

Kauptilboð



**FASTEIGNASALA
VESTFJARÐA**

Hafnarstræti 1 - 400 Ísafjörður
Sími: 456-3244 | Fax: 456-4547
Kt: 660106-1970

Tryggvi Guðmundsson hdl
og löggiltur fasteignasali
Kt: 280745-3249

Seljandi	Kennitala	Heimili	Farsími	Hlutfall
Ísafjarðarbær	540596-2639	Hafnarstræti 1		100,00%
Kaupandi	Kennitala	Heimili	Farsími	Hlutfall
Hjálmur Fasteignir ehf.	461109-2330	Varmidalur		100,00%

Fastanúmer	Eignahluti	Byggingarár	Birt stærð	Húsmat	Brunabótamat	Lóðarmat	Notkun
212-6467	01 02 01	1956	190,0	6.233.000	47.650.000	687.000	Skrifstofa

Vátr.fél.seljanda	Vátr.fél.Kaupanda	Stærð	Fasteignamat	Brunabótamat	Lóðarmat
VÍS	VÍS	SAMTALS: 190,0	6.920.000	47.650.000	687.000

Kaupverð	Greiðslutilhögun A	Yfirteknar skuldir B	ÍLS veðbréf	Skuldabréf veðleyfi	Skuldabréf
6.000.000	6.000.000				

A. Greiðslutilhögun útborgunar:

Skýring	Fjárhæð
1. Greitt með peningum við undirritun kaupsamnings	1.000.000
2. Greitt með peningum þann 1.03. 2018	1.000.000
3. Greitt með peningum þann 1.06. 2018	1.000.000
4. Greitt með peningum þann 1.09. 2018	1.000.000
5. Greitt með peningum þann 1.12. 2018	1.000.000
6. Greitt með peningum við afsal þann 1.03.2019	1.000.000

Lýsing eignar:

Afhendingardagur eignar : við kaupsamning

Hafnarstræti 11, 425 - Flateyri, nánar tiltekið eign merkt Q1 0201, fastanúmer 212-6467 ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja þar með talið tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum.
Eignin er skrifstofuhúsnæði á 2.hæð í tvíbýlishúsi.

Eignarheimild seljanda sjá afsal: 418-F-000050/1991
Lóðarleigusamningur sjá skjal: 418-F-000179/2003
Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal: 418-F-000922/1990
Kvöð, sjá skjal nr: skv. lóðarleigusamningi og eignaskiptayfirlýsingu

Hið selda er skráð sem hér segir hjá FMR: Eign 01-0201, 190 fm

A. Þinglýsingarkostnaður kaupanda vegna veðbréfa og kaupsamninga	
Stimpilgjald af kaupsamningi auk þinglýsingargjalds fyrir kaupsamning [og afsal]	kr. 112.720
B. Lántökugjald vegna veðbréfa og umsýslugjald	
Þjónustu og umsýslugjald	kr. 43.400
Alls:	kr. 156.120

AÐILAR GERA OG SAMÞYKKJA TILBOÐ ÞETTA MEÐ FYRIRVARA UM LÁN FRÁ LÁNASTOFNUN

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til 11.12.2017 kl. 16:00
og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasölnunnar, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

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 fyrirvörum sem í því greinir.
2. Er tilboð þetta skuldbinding 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.
3. 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.
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 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).
6. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í söluþyriliti.
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 tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
8. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknaema 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 ljósakúplar 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-, strimla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúnir hurðaopnarar svo og fastar hillur og skápur.
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 fljótt 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 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 fasteignasölunni.
15. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardagsannað sé ákveðið. Áætlan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
16. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda hinn (við kaupsamning) 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 lánum, 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 fyrr. 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 kaupsamnings) 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 íbúðu.
18. 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; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) söluþyriliti d) eignaskiptayfirlýsingu
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 kaupsamnings þessa, afsals, fasteignaveðbréfs og annarra veðskjala svo og lántökgjald fasteignaveðbréfs. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings (sjá nánar hér að neðan).
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 eftir skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
22. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

Vottar að rétti dagsetningu, undirritun og yfirlýsingu um fjárræði:

Ísafjörður	01.12.2017
Staður og dagsetning	
Nafn	Kennitala
Nafn	Kennitala
Ísafjörður	01.12.2017
Staður og dagsetning	
Nafn	Kennitala
Nafn	Kennitala

Ísafjarðarbær

540596-2639

Hjalmur Fasteignir ehf.

461109-2330

Söluýfirlit

Fasteign: Hafnarstræti 11, 425 - Flateyri

30.11.2017



Hafnarstræti 1 - 400 Ísafjörður
Sími: 456-3244 | Fax: 456-4547
Kt: 660106-1970

Sölusamningur	Skráð dagsetning	Sölutegund	Tengiliður
	14.11.2017	Einkasala	Guðmundur Tryggvason
Eigandi	Kennitala	Heimasími	Farsími
Ísafjarðarbær	540596-2639		

Tryggvi Guðmundsson hdl
og löggiltur fasteignasali
Kt: 280745-3249

Fastanúmer	Eignahluti	Byggingarár	Birt stærð	Húsmat	Brunabótamat	Lóðamat	Notkun	Byggingarefni
212-6467	01 02 01	1956	190,0	6.233.000	47.650.000	687.000	Skrifstofa	Steypt
Afhending	Landnúmer	Lóðarstærð	Heildarstærð	Fasteignamat	Brunabótamat	Lóðamat	Byggingarstig	
Samkomulag	141145	379,6	190,0	6.920.000	47.650.000	687.000	7 Fullgerð bygging	
Geymsla		Garður	Upphitun		Gler	Inngangur		
1		nei	Hitaveita		Tvöfalt gler		Sérinngangur	
Fyrirhugaðar endurbætur				Gallar				
Fasteignagjöld (ár)		Vatnsgjald (ár)		Brunatrygging (ár)		Hússjóður (mán)		
178.386				45.083				
Söluverð		Samtals áhvílandi		Samtals yfirtekið		Greiðslubyrði á gjaldd		

Lýsing eignar:

Fasteignasala Vestfjarða s. 4563244 - eignir@fsv.is - www.fsv.is - Til sölu - Tilboð óskast - Hafnarstræti 11 Flateyri.

Skrifstofuhúsnæði á efri hæð í tvíbýlishús. Sérinngangur á norðurhlíð hússins. Steyptur stigi upp á 2.hæð. Þar er forstofa, lítið salerni og kútaskápur. Stórt herbergi/salur með teppi á gólfi. Tvö herbergi með teppi á gólfi. Annað opið rými með teppi á gólfi, kaffistofa með litilli innréttingu og vask. Stór eldheldur skjalaskápur inn af kaffistofu. Ofnalagnir eru lagðar utan á vegg og ofnar virðast vera frá því í kringum 1990. Gler er mestallt orðið lélegt, raki á milli glerja í flestum gluggum en gluggar virðast heillegir fyrir utan glerlista sem þarfnast endurnýjunar. Að utanverðu er húsið einangrað og klætt með Steni plötum. Þakrennur eru ryðgaðar að hluta.

Skoðunarskylda: Í lögum um fasteignakaup nr. 40/2002 er kveðið á um ríka skoðunarskyldu kaupenda á fasteignum. Við bendum væntanlegum kaupendum/kaupanda á að kynna sér vel ástand fasteigna við skoðun og fyrir tilboðsgerð og að leita til sérfræðinga um nánari ástandsskoðun ef svo ber undir.

Kostnaður kaupanda sem greiðist við kaupsamning.

- Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali - 0.8% af heildarfasteignamati (0.4% við fyrstu kaup) - 1,6% fyrir lögaðila.
- Stimpilgjald af veðskuldabréfi - 0% af höfuðstól skuldabréfs.
- Þinglýsingagjald af kaupsamningi, veðskuldabréfi, veðleyfi o.fl. kr 2.000 skjalið.
- Lántökugjald lánastofnunar - almennt 0,5%-1,0% af höfuðstól skuldabréfs.
- Umsýslugjald til fasteignasölu sbr. kauptilboð.

Allar upplýsingar í söluýfirlitinu eru byggðar á opinberum gögnum og upplýsingum frá seljanda og eru ekki á ábyrgð fasteignasalans.

Staðfesting seljanda á réttmæti upplýsinga er um getur í söluýfirliti þessu: _____

VSJ.