

# Kauptilboð



Fjarðargötu 17  
Hafnarfirði  
Sími 520-2600  
Fax 520-2601  
www.as.is  
Kárl Halldórsson  
lögglittr fasteignasali  
kt. 270759-2389

Tilboðshafi / Seljandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
<b>Stefan Mickael Sverrisson</b>	<b>260891-4059</b>	-	-	<b>50.0%</b>
<b>Ólöf Erla Einarsdóttir</b>	<b>010491-2079</b>	-	-	<b>50.0%</b>

Tilboðsgjafi / Kaupandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
<b>Hafnarfjarðarkaupstaður</b>	<b>590169-7579</b>	-	-	<b>100.0%</b>

Dags. Kauptilboðs	Dags. Afhendingar	Útgáfa Afsals	Aflýsing	Þinglýsingarvottorð	Matsvottorð FMR
<b>22.06.2017</b>	<b>Sjá lýsingu</b>	-	-	-	-

Eignarhluti í Húsi %	Eignarhluti í Lóð %	Brunatrygging Seljanda	Brunatrygging Kaupanda	Fasteignamat	Brunabótamat
		<b>Sjóvá</b>		<b>21.550.000 kr.</b>	<b>20.000.000 kr.</b>

Lýsing	Landnúmer	Fastanúmer	Nánari lýsing í sölufrítti dags
	<b>197716</b>	<b>227-5457</b>	<b>21.06.2017</b>

2ja herbergja íbúð á 3. hæð í húsinu númer 20 við Drekaavelli í Hafnarfirði ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. hlutdeild í sameign og lóðarréttindi. Aðilar hafa kynnt sér sölufrítt AS fasteignasölu og skoðast það sem hluti af kaupsamningi þessum.

**Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um samþykki bæjarstjórnar, skal staðfesting þess efnis liggja fyrir eigi síðar en þann 13.07.2017**

Afhending skal fara fram eigi síðar en einni viku eftir kaupsamning.

Seljandi skal skila inn yfirlýsingu húsfélags innan 5 daga frá samþykki kauptilboðs þessa. Skal við það miðað að engar framkvæmdir séu fyrirhugaðar og að engin skuld sé við hús- eða framkvæmdasjóð.

Áhvílandi lán á 1.-5. veðrétt frá Íslandsbanka eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflýsa þeim svo fljótt sem verða má, þó eigi síðar en 10 dögum eftir kaupsamning.

Kaupverð í bókstöfum
<b>þrjátíu og tvær milljónir þrjú hundruð þúsund krónur</b>

Kaupverð í tölustöfum	Greiðslutilhögun, sbr. sundurl. A	Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C	Viðbótarlán sbr. sundurl. D
<b>32.300.000 kr.</b>	<b>32.300.000 kr.</b>	<b>0 kr.</b>	<b>0 kr.</b>	<b>0 kr.</b>

A. útborgun:	Reikningur sem greiða á inná:	Greiðslustaður útborgunar:
--------------	-------------------------------	----------------------------

Lýsing	Fjárhæð
1. Við kaupsamning greitt með peningum	<b>31.000.000 kr.</b>
2. Við afsal einum mánuði eftir afhendingu greitt með peningum	<b>1.300.000 kr.</b>

Áætlaður kostnaður kaupanda:

Lýsing	Fjöldi	Eining	Verð
Hafnarfjarðarkaupstaður - stimpilgjald 1.6% af fasteignamati 100.0% ehl.			344.800 kr.
Þinglýsingargjald af skjölum	1	2.000 kr.	2.000 kr.
Umsýslupóknun Fasteignasölu			59.900 kr.
Samtals			406.700 kr.

Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi
Samkvæmt venjum og hefðum 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 gagnatilboð kemur fram innan tilboðsfrests.
- 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.
- 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 ætlud til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er þá óheimill að vika frá ofangreindum lögum ef það yfir óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í söluýfirliti.
- 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 ágalinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknaema 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 eldávél, ofn og vitta. 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, spegillisar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, stríma- og rullugluggatjöld. Sjónvarpskofnet og festingar í eigu seljanda fylgja. (þó ekki gervihnattadiskur í séreign ef um hann er að ræða). Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúinir hurbaopnar 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 geði 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 fljött 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.
- Ef kaupverðið er greitt að hluta eða öllu leiti með veðskuldbréfi skal það gefið út við undirritun kaupsamnings nema um annað sé samið.
- Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhrifandi 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 flýst 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 uppreknuðum 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, löggjöld af lögbóðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjaldöðgum lánanna, ef þeir eru fyrir. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, löggjöld af lögbóðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldöðgum. 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 hafa á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni undan afhendingu hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð ef um fjöleignarhús er að ræða. Kaupendur íbúa í fjöleignarhúsum 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 skuldlaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seildu íbúð.
- Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé gaumgæfilega eftirtalin gögn, sem við eiga um framangreinda eign, og skobast þau sem 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 Fasteignaskrár Íslands, c) söluýfirlit, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) löðarsamning, g) teikningar, h) önnur gögn eftir því sem við getur átt.
- Ef við á: Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhrifandi veðskuldir tilboðsgjafa (kaupanda) öviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljött sem verða má: Sjá H. líð hér að neðan.
- Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljött sem verða má og í öllu falli innan viku frá undirritun hans. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings þessa, afsals, veðskjala svo og lántökugjald veðskjala. Sjá kostnað kaupanda.
- 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: Almennt stimpilgjald einstaklinga af kaupsamningi er 0,8% af fasteignamatí húss og lóðar og lögabíla 1,6%, og algengt lántökugjald af skuldbréfum er 1% af fjárhæð þeirra. Þinglýsingargjald hvers skjals er kr. 2.000,- Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings sbr. kostnaðaruppgjöf. Auk þess greiðir kaupandi umsýsluþöknun til ÁS fasteignasölu kr. 59.900,- með virðisaukaskatti. {{pdf.break}}
- Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
- Vaxtakjör miðast við undirritun kauptilboðs. Vextir geta breyst án fyrirvara. Lántaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréf er gefið út eða lán yfirtekið.

**Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 12:00 þann 23.06.2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasölu, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.**

**Hafnarfjörður 22.06.2017**

Staður og dagsetning

Undirritaðir lýsa því hér með yfir að undirritanir á kauptilboði þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Vottar að rétri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárhæð.	Undirskrift tilboðshafa / kaupanda
Nafn Aron Freyr Eiríksson Kennitala	F.H
Nafn kt. 030891-2289 Kennitala	Hilfður Pótkus

Hfj. 22.06.2017  
Staður og dagsetning

Undirritaðir lýsa því hér með yfir að undirritanir á kauptilboði þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Vottar að rétri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárhæð.	Undirskrift tilboðshafa / seljanda
Nafn Aron Freyr Eiríksson Kennitala	Steфан Michael Sverrisson
Nafn kt. 030891-2289 Kennitala	Olaf Ewa Einarsen



# SÖLUYFIRLIT

# 471312	Tegund: Fjölbýlishús	Herb.	Stofur	Sv.h.	Bað	Birt stærð
		2	1	1	1	69

**Drekavellir 20,  
221 Hafnarfjörður**

Skoðunarmaður Aron Freyr Eiríksson Lögg. fasteignasali Aron Freyr Eiríksson



Fjarðargötu 17  
Hafnarfirði  
Sími 520-2600  
Fax 520-2601  
www.as.is

Kárl Halldórsson  
lögglitur fasteignasali  
kt. 270759-2389

Aðilar	Kennitala	Hlutfall	Farsími	Heimasími
Stefan Mickael Sverrisson	260891-4059	50.0%		Pinglýstur eigandi
Ólöf Erla Einarsdóttir	010491-2079	50.0%		Pinglýstur eigandi

Skráning eignar skv. Þjóðskrá Íslands Byggingarstig: 7. Fullgerð bygging Matsstig: 7. Fullgert

Sveitarf.	Fastanúmer	Mhl.	Nh.	Nr.íb.	Brunab.mat	Húsmat	Löbarmat	Fasteignamat	Flatarmál	Hlutfallstala	Byggingarefni	Byggingargerð	Bygg.ár
1400	227-5457	01	03	03	20.000.000	19.430.000	2.120.000	21.550.000	69.0	(H) % (L) %	Steypt	Fjölbýlishús	2006

Pinglýsingarkostnaður kaupsamnings er kr. 174.400 (m.v. 0,8% stimpilgjald). Þjónustu- og umsýslu er kr. 59.900. Pinglýsingargjald vegna nýrra lána er kr. 2.000 og lántökugjald er skv. gjaldskrá lánveitanda.

Árleg gjöld af fasteigninni: Álögd fasteignagj. 0 kr. Álögd vatns- og fráveitugj. 0 kr. Brunatryggingariðgj. kr. 0

Dags. húsfélag/lýsingar/ innfallið:  Alm. rekstur  Allur hitakostn.  Rafm. í sameign  Þrif sameignar  Húseigandatrygging  Þrif sorpgeymslu  Laun húsvarðar  Annað

Upphitun:	Gler:	Þvottahús:	Inngangur:	Afhending:	Lóð:
Hitaveita	Tvöfalt gler	í íbúð	Sérinngangur	samkomulag	Sameiginleg lóð/garður

Lýsing bílskúrs: - Raf- vatns- og frárennslislagnir: Sagt í lagi | Sagt í lagi

Gallar: Starfsmanni Ás fasteignasölu hefur ekki verið bent á galla á eigninni.

Löðarréttindi/Kvaðir: /

Breytingar:



**Glæsileg 69,0 fm 2ja herbergja íbúð á 3. hæð með sérinngang af svölum við Drekavelli 20 í Hafnarfirði. Eignin skiptist þannig að íbúðin sjálf er 62,5 fm og sér geymsla í kjallara 6,5 fm, samtals 69,0 fm skv. Þjóðskrá Íslands.**

**Nánari lýsing:** Forstofa með skáp, flísar á gólfi. Sér þvottahús er innan íbúðarinnar. Svefnherbergi með skápum, p.parket á gólfi. Baðherbergi með innréttingu, baðkar m/sturtu yfir. Stofa og eldhús í björtu alrými með p.parketi á gólfi, útgengt á svalir. Eldhúsið er með viðarinnréttingu, ofn í vinnuhæð, helluborð og vífta. Sér geymsla í kjallara og hefðbundin sameign m/hjóla- og vagnageymslu.

**Nánari upplýsingar veitir Aron Freyr Eiríksson löggiltur fasteignasali í s. 772-7376 / aron@as.is**

Ás fasteignasala er rógroíð fyrirtæki, stofnað árið 1988 og er staðsett við Fjarðargötu 17 í Hafnarfirði. Hjá Ás fasteignasölu starfa 6 starfsmenn með yfir 100 ára samanlagða reynslu af fasteignamarkaðinum, þar af 4 löggiltir fasteignasalar.

[www.facebook.com/asfasteignasala](http://www.facebook.com/asfasteignasala)  
[www.as.is](http://www.as.is)

Söluverð	Áhvilandi alls og í %	Yfirtekin lán (Y+S)	Áætluð greiðslub. á mánuði (Y+S)
<b>32.700.000 kr.</b>	0 kr. 0%	0 kr.	0 kr.

Áætlaðar áhvilandi veðskuldir	Lán merkt * eru með uppgreiðslugjaldi.	Vextir *-merktir geta verið breytilegir.	(Y=yfirtekið, A=aflyst, S=samkomulag)
Veðr Skuldareigandi Útgefið	Upphafleg fjárh. Gjald. á ári Verðr.	Vextir(*) Eftirstöðvar láns m.v. skil Staða láns þann	Grb.á. mån. ca. Fj.afb YAS Vanskil

Lesið og móttékið (Kaupandi)

Lesið og staðfest (Seljandi)

