

Kauptilboð

MAKUR. 2206376
130.1

Tilboðshafi / Seljandi Aðalbjörg Björnsdóttir	Kennitala 120933-7799	Heimasími -	Farsími -	Hlutfall 40.0%
Tilboðsgjafi / Kaupandi Húsnæðisskrifstofa Hafnarfjarðar	Kennitala 570790-1029	Heimasími -	Farsími 664-5656	Hlutfall 40.0%



Fjarðargötu 17 - Hafnarfirði
Sími 520-2600
Netfang as@as.is
Heimasíða www.as.is
Aron Freyr Eiríksson
lögg. fasteignasali
Eiríkur Svanur Sigfússon
lögg. fasteignasali

Dags. Kauptilboðs 14.06.2022	Dags. Afhendingar Við kaupsamning.	Útgáfa Afsals -	Aflýsing -	Þinglýsingarvottorð -	Matsvottorð FMR -
--	--	--------------------	---------------	--------------------------	----------------------

Eignarhluti í Húsi %	Eignarhluti í Lóð %	Brunatrygging Seljanda VÍS	Brunatrygging Kaupanda	Fasteignamat 30.600.000 kr.	Brunabótamat 25.450.000 kr.
-------------------------	------------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

Lýsing	Landnúmer 122317	Fastanúmer 222-0536	Nánari lýsing í sölufriliti dags 02.06.2022
--------	----------------------------	-------------------------------	---

40% í einstaklingsíbúð við Sólvangsveg 3 í Hafnarfirði, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. hlutdeild í sameign og lóðarréttindi. Fastanúmer eignar: 222-0536
Aðilar hafa kynnt sér sölufrilít Ás fasteignasölu og skoðast það sem hluti af kaupsamningi þessum.

Aðilar hafa kynnt sér yfirlýsingu húsfélags dagsett 15.06.2022 og sætta sig við þær upplýsingar sem þar koma fram (engar framkvæmdir fyrirhugaðar).

Kaupverð í bókstöfum Fjórutíu og tvær milljónir krónur
--

Kaupverð í tölustöfum 42.000.000 kr.	Greiðslutilhögun, sbr. sundurl. A 42.000.000 kr.	Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B 0 kr.	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C 0 kr.	Viðbótarlán sbr. sundurl. D 0 kr.
--	--	---	---	---

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

Lýsing	Fjárhæð
1. Við undirritun kaupsamnings og afsal greitt með peningum	16.800.000 kr.
2. Hlutur tilboðsgjafa/kaupanda í eigninni.	25.200.000 kr.

Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum

Áætlaður kostnaðar kaupanda; Þinglýsingargjald eru kr. 2.500 fyrir hvert skjal. Stimpilgjald af kaupsamningi er 0,8% fyrir einstaklinga (0,4% fyrir kaupendur fyrstu eignar) og 1,6% fyrir lögaðila. Stimpilgjald reiknast af fasteignamati húss og lóðar, lántökugjald af veðskuldabréfum er skv. gjaldskrá viðkomandi fjármálastofnunar.

- Tilboðsgjafi (kaupandi), sem lýsir sig fjárráða, býst 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 gagnræmi 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 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 sölufrátt.
- Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skjal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eða þeirra sérstóku afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema áfallinn 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 eldavél, ofn og vílta. 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 ljósakúplár skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegillísar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strimla- 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 hurðaupparar 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 umsömdum 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 áhvilandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og afla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lúandi 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 arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirteknum lánum, íbúðum af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánum, íbúðum af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldöögum. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
- Kostnaðarskiptingum 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 fjöleignarhús 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.
- Ef við á: Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvilandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má: Sjá H. lið hér að neðan.
- 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, 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 lagafrávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll albrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta:
- KOSTNAÐUR KAUPANDA: Almenn stimpigjald einstaklinga af kaupsamningi er 0,8% af fasteignamatí húss og lóðar og lögaðila 1,6%, og algengt lántökugjald af skuldbréfum er 50 - 70.000 kr,- fast gjald. Þinglýsingargjald hvers skjals er kr. 2.500,-. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings sbr. kostnaðaruppgjöf. Auk þess greiðir kaupandi umsýsluþóknun til ÁS fasteignasölu kr. 64.990,- 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. 14:00 þann 17.06.2022 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluinnar, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Hafnarfjörður, 14.06.2022

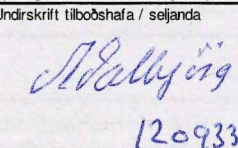
Staður og dagsetning

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.

Vottur að rétri undirritun, dagsetningu og fjárræði aðila.		Undirskrift tilboðsgjafa / kaupanda
Nafn	Kennitala Eiríkur Sveinur Stefánsson	 
Nafn	Kennitala Löglingur Kristjánsson Kt. 120167-4569	

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.

Vottur að rétri undirritun, dagsetningu og fjárræði aðila.		Undirskrift tilboðshafa / seljanda
Nafn	Kennitala Selvan Þorgeir 020161-3459	
Nafn	Kennitala Jóhann Benediktsson 190463 5679	

MIBNR. 2206376
1301

SÖLUYFIRLIT

# 552032	Tegund: Fjölþýlishús	Herb.	Stofur	Sv.h.	Bað	Birt stærð
		1	1		1	52.3
Sólvangsvegur 3, 220 Hafnarfjörður						
Skoðunarmaður Eiríkur Svanur Sigfússon		Lögg. fasteignasali Eiríkur Svanur Sigfússon				
Aðilar						
	Kennitala	Hlutfall	Farsími	Heimasími		



Fjarðargötu 17 - Hafnarfirði
Sími 520-2600
Netfang as@as.is
Heimasíða www.as.is

Aron Freyr Eiríksson
lögg. fasteignasali
Eiríkur Svanur Sigfússon
lögg. fasteignasali

Aðalbjörg Björnsdóttir	120933-7799	40.0%		Pinglýstur eigandi
Guðrún	-	0.0%	690-3555	Umboðsmaður
Stefán B. Ingvarsson	-	0.0%	899-1137	Umboðsmaður

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

Sveitarf.	Fastanúmer	Mhl.	Nh.	Nr.íb	Brunab.mat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál	Hlutfallstala	Byggingarefni	Byggingargerð	Bygg.ár
1400	222-0536	02	02	04	25.450.000	27.340.000	3.260.000	30.600.000	52.3	(H) % (L) %	Steypt	Fjölþýlishús	1995

Pinglýsingarkostnaður kaupsamnings er kr. 247.300 (m.v. 0,8% stimpjald). Þjónustu- og umsluálag er kr. 64.990. Pinglýsingargjald vegna nýrra lána er kr. 2.500 og lántökugjald er skv. gjaldskrá lánveitanda.

Árleg gjöld af fasteigninni: Álögð fasteignagj. 186.531 kr. Álögð vatns- og fráveitugj. 0 kr. Brunatryggingariðgj. kr. 17.331

Dags. húsférlýsingar/ innfall: Alm. rekstur Allur hitakostn. Rafm. í sameign Þríf sameignar Húseigandatrygging Þríf sorggeymslu Laun húsvarðar Annab

Upphitun:	Gler:	Þvottahús:	Inngangur:	Afhending:	Lóð:
Danfoss	Tvöfalt gler		Sameiginlegur	samkomulag	Frágengin lóð

Lýsing bílskúrs: - Raf- vatns- og frárennislagnir: Upphaflegar | Upphaflegar

Gallar: Starfsmanni Ás fasteignasölu hefur ekki verið bent á galla á eigninni. Um skoðunar- og aðgæsluskyldu: Í lögum um fasteignakaup nr. 40/2002 er kveðið á um skoðunarskyldu kaupenda á fasteignum. Ás fasteignasala bendir væntanlegum kaupendum á að kynna sér vel ástand fasteigna við skoðun og fyrir tilboðsgerð og ef þurfa þykir að leita til sérfræðinga um nánari ástandsskoðun.

Lóðarréttindi/Kvaðir: / Kvaðir og önnur eignarbönd:
Lóðarleigusamningur sjá skjal nr. 436-X-003756/2014.
Eignaskiptayfirsing sjá skjal nr. 436-Z-003492/2013.
Búsetusamningar sjá skjöl nr. 436-A-004253/1998 og nr. 436-B-004251/1998.

52.3 fm einstaklingsíbúð á þessum vinsæla stað við Sólvangsveg 3 í Hafnarfirði fyrir íbúa 60 ára og eldri, eignin er á annari hæð. Eignin er almennt í góðu ástandi, hús klædd að utan, mikil sameign.

Forstofa og hol með h.parket á gólfi og skápum. Stofa og svefnherbergi með h.parket á gólfi, útg. út suð/austur svalir. Lítið eldhús, parket á gólfi, opið í stofuna, vifta, flisar á milli skápa. Baðherberg með hálkúðuk á gólfi, sturta, þvottasástaða er á baðherberginu. Geymsla með h.parket á gólfi.

Laus við kaupsamning.

Söluverð	Áhvilandi alls og í %	Yfirtekin lán (Y+S)	Áætluð greiðslub. á mánuði (Y+S)
Tilboð Óskast	9.104.786 kr. -%	0 kr.	0 kr.

Áætlaðar áhvilandi veðskuldir Lán merkt * eru með uppgreiðslugjaldi. Vextir *-merktir geta verið breytilegir. (Y=yfirtekið, A=allýsist, S=samkomulag)

Veðr	Skuldareigandi	Utgefið	Upphafleg fjárh.	Gjald. á ári	Verðr.	Vextir(*)	Eftirstöðvar láns m.v. skil	Staða láns þann	Grb.á. mán. ca.	Fj.alf	YAS	Vanskil
1.	ÍL - sjóður	12.12.1997	5.388.802 kr.	4	181.7	1.00%	9.104.786 kr.	14.06.2022			A	

Hafnarfjarðarbær
Umhverfis- og skipulagsþjónusta
Húsnæðisskrifstofa
Lesið og móttakið (Kaupandi)

Lesið og staðfest (Seljandi)



Fjarðargötu 17 - Hafnarfirði
Sími 520-2600
Netfang as@as.is
Heimasíða www.as.is

Aron Freyr Eiríksson
lögg. fasteignasali
Eiríkur Svanur Sigfússon
lögg. fasteignasali

Þjónustusamningur/áætlaður kostnaður kaupanda við kaupsamning Sólvangsvegur 3

Kaupandi Húsnæðisskrifstofa Hafnarfjarðar	Kennitala 5707901029	Sími -	Hlutfall 40.0%
Fasteignamat 30.600.000 kr.	Í.L.S. Veðbréf (C) 0 kr.	Viðbótarlán (D) 0 kr.	Afhendingardagur Við kaupsamning.
Lýsing Húsnæðisskrifstofa Hafnarfjarðar - stimpilgjald 0.8% af fasteignamati 40.0% ehl. Þinglýsingargjald af skjölum Umsýsluþóknun Fasteignasölu		Fjöldi 1	Eining 2.500
		Verð 97.920 2.500 64.990	
Samtals kostnaður kaupanda/kaupenda			165.410 kr.
Par af stimpil- og þinglýsingargjöld	100.420 kr.		
Par af lántökugjald af veðbréfi gr. til seljanda	0 kr.		
Par af umsýsluþóknun	64.990 kr.		

Samningur þessi er í samræmi við ákvæði 1. mgr. 9. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa og er vegna kaupa á fasteigninni Sólvangsvegur 3, með fastanúmeri 222-0536 enda skal fasteignasali tryggja sér ótvírætt umboð til þeirra verka sem honum eru falin af viðskiptavini sínum.

Eiríkur Svanur Sigfússon, löggiltur fasteignasali mun veita alla þá faglegu ráðgjöf sem kaupandi/kaupendur þarf/þurfa á að halda á kaupsamningstímabilinu og gæta hagsmuna hans/þeirra í samræmi við 15. og 16. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa.

Þóknun sem ber að greiða skv. samningi þessum er kr. 64.990,- m.vsk. og greiðist við undirritun kaupsamnings.

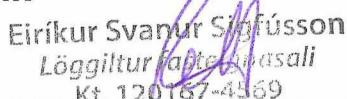
Með samningi þessum mun Eiríkur Svanur Sigfússon, löggiltur fasteignasali verða milligönguaðili við lánastofnanir frá því að kaupandi/kaupendur hefur/hafa fengið lánsloforð vegna kaupanna og sjá um gerð veðleyfa og annarra skjala sem við eiga hverju sinni.

Eiríkur Svanur Sigfússon, löggiltur fasteignasali mun sjá um að koma öllum skjölum sem kaupin varða til þinglýsingar hjá viðeigandi sýslumannsembættum þannig að hagsmunir kaupanda/kaupenda séu sem best tryggðir.

Kaupendur:


Húsnæðisskrifstofa Hafnarfjarðar

Fasteignasali:


Eiríkur Svanur Sigfússon
Löggiltur fasteignasali
Kt. 120167-4569

Eiríkur Svanur Sigfússon, löggiltur fasteignasali

Hafnarfjörður

Staður og Dagsetning

