 519-5500 ulfar@fastborg.is eða eða Gunnlaugur Þráinnsson fasteignasali í síma 844-6447, gunnlaugur@fastborg.is hjá BORG fasteignasölu.

Gjöld sem kaupandi þarf að standa straum af vegna kaupanna:

1. Stimpilgjald af kaupsamningi - 0,8% af heildarfasteignamati
2. Þinglýsingargjald af kaupsamningi, veðskuldabréfi, mögulegu veðleyfi o.fl. - kr. 2.000 af hverju skjali.
3. Lántökugjald lánastofnunar - almennt 0,5 - 1,0% af höfuðstól skuldabréfs. Nánari upplýsingar á t.d. heimasíðu lánastofnana.
4. Umsýslugjald til fasteignasölu skv. kaupþilboði

Veðr	Veðhafi	Útg.dagur.	Næsti gjaldd.	Gd.á ári	Vextir	Gr.visit.	Upphafleg fjárh.	Eftirst. án visit.	Est. m/vb. mv. skil.	Áætl.afb.á mán.	Fj.afb.	YAS
Samtals							0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.		

Sundurliðun áhvílandi veðskulda ATH. vextir lána geta verið breytilegir (Y=yfirtekið, A=aflýsist, S=samkomulag)

Lesið og móttekið (Kaupandi)

Lesið og staðfest (Seljandi)