

Kauptilboð

Seljandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Langesbyggð	420369-1749	-	100.0%
Kaupandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Björn S. Lárusson	070555-2479	8942187	50.0%
Lækjarvegur 3		bjorn.larusson@gmail.com	
Eydis Steindórsdóttir	060865-5589	8999121	50.0%
Lækjarvegur 3		eydis.steindorsdottir@gmail.com	

Fastanúmer	Númer íbúðar	Eignarhlutur í húsi	Eignarhlutur í lóð	Dags. söluyfirlits
216-7901	01 01	%	%	27.11.2025
Fasteignamat	Brunabótamat	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda	Yfirlýsing húsfélags
23.700.000	90.500.000	VÍS	Vörður	

Dags. kaup­tilboðs	Dags. þinglýs.vottorð		Útgáfud. afsals	Aflýsingardagur			Afhendingardagur eignar				
30.11.2025	23.8.2025						1.6.2026				
Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
216-7901	154722	01 01 01	1966	144.3	78.950.000	21.470.000	2.230.000	23.700.000	B4	7	Einbýlishús
216-7901		02 01 01	1966	33.7	11.550.000	0	0	0	B4	7	Bílskúr
Samtals				178.0	90.500.000	21.470.000	2.230.000	23.700.000			

Lýsing eignar

Heildar fasteignin, Lækjarvegur 3, 680 Þórshöfn, ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. bílskúr og tilheyrandi lóðarréttindi. Fastanúmer eignar: 216-7901. Fastanúmer bílskúrs: 216-7901

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 425-F-M10091/1965. Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 425-F-000003/1999.

Aðilar kauptilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluyfirlit fasteignasölnunnar og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu.

Kaupverð í tölustöfum	Heildarverð í bókstöfum
45.000.000 kr.	Fjörutíuogfimmilljónir kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A	Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B	Veðbréf sbr. sundurliðun C
9.000.000	0	36.000.000

A. Greiðslutilhögun útborgunar			
1. Greitt með millifærslu við undirritun kaupsamnings			kr. 3.000.000
2. Greitt með millifærslu jafnóðum og greiðslur berast úr séreignasjóði, þó eigi síðar en við afhendingu			kr. 5.000.000
3. Greitt með millifærslu við útgáfu afsals og lögskilauppgjör eigi síðar en 01.07.2026			kr. 1.000.000
Greiðslustaður útborgunar Þórshöfn greitt inn á reikning seljanda			
Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga.			

C. Greiðslur með veðskuldabréfum. Bréfin eru greidd út með peningum og eru gefin út 4-6 vikum fyrir afhendingu									
Veðréttur	Veðhafi	Neysluvísitala	Fyrsti gjalddagi	Gjalddagar ár hvert	Vextir nú	Vextir reiknast frá	Fjárhæð	Fj. afb.	
1.	Íslandsbanki				0.0%		36.000.000	0	

D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/eftir veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Fyrirvari kaupanda:

Kaupandi gerir fyrirvara um greiðslumat en hann skuldbindur sig til að skila greiðslumati á skrifstofu Fasteignasala Þórshafnar slf. eigi síðar en 20 dögum frá samþykki kauptilboðs, ella hefur seljandi heimild til að rifta kaupunum. Standist tilboðsgjafi ekki greiðslumat er Fasteignasala Þórshafnar slf. heimilt að leita eftir upplýsingum um forsendur greiðslumatsins hjá viðkomandi fjármálastofnun.

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 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 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 frávík 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 söluþfirliti.
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 tilboðsgjafa sem 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 saknæma 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 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, spegilfísar, 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, rafknúrir hurðapnarar svo og fastar hillur og skápar.
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. Veðbréf sem gefið út við undirritun kaupsamnings, ber óbreytanlega vexti og er verðtryggt með vísitölu neysluverðs, grunnvísitölu útgáfumánaðar.
15. 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 lútandi á fasteignasölunni.
16. Eign skal afhenda á háðegri umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
17. 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 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, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, 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, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
18. Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda.
19. 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; kaupanda hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósríti. a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluþfirlit, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
20. Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvilandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má: 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, veðbréfs og annarra veðskjala svo og lántökugjald veðbréfa og annarra veðskjala. Þinglýsingargjald er kr. 2.000.- af hverju skjali. Kostnað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
21. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávík frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi óráðvikjanleg lagafyrirmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
22. KOSTNAÐUR KAUPANDA. Stimpil-, þinglýsingar- og lántökugjöld sem greiðast við undirritun kaupsamnings svo og umsýsluþóknun til fasteignasölnunar: sjá áætlað kostnaðaruppgjör og þjónustusamning við fasteignasöluna þar um.
23. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
24. Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
25. Séu um áhvilandi veðskuldir að ræða, sem seljanda ber að aflýsa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. töluð A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekki sýnt fram á aflýsingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefin veðskuldabréf tryggð með fyrsta lausa veðrétti og uppfærslurétti, næst á eftir áhvilandi veðskuldum og tekur þá viðkomandi lánstofnun að sér að greiða upp áhvilandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgefinna veðskuldabréf, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskrá hverrar lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefinna veðskuldabréfa verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann vísar til.
26. Þrátt fyrir framanritað eru vextir lífeyrissjóðslána ævinlega breytilegir svo og lán annarra lánastofnana nema annað sé skýrt tekið fram. Til þess að yfirtaka áhvilandi lán þarf í öllum tilfellum samþ. viðkomandi lánastofnunar, kostnað vegna skuldskeytingar ber kaupandi.
27. Vextir geta breyst án fyrirvara. Lántaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréf er gefið út eða lán yfirtekið.
28. **Aðilar gera og samþykkja tilboð/gagntilboð þetta með fyrirvara um lánafyrirgreiðslu hjá lánastofnunum/fjármálafyrirtækjum og að kaupandi/kaupendur standist greiðslumat.**

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 12:00 þann 4.12.2025 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasölnunar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

