

Kaupsamningur



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

Kári Halldórsson
löggitur fasteignasali
t. 270759-2389

Seljandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hútfal
Hafnarfjarðarkaupstaður	590169-7579	-	-	100.0%

Kaupandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hútfal
220 Fjörður ehf.	620615-1290	-	615-0009	100.0%

Dags. Kaupsamnings	Dags. Afhendingar	Útgáfa Afsals	Alýsing	Þinglýsingavottorð	Matsvottorð FMR
04.04.2016	04.04.2016	04.04.2016		23.03.2016	23.03.2016

Eignarhluti í Húsi	Eignarhluti í Lób	Brunatrygging Seljanda	Brunatrygging Kaupanda	Fasteignamat	Brunabótamat
0,49%	0,49%	VÍS	Vörður	7.720.000 kr.	0 kr.

Lýsing	Landnúmer	Fastanúmer	Nánari lýsing í sölufrítti dags
	120441	222-3452	02.02.2016

Atvinnuhúsnæði við Fjarðargötu 13-15 í Hafnarfirði, merkt 0208, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber, þ.m.t. hlutdeild í sameign og lóðarréttindi. Aðilar hafa kynnt sér sölufrítt AS fasteignasölu og skoðast það sem hluti af kaupsamningi þessum.

Kaupanda er kunnugt um fyrirhugaðar framkvæmdir bæði að utan og innan. Kaupandi greiðir þann kostnað sem hlýst af þessum framkvæmdum þegar þess verður krafist.

Seljandi lýsir yfir að engin virðisaukaskattskvöð er á eigninni.

Kaupanda er kunnugt um að ekki er komið brunabótamat á eignina.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Lóðarleigusamningur sjá skjal nr. 436-B-3889/1995.

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal nr. 436-X-7685/2006.

Kaupverð í bókstófum	Eln milljón fimm hundruð þúsund kr.			
----------------------	-------------------------------------	--	--	--

Kaupverð í tölustófum	Greiðslutíðgun, sbr. sundurl. A	Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C	Vöðótarlán sbr. sundurl. D
1.500.000 kr.	1.500.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

Lýsing	Fjárhæð
1. Við kaupsamning og afsal greitt með peningum	1.500.000 kr.

G. Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lárveltandi
Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum.

1. Seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi til að kaupa fasteign þá sem lýst er í samningi þessum með þeim skilmálum og kjörum sem í honum greinir eða af lögum leiðir.
2. Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup.
3. Sé ekki um annað samið eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi.
4. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
5. 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 ljósakúplar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérvottahúsi og a.m.k. eitt peruslæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegilflísar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rímla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet 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.
6. 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.
7. Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Kaupandi hefur skoðað eignina og getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við þá skoðun.
8. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að henni og greiðir af henni skatta og skyldur en seljandi til sama tíma. Greiðslur í hússjóð og fasteignagjöld skulu samningsaðilar gera upp sín á milli miðað við afhendingardag og greiða við undirritun kaupsamnings eða afsals.
9. Eign skal afhenda hreingerða á hádegi umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Þá skal seljandi haf rýmt eignina þ.e. fjarlægð hvers konar hluti og tilfæringar, sem ekki eiga að fylgja eigninni, svo og skal seljandi þá hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna rafmagns og hita og látið lesa af mælum. Öll áhætta af því að fasteign skemmist eða eyðileggist af tilviljun t.d. bruna, flóði, jarðskjálfta eða þess háttar hvílir á seljanda fram að afhendingu. Eftir það hvílir áhætta á kaupanda. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eign er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
10. Þegar seljandi hefur afhent fasteign, skal kaupandi svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er. Sinni kaupandi ekki þessari skyldu sinni getur hann glatað rétti, sem hann hefði ella haft, til þess að hafa uppi kröfur vegna galla. Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna ástands hins selda eftir afhendingu, skal hann strax beina umkvörtun sinni skriflega til seljanda og senda fasteignasöluinni afrit.
11. Nú hefur kaupandi uppi réttmæta kröfu vegna galla og getur hann þá á eigin áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu hennar. Hvílir á honum sönnunarbyrðin um tilvist galla og að hann sé á ábyrgð seljanda og einnig um fjárhæð gallakröfu. Þegar kaupandi heldur eftir hluta kaupverðs sbr. framanritað, skal hann gæta þess að ganga ekki lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
13. Væðskuldabréf skv. samningi þessum eru gefin út við undirritun kaupsamnings og lúta þeim skilmálum sem fram koma á bréfunum sjálfum og aðilar hafa kynnt sér. Andvirði bréfanna er greitt út eftir að þinglýst frumtít þeirra hefur verið afhent viðkomandi lánastofnun.
14. 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 ef um það er að ræða. Kaupendur íbúða 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 seldu íbúð. Seljandi fasteignar í fjöleignarhúsum skal tilkynna fómanni-og/eða gjaldkera húsfélags um hinn nýja greiðanda.
15. Við kaupsamningsgerð kynntu aðilar sé gaumgæfilega eftirtalin gögn, sem við eiga um framangreinda eign, og skoðast þau sem hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu þeir engar athugasemdir við þau. Aðilum hefur verið afhent, eftir því sem við á, neðangreind skjöl í ljósniti. a) veðbandayfirlit, b) matsvottorð FMR, c) söluyfirlit, d) yfirlýsing húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsing, f) lóðarsamning, g) eignarheimild seljanda, h) teikningar, i) önnur gögn eftir því sem við getur átt.
16. Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fljótt sem verða má. Skal kaupandi greiða við undirritun kaupsamnings þessa, stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, skuldabréfa og annarra veðskjala, svo og lántökugjald veðbréfa. Stimplugjald einstaklinga af kaupsamningi/afsali er 0,8% af fasteignamati hinnar seldu eignar og fyrir lögáðila 1,6%, og algengt lántökugjald 1% af fjárhæð skuldabréfa. Þinglýsingargjald hvers skjals er kr. 2.000.-
17. Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanggimi, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem varða hagsmuni gagnaðila skal viðsemjandi upplýsa hann og fasteignasöluuna um það.
18. Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
19. Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi þessum á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljanda kaupsamning þennan í viðurvist tveggja vitundervotta og jafnframt lýsa þeir yfir fjárræði sínu. Undirritaðir lýsa hér með yfir að undirritaðir á kaupsamning þessum eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64 gr. hjúskaparlaga nr 31/1993, um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu, og húsnæðis til atvinnurekstrar

Hafnarfirði 04.04.2016

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki maka		Undirskrift kaupanda	
Vottar að réttir dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði.			
Nafn	Kennitala	Heimil	
Nafn	Kennitala	Heimil	

Afsal



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

Kári Halldórsson
lögglitur fasteignasali
kt. 270769-2389

Seljandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Hafnarfjarðarkaupstaður	590169-7579	-	-	100.0%

Kaupandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
220 Fjörður ehf.	620615-1290	-	615-0009	100.0%

Dags. Kaupsamnings	Dags. Afhendingar	Þinglýsingavottorð Dags.	Matsvottorð FMR Dags.
04.04.2016	04.04.2016	23.03.2016	23.03.2016

Eignarhluti í Húsi	Eignarhluti í Lóð	Brunatrygging Seljanda	Brunatrygging Kaupanda
0,49%	0,49%	Vís	Vörður

Lýsing	Landnúmer	Fastanúmer	Nánari lýsing í sölufrítti dags
	120441	222-3452	02.02.2016

Atvinnuhúsnæði við Fjarðargötu 13-15 í Hafnarfirði, merkt 0208, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber, þ.m.t. hlutdeild í sameign og lóðarréttindi.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Lóðarleigusamningur sjá skjal nr. 436-B-3889/1995.

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal nr. 436-X-7685/2006.

Kaupandi hirðir arð eignarinnar frá afhendingardegi og greiðir jafnframt af henni skatta og skyldur frá sama tíma. Umsamið kaupverð er að fullu greitt. Eignin er seld veðbandalaus af hálfu seljanda. Skuldir sem á hinu selda kunna að hvíla eru skuldir sem kaupandi hefur stofnað til og seljanda óviðkomandi.

Veðbókarvottorð liggur frammi við afsalsgerð þessa og hafa aðilar kynnt sér það og hafa ekkert við það að athuga.

Uppgjör vegna opinberra gjalda hefur farið fram milli aðila.

Kaupandi greiðir þinglýsingagjald af afsali þessu.

Samkvæmt framansögðu lýsir seljandi kaupanda réttan og löglegan eiganda framangreindrar eignar.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi afsal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og jafnframt lýsa þeir yfir fjárræði sínu. Undirritaðir lýsa hér með yfir að undirritaðir á afsali þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64 gr. húskaparalaga nr 31/1993, um húskaparstöðu, bústað fjölskyldu, og húsnæðis til atvinnurekstrar

Hafnarfirði 04.04.2016

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki maka	Undirskrift kaupanda	
Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði.		
Nafn	Kennitala	Heimili
Nafn	Kennitala	Heimili

