

YFIRLÝSING

Undirritaðir eigendur íbúða að Hafnarbraut 13B lýsa yfir að þeir eru samþykkrir beiðni þess efnis að eign í stigaganginum merkt 01 104 fastanúmer 250-4814 sem nú er skráð sem atvinnuhúsnæði verði breytt í íbúð. Umrædd húsnæði hentar alls ekki sem atvinnuhúsnæði. Eignin er staðsett inni á lokuðum stigagangi hússins. Ekki er sérinngangur inn í rýmin. Stigagangurinn er aðgangsstýrður með hefðbundnum hætti með dyrabjöllu kerfi. Gestir/viðskiptavinir þyrftu að fara í gegnum sameiginlegan stigagang sem er aðgangsstýrður eða læstur eins og eðlilegt er í fjölbýlishúsum. Þannig gengur ekki að hafa skrifstofurnar eða atvinnurýmin sem þarf að vera opin fyrir almenningi. Samkvæmt 9. gr. húsreglna hússins skulu „forstofudyr ásamt öðrum sameiginlegum garðútgöngum ávallt vera læstar og skal engum hleypt inn nema sem á erindi við viðkomandi.“ Þá kemur einnig fram í 13. gr. húsreglna að „Öll atvinnustarfsemi sem ónæði getur valdi er óheimil í íbúðum hússins“. Augljóst er að atvinnustarsemi sem er svo mikilli nánd við íbúðir í og íbúa í húsinu eru líkleg til að, eða að minnsta kosti kunni að valda ónæði.

Er umrædd yfirlýsing í samræmi við þegar veitt samþykki í kaupsamningi um mína eign. Fylgiskjal við þessa yfirlýsingu er tillaga að grunnteikningu eignar m.v. breytingu í íbúð.

FNR:	íbúð:	Þinglýstur eigandi	Kennitala	Undirritun
2504814	01 0104	Álfhóll gisting ehf.	470302-2160	Hauki Einarsson
2504828	01 0204	Lúðvík Gíslason	030792-2389	
		Dögg Hrafnadóttir	131093-3229	Dögg Hrafnadóttir
2504829	01 0205	Þórir Örn Þórisson	220595-2269	
		Jón Gunnar Traustason	180566-5469	
		Anton Freyr Jónsson	271295-2519	Anton Jónsson
2504830	01 0206	Ingvi Björn Birgisson	070396-4089	Ingvi B. Birgisson
		Dagbjört Guðný Friðriksdóttir	110296-2589	Dagbjört Guðný F.
2504843	01 0304	Eignarhaldsfélagið Ingófstorg ehf.	640999-3149	Kristófer
2504844	01 0305	Magni Sigurðsson	120694-2009	Magni Sigurðsson
		Kristína Reynisdóttir	300896-2199	
2504845	01 0306	Þuríður Kristjánsdóttir	050550-3389	
		Guðmundur M. Jónsson	070246-3849	Guðmundur M. Jónsson
2262427	01 0404	Þórunn Marínósdóttir	131172-4869	
		Hlöðver Sigurðsson	211173-5139	Hlöðver Sigurðsson
2229020	01 0405	Guðni Rúnar Gunnarsson	131279-4269	Guðni R. Gunnarsson
2229021	01 0406	Guðrún Hrefna Guðmundsdóttir	200660-3079	Guðrún Hrefna

Kópavogur 17.11.2021.

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði:

Silvana Ösk 170303-3420
nafn og kt.

Katrín Elfa Jónsdóttir 051087-3059
nafn og kt.

YFIRLÝSING

Undirritaðir eigendur íbúða að Hafnarbraut 13A lýsa yfir að þeir eru samþykkir beiðni þess efnis að eign í stigaganginum merkt 103 fastanúmer 250-4813 sem nú er skráð sem atvinnuhúsnæði verði breytt í íbúð. Umrædd húsnæði hentar alls ekki sem atvinnuhúsnæði. Eignin er staðsett inni á lokuðum stigagangi hússins. Ekki er sérinngangur inn í rýmin. Stigagangurinn er aðgangsstýrður með hefðbundnum hætti með dyrabjöllu kerfi. Gestir/viðskiptavinir þyrftu að fara í gegnum sameiginlegan stigagang sem er aðgangsstýrður eða læstur eins og eðlilegt er í fjölbýlishúsum. Þannig gengur ekki að hafa skrifstofurnar eða atvinnurýmin sem þarf að vera opin fyrir almenningi. Samkvæmt 9. gr. húsreglna hússins skulu „forstofudyr ásamt öðrum sameiginlegum garðútgöngum ávallt vera læstar og skal engum hleypt inn nema sem á erindi við viðkomandi.“ Þá kemur einnig fram í 13. gr. húsreglna að „Öll atvinnustarfsemi sem ónæði getur valdi er óheimil í íbúðum hússins“. Augljóst er að atvinnustarsemi sem er svo mikilli nánd við íbúðir í og íbúa í húsinu eru líkleg til að, eða að minnsta kosti kunni að valda ónæði.

Er umrædd yfirlýsing í samræmi við þegar veitt samþykki í kaupsamningi um mína eign. Fylgiskjal við þessa yfirlýsingu er tillaga að grunnteikningu eignar m.v. breytingu í íbúð.

FNR:	íbúð:	Þinglýstur eigandi	Kennitala	Undirritun
2504811	01 0101	Aron Línal Ágústsson	060695-2539	Aron Línal
		Erna Ósk Ingvarsdóttir	160595-3109	Erna Ósk
2504812	01 0102	Gísli Ástráður Sighvatsson	020555-4919	
		Arnbór Gíslason	120288-2539	Arnbór Gíslason
		Kristjana Guðlaug Jónsdóttir	180657-7469	Kristjana Guðlaug Jónsdóttir
2504813	01 0103	Álfhóll gisting ehf.	470302-2160	Álfhóll gisting ehf.
2504825	01 0201	Stefán Már Kjartansson	020882-4179	Stefán Már Kjartansson
		Anna Sigrún Jónsdóttir	091084-2449	Anna Sigrún Jónsdóttir
2504826	01 0202	Jóhann Eyjólfsson	081068-4619	Jóhann Eyjólfsson
2504827	01 0203	Halldóra Pálsdóttir	120965-5229	Halldóra Pálsdóttir
2504840	01 0301	Tinna Kristín Gunnarsdóttir	130565-5579	Tinna Kristín Gunnarsdóttir
		Bjarni Þorbergsson	180962-5659	Bjarni Þorbergsson
2504841	01 0302	Smári Aðalsteinn Eggertsson	110992-3199	Smári Aðalsteinn Eggertsson
2504842	01 0303	Unnur Sigursveinsdóttir	110149-2049	Unnur Sigursveinsdóttir
		Tryggvi Björn Stefánsson	301249-6329	Tryggvi Björn Stefánsson
2504855	01 0401	Aðalsteinn Eypór Þorsteinsson	010766-5409	Aðalsteinn Eypór Þorsteinsson
		Helga Finnbogadóttir	020164-5819	Helga Finnbogadóttir
2504856	01 0402	Lilja Ósk Sigurðardóttir	260887-2629	Lilja Ósk Sigurðardóttir
2504857	01 0403	Hrafnhildur Sigurgeirsdóttir	031156-2629	Hrafnhildur Sigurgeirsdóttir

Kópavogur 17.11.2021.

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði:

Silvana ÓSK 170303-3420
nafn og kt.

Katrín Elka Jónsdóttir 051087-3059
nafn og kt.

021416

KAUPSAMNINGUR

Hafnarbraut 13A, Kópavogur

FASTEIGNASALAN

MIKLABORG

SELJANDI Kársnesbyggð ehf	KENNITALA 550217-0740	NETFANG bjorn@jp.is	FARSÍMI 5141478	HLUTFALL 100,00%
KAUPANDI Halldóra Pálsdóttir	KENNITALA 120965-5229	NETFANG halldorapals@gm ail.com	FARSÍMI 8977242	HLUTFALL 100,00%

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
ÓSKAR R. HARDARSON HDL OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019
JASON GUÐMUNDSSON HDL OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 250470-5929

FASTANÚMÉR	2504827
LANDNÚMÉR	114521
MERKING	010203
EIGNARHLUTI Í HÚSI	1,39%
EIGNARHLUTI Í LÖB	1,39%
FASTEIGNAMAT	54.400.000
BRUNABÓTAMAT	49.320.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	Tryggingamiðst. hf
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Vátryggingafélag Ísli

DAGS. KAUPSAMNINGS	AFHENDINGARDAGUR	DAGS. ÞINGL.VOTTORÐS	ÚTGÁFUDAGUR AFSALS	AFÞYNGINGARDAGUR	DAGS. SÖLUFIRLITS	YFIRL. HÚSFÉLAGS
4.12.2020	8.12.2020	4.12.2020	5.3.2021	19.3.2021	23.11.2020	30.11.2020

LÝSING

Eign merkt 010203, fastanúmer 2504827 í húsinu nr. 13A við Hafnarbraut í Kópavogi ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindi. Aðilar hafa kynnt sér söluýfirlit fasteignasölnunar og skilalýsingu seljanda. Kvæðir og önnur eignarþönd: Eignarheimild seljanda, sjá skjal nr. 441-B-004779/2017; Lóðarleigusamningur, sjá skjal nr. 441-A-001967/2015; Eignaskiptayfirlýsingar, sjá skjöl nr. 437-A-000488/2003 og 441-B-007967/2019; kvæðir, sjá skjöl nr. 441-A-01277-8/2019. Íbúðinni verður skilað skv. skilalýsingu sem kaupandi hefur kynnt sér ítarlega, sætt sig við og undirritað, þ.m.t. þá fyrirvara sem á henni koma fram. Kaupandi hefur kynnt sér bygginganefndateikningar ítarlega. Allt myndefni er birt með fyrirvara um breytingar. Seljandi áskilur sér rétt til þess að breyta tilvitnuðum teikningum á byggingartímanum í samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda í íbúðum og sameign og framkvæma sé þess þörf vegna eðlilegra útfærsla. Kaupandi samþykkir breytingar á eignaskiptayfirlýsingu ef þörf er á í náinni framtíð enda hafi slíkt ekki teljandi áhrif á séreign kaupanda eða ef misritun eða annað slíkt kann að koma í ljós í eignaskiptayfirlýsingu. Kaupandi greiðir skipulagsgjald (nú 0,3% af endanlegu brunabótamati) þegar það verður innheimt. Kaupandi gerir sér grein fyrir því að við afhendingu verður framkvæmdum við hið selda ekki að fullu lokið, þannig kann ákveðið rask að fylgja eftirstandandi framkvæmdum við húsið eftir afhendingu og á meðan hið selda er enn vinnusvæði. Kaupandi veitir seljanda umboð til þess að þinglýsa kvæði á húsnæðis um að eigendur húsnæðisins samþykki fyrir sitt leyti að skráðum vinnustofum/skrifstofuhúsnæði/atvinnurými í húsnæðinu verði breytt í íbúðir auk þess sem kaupandi samþykkir þá breytingu á notkun húsnæðisins fyrir sitt leyti og skuldbindur sig til þess að undirrita nýja eignaskiptayfirlýsingu þess efnis, auk þess að tryggja að sambærilegt ákvæði verði í kaupsamningi ef kaupandi selur hið selda. *, „Um er að ræða sýningaríbúð. Seljandi mun því skila íbúðinni með parketi sem er á íbúðinni en taka niður spegil, myndir osfrv sem kann að skilja eftir sig lítil naglafor á veggjum. Seljandi mun því skilja eftir öll loftljós/ en taka niður hangandi ljós og veggglampa í veggjum“ skilyrt veðleyfi liggur ekki fyrir undirskrift og skuldbinda aðilar sig til að koma við á skrifstofu Miklaborgar þegar það berst. Ekki verður hægt að þinglýsa skuldabréfum fyrr en skilyrt veðleyfi liggur fyrir. Samið er um að greiðslur úr skuldabréfi beri með sér 5% fasta vexti sem kaupandi greiðir til seljanda frá og með 1. janúar 2021. Uppgjör á vöxtum verður við afsal.* Sjá fylgiskjal með kaupþilboði um vaxtaákvæði og um niðurföll á baði og lítanúmer á vegg**

KAUPVERÐ Í BÓKSTÖFUM Sextíuogtværmilljónirognúhundruðþúsund°/100

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÖFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C
62.900.000	28.500.000	0	34.400.000

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

- Við undirritun kaupsamnings greitt með millifærslu fjár
- Greitt með millifærslu eigi síðar en 5. mars 2021

18. DES. 2020

Skjal C	Móttakið til þinglýsingar	18.500.000
		10.000.000

Vextir skv. A-lið reiknast ekki, þó reiknast dróttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga. Öll lán sem tekin eru vegna kaupanna skal gefa út við undirritun kaupsamnings, nema um annað sé samið.

GREIÐSLUSTADUR ÚTBORGUNAR

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V

VEÐR. VEÐHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEÐSK.BR	GJ.D Á ÁRI	GRUNNVÍSIT. VEXTIR	UPPH.FJÁRH.	EFTIRST.M.VÍSIT.	FJ AFB	FYRSTI GJ.D KAUPANDA
---------------	----------	---------------	------------	--------------------	-------------	------------------	--------	----------------------

Ofangreindar veðskuldir eru miðaðar við áætlaða stöðu í skilum á afhendingardegi og verður mismunur gerður upp í kostnaðaruppgjöri við afsal. Vextir merktir * eru breytilegir.

C. GREITT MEÐ NÝJUM VEÐBRÉFUM

VEÐR. VEÐHAFI	GJ.D Á ÁRI	FYRSTI GJ.D	GRUNNVÍSIT.	VEXTIR NÚ	VEXTIR REIKNAST FRÁ	FJÁRHÆÐ	FJ AFB
1 Landsbankinn hf	12	1.1.2021		3,50		34.400.000	480

D. VEÐHEIMILD SELJANDA TIL KAUPANDA Á UNÐAN EÐA EFTIR ÖÐRUM LÁNUM SKV. C-LIÐ KAUPSAMNINGS, þó aldrei hærr en 75% af greiddum greiðslum skv. A-lið Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi: Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

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 að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum, sbr. 18. tölulíð.
3. Sé ekki um annað samið eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi.

4. Um er að ræða neytendakaup. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann beina kröfu sinni skriflega beint til seljanda og senda fasteignasöluinni afrit af kröfubréfi sínu. Á

5. Eign skilast samkvæmt skilalýsingu.

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. Hafi kaupandi skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir seljanda, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.

8. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af 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 og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjalddögum greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum.

9. Eign skal afhenda vel hreingerða á háðegi umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Þá skal seljandi hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna rafmagns og hita og látið lesa af mælum. Seljandi skal einnig tilkynna húsfélagi um nýjan greiðanda húsgjalda frá og með fyrsta degi eftir afhendingu. Áhættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.

10. Þegar seljandi hefur afhent fasteign, skal kaupandi svo fljótt sem verða má, skoða elgnina á þann hátt sem góð venja er.

11. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.

12. Sé svo umsamið að kaupandi skuli yfirtaka áhvilandi veðskuldir skal seljandi tilkynna skuldareigendum um það og alla samþykkis þeirra. Skal seljandi án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum hér að lútandi á fasteignasöluinni.

13. 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 kaupþilboðs) og miðað því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldaless við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.

14. Nú hefur kaupandi uppi réttmæta kröfu vegna galla og getur hann þá á elgin 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.

15. Við kaupsamningsgerð kynntu aðilar sér eftirtalin gögn og gerðu engar athugasemdir við þau:

a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) eignarheimild seljanda, d) söluýfirlit e) yfirlýsingu húsfélags ef við á f) eignaskiptayfirlýsingu ef við á

16. Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fljótt sem verða má. Skal kaupandi greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjölum sem kaupin varða, svo og lántökugjald vegna veðbréfa við undirritun kaupsamnings.

17. Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngimi, 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 viðsejandi upplýsa hann og Mikluborg um það.

18. Séu aðilar sammála um að víkja frá fyrirmælum laga um fasteignakaup og standi lög því ekki í vegi, skulu frávik tilgreind hér að neðan með skýrum og ótvíræðum hætti. Sama er að segja um fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

SÉRÁKVÆÐI: ENGIN

19. Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.

20. Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.

21. Aðilar lýsa því yfir að þeir séu fjárráða og seljandi lýsir því jafnframt yfir að undirritanir af hans hálfu séu í samræmi við 1. mgr. 64. gr.

hjúskaparlaga nr. 31/1993 hvað snertir hjúskaparstöðu, búsetu og húsnæði til atvinnurekstrar.

22. Kaupandi eignar lýsir því yfir, með áritun sinni á skjal þetta, að fé það sem notað er í viðskiptum þessum, er fengið með lögmatum hætti og brýtur ekki gegn lögum eða reglum um peningabætti s.s. lögum um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka nr. 140/2018.

23. Öllu framangreindu til staðfestu rita aðila nöfn sín hér undir í viðurvist votta, sem votta réttar undirskriftir og dagsetningu.

Kaupsamningur þessi byggir á því að eftirtaldir áhvilandi veðskuldir séu kaupanda óviðkomandi og að þeim skuli aflyst svo fljótt sem verða má:

1. veðr. Arion banki hf. dags. 7/08/2020 upphæflega kr. 28.545.000,-

2. veðr. Arion banki hf. dags. 7/08/2020 upphæflega kr. 620.000.000,-

Óföngreindri áhvilandi veðskuld verður aflétt í samræmi við yfirlýsingu Arion banka hf um skilyrta veðbandslausn dags. 22.09.2020, þegar allt kaupverð eignar, að frádreginni þóknun fasteignasala og lögskiðauppgjöri, hefur verið greitt inná reikning seljanda nr. 0358-26-001248, kt. 550217-0740. Kvittun skal senda á netfangið: baldvin.hrafnsson@arionbanki.is, skýring: 2504827

STADUR OG DAGS. Reykjavík 4.12.2020

Undirskrift seljanda og samþykki máka

Biörn Þór Karlsson

lögmaður (hdl.)

kt. 161288-2339

Kársnesbyggð ehf

Undirskrift kaupenda

Halldóra Pálsdóttir

Fríðjón Örn Magnússon.

Löggiltur fasteignasali

kt. 270487-2119

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Fríðjón Örn Magnússon, löggiltur fasteignasali

Kaupsamningur

004739

FRUMMART

Seljandi
Kársnesbyggð ehf.

Kennitala
550217-0740

Símanúmer
-

Hlutfall
100.0%

Kaupandi
Lilja Ósk Sigurðardóttir

Kennitala
260887-2629

Símanúmer
7706366

Hlutfall
100.0%

Dags. kaupsamnings Afýsingardagur
8.4.2020

Útgáfudag afsals
8.6.2020

Afhendingardagur eignar:
8.4.2020

Vátr.fél. seljanda
vís

Vátr.fél. kaupanda
sjóvá



Pórunn Gísladóttir
B.Sc. Viðskiptafræði, Lögfréttur Fasteignasala
Hannes Steindósson
Lögfréttur Fasteignasala
Lind Fasteignasala ehf. kt. 650713-1090
Hlíðasmári 6, 201 Kópavogur
Sími: 510-7900 - www.fastlind.is

Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingarár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
250-4856	114521	01 04 02	2019	60.6	0	13.300.000	3.650.000	16.950.000	4	4	Fjóbýli
250-4856		01 B 34	2019	0.0	0	0	0	0	4	4	Stæði í bílageymslu
Samtals				60.6	0	13.300.000	3.650.000	16.950.000			

Lýsing eignar

Hafnarbraut 13A, 200 Kópavogur. Íbúð merkt 01 0402 og stæði í bílageymslu merkt 01 B34, ásamtöllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindi.

Eignarheimild seljanda sjá afsal: 441-B-004779/2017

Lóðarfelgusamningur sjá skjal: 437-A-000488/2003

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal: 441-B-007967/2019

Kvaðir sjá lóðarfelgusamning: Óheimilt að veðsetja eða framsetja fyrr en fókheldisvottorði hefur verið þinglýst, kvaðir á lóð skv. uppdrætti og almenn kvöð um hvers konar lagirnir sveitarfélagsins.

Við undirritun kaupsamnings liggur fyrir yfirlýsing Landsbankans hf. þess efnis að áhvílandi tryggingarbréfi verði aflétt þegar allt kaupverð eignar, að frádreginni sölubókun og lögskiðauppgjöri, hefur verið greitt inn á bankareikning seljanda, Kársnesbyggð ehf. kt. 550217-0740, greiðslureikningur nr. 0133-15-020053. Kvittanir sendast til kristjan.gudbjartsson@landsbankinn.is

Íbúðinni verður skilað skv. skilafýsingu sem kaupandi hefur kynnt sér ítarlega, sætt sig við og undirritað, þ.m.t. þá fyrirvara sem þar koma fram. Íbúðin afhendist fullbúin án gólfema nema á baðherbergi sbr. skilafýsingu. Kaupandi hefur kynnt sér bygginganefndateikningar ítarlega. Allt myndefni er birt með fyrirvara um breytingar. Seljandi áskilur sér rétt til þess að breyta tilvitnuðum teikningum á byggingartímanum í samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda í íbúðum og sameign og framkvæma sé þess þörf vegna eðlilegra útfærslna. Kaupandi samþykkir breytingar á eignaskiptayfirlýsingu ef þörf er á í náinni framtíð enda hafi slíkt ekki tejiandi áhrif á séreign kaupanda eða ef misritun eða annað slíkt kann að koma í ljós í eignaskiptayfirlýsingu. Kaupandi veitir seljanda umboð til þess að stofna húsfélag fyrir eignina og gera þjónustusamninga til í það minnsta 12 mánaða fyrir hönd húsfélagsins vegna þeirra tæknilíka sem eru í húsinu og vegna nauðsynlegrar þjónustu.

Kaupandi gerir sér grein fyrir því að við afhendingu verður framkvæmdum við hlö selda ekki að fullu lokið, þannig kann ákveðið risk að fylgja eftirstandandi framkvæmdum við húsið eftir afhendingu og á meðan hlö selda er enn vinnusvæði.

Kaupandi veitir seljanda umboð til þess að þinglýsa kvöð á húsnæðis um að eigendur húsnæðisins samþykki fyrir sitt leyti að skráðum vinnustofum/skrifstofuhúsnæði/átvinnurými í húsnæðinu verði breytt í íbúðir auk þess sem kaupandi samþykkir þá breytingu á notkun húsnæðisins fyrir sitt leyti og skuldbindur sig til þess að undirrita nýja eignaskiptayfirlýsingu þess efnis, auk þess að tryggja að sambærilegt ákvæði verði í kaupsamningi ef kaupandi selur hlö selda.

Kaupandi greiðir skiptulagsgjald (nú 0,3% af endanlegu brunabótamati) þegar það verður innheimt.

Kaupverð í tölustöfum
42.400.000 kr.

Helldarverð í bókstöfum
Fjórðutugtværmilljónir fjögurhundruð þúsund kr.

Greiðslutíðgun sbr. sundurliðun A
42.400.000

Yfirtæknar skuldir sbr. sundurliðun B
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C
0

A. Greiðslutíðgun útborgunar

1. Greitt með peningum við undirritun kaupsamnings
2. Greitt með peningum við útgáfu afsals 60 dögum eftir afhendingu gegn lokaúttekt

Greiðslustaður útborgunar

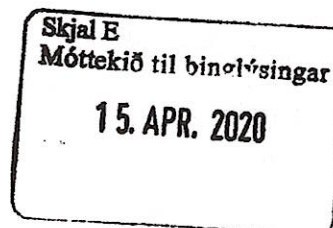
Vextir skv. A-lið reiknast ekki, þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga.

INNFÆRT

21. APR. 2020

kr. 40.400.000
kr. 2.000.000

D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/efir veðbréfi/um útgefnu samkv. C-lið.
Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.
Samkvæmt almennum venjum í fasteignavískaðptum.



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 að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum.
3. Þegar seljandi seldur í atvinnurekstri sínum eign sem er ætluð til persónulegra aðnota fyrir kaupanda (neytendakaup) er óheimilt að vílga frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir kaupanda.
4. Sé ekki annað samið eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi.
5. Notuð fasteign telst eldd gölluð, nema á gallinn yrri verðmæti hennar svo noldu verði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
6. Sé ekki annað samið skal eign hafa þann bóknað eða réttind sem var fyrir hendi við stöðum og/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldhúsi, ofn og vífa. Í baðherbergi fylgja stúf hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vas. Múr- og naglfestar upplætissur og hlíur í geymslu. Fæst ljós og ljósaúklipar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfestar innréttingar, spaglíflisar, gluggagjaldastangir og festingar, en ekki gluggagjöld, þó fylgja ríma-, stríma- og rúflugluggagjöld. Í bíldúr fylgir fastur ljósaúklipar, rafmagnir hurðapnara svo og fastar hlíur og skápur.
7. 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.
8. Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt verðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Hafi kaupandi skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggja þrátt fyrir áskoranir seljanda, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefur mátt sjá við slíka skoðun.
9. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda sbr. afhendingardag á forstöðu kaupsamnings. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af upplætissurum eftirstöðvum yfirtekna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í upplætissur vegna yfirtekna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánunum, lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjaldkögnum lánanna, ef þeir eru fyrir. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfáltnar afborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldkögnum.
10. Eign skal afhenda vel hreingerða á háðlegi umsöminn afhendingardaga nema um annað sé samið. Þá skal seljandi hafa greitt alla gjaldfáltna reikninga vegna rafmagna og hita og látið lesa af mælum. Áhættan af eign fyrst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
11. Þegar seljandi hefur afhent fasteign, skal kaupandi svo fjótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð verja er.
12. Vextir reiknast ekki útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
13. ÍLS veðbréf lýtur reglum búðaleisnagjós. Það er verðtryggt mv. vísitölu neysluverða.
14. Sé svo umsamið að kaupandi skuli yfirtaka áhrifandi veðskuldir skal seljandi tilkynna skuldareigendum um það og aflla samþykks þeirra. Skal seljandi án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum hér að lúandi á fasteignasíðunni.
15. 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 fjölgjarnahúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem réðist er í eftir að kaup takast (samþykki kaupfélissjóðs) og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldbær við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg innleign í sjóðunum fylgir hinri seldu íbúð.
16. Nú hefur kaupandi uppl réttmæta kröfu vegna gælla og getur hann þá á eigin áhættu haldið eftir svo miðum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu hennar. Hvíli á honum sönnunarbýrðin um tilvist gælla og að hann sé á ábyrgð seljanda og einnig um fjárhæð gællakröfu.
17. Við kaupsamningagerð kynnu aðilar sér eftirtalin gögn og gerðu engar áthugasemdir við þau: a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMRL, c) aðluvirlit d) skilafýsing e) lóðarlegusamning f) eignaskiptisvirlitfýsing.
18. Kaupandi skal áður en hann greiðir kaupsamningsgreiðslur kanna hvort seljandi hafi staðið við skuldbindingu sína og aflyst áhrifandi veðskuldir og ef svo er ekki er honum rétt að halda greiðslu eftir að öllu leyti eða hluta og beita stöðvunarrétti. Séu slíkar veðskuldir í vanskilum er kaupanda heimilt að koma þeim í skil til að forða því að gengið verði að veðinu. Verði verulegur dráttur á aflyssingu er kaupanda heimilt að greiða slíkar áhrifandi skuldir upp og aflysa þeim og skuldaþafna útlátum vegna þess á móti kröfu seljanda um kaupsamningsgreiðslu. Þegar kaupandi hefur rétti sínum samkvæmt þessari grein þá skal hann gæta þess að ganga eld lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
19. Kaupsamningi skal þinglýst svo fjótt sem verða má og í öllu feili innan viku frá undirritun hans. Kaupandi greiðir stíplun og þinglýssingu kaupsamnings þessa og afsals, aðeins er greitt stíplungjöld af því sigli sem skilað er fyrst inn til þinglýsingar. Stíplungjöld er sem hér segir, vegna kaupna einstaklings á fasteign er stíplungjöld 0,8% af fasteignamat eignar á þinglýsingardegi, ef um er að ræða fyrstu kaup og aðili kaupar að minnsta kosti 50% hlut í eigninni þá er veittur 50% afsláttur af stíplungjaldi. Stíplungjöld vegna kaupna lögaðila er 1,6% af fasteignamat á þinglýsingardegi. Þinglýsing annara sigla er kr. 2500 fyrir hvert sigli. Kaupandi greiðir lánþekkingjöld og annan kostnað samkvæmt gjaldskrá viðkomandi fjármálastofnunar. Þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings eða eftir atvikum þegar þinglýsa á skjölum samkvæmt þessum samningi.
20. Aðilum er skylt að vírða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngimi, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem verða hagsmuni gagnaðila skal viðsejandi upplýsa hann og Lind fasteignasölu um það.
21. Séu aðilar sammála um að vílga frá fyrirmælum laga um fasteignakaup og standi lög því ekki í vegi, skulu frávik tilgreind hér að neðan með skýrum og ótvíðum hætti. Sama er að segja um fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
22. Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvaða veðbenda.
23. Þegar kaupandi hefur eint skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.
24. Aðilar lýsa því yfir að þeir séu fjárhæð og seljandi lýsir því jafnframt yfir að undirritanir af hans hálfu séu í samræmi við 1. mgr. 64.gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 hvað snertir hjúskaparstöðu, búsetu og húsnæði til atvinnurekstrar.
25. Öllu framangreindu til staðfestu rita aðilar nöfn sín hér undir í viðburvot votta, sem votta réttar undirskriftir og dagsetningu.
26. Neðangreindar áhrifandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og verður aflyst af eigninni fyrir útgáfu afsals.

Eftirlitardir áhrifandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflysa þeim svo fjótt sem verða má og eigi eftir en þann Samhæða greiðslum.

Veðr.	Veðnaði	Daga. veðskuldr.	Grunnveðnaði	Upphæfing fjárhæð	Eftirst. miðað við skil
1.	Landsbaniinn	11.4.2017		1.500.000.000	

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi sigli þetta í viðburvot tvöggja vitundavotta og lýsa yfir fjárhæði sínu. Jafnframt lýsa þeir því hér með yfir að undirritanir af þeim eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, búsetu fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Kópavogur, 8. apríl 2020

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykkið mako P.u. F.H. Kirsnesdóttir dh F Byrri þr Karlson 1612842339	Undirskrift kaupanda Lilja Ósk Sigurðardóttir
Vottar að rétti dags. undirskrift og fjárhæði:	
Nafn Sveinn Ólafsson	Kennitala
Nafn Löggjafir fasteignasölu KL 080382-5000	Kennitala

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026