

Kauptilboð

Tilboðshafi / Seljandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Björgvin Valur Sigurðsson	170661-5409	-	893-3063	50.0%
Jóhanna Gyða Stefánsdóttir	230364-4199	-	-	50.0%

Tilboðsgjafi / Kaupandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Húsnæðisskrifstofa Hafnarfj. Eyrarholt 4, 220 Hafnarfjörður	570790-1029	-	-	100.0%



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

Kárl Halldórsson
lögglitur fasteignasali
kt. 270759-2389

Dags. Kauptilboðs	Dags. Afhendingar	Útgáfa Afsals	Aflysing	Pinglýsingarvottorð	Matsvottorð FMR
13.11.2017	Við kaupsamning.	-	-	-	-

Eignarhluti í Húsi	Eignarhluti í Lóð	Brunatrygging Seljanda	Brunatrygging Kaupanda	Fasteignamat	Brunabótamat
4,47%	4,47%	VÍS		20.850.000 kr.	20.500.000 kr.

Lýsing	Landnúmer	Fastanúmer	Nánari lýsing í sölufrítti dags
	197716	227-5446	19.10.2017

2 herbergja íbúð á 1. hæð í húsinu númer 20 við Drekaelli í Hafnarfirði, fastanr: 227-5446, merkt 0104 ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. hlutdeild í sameign og lóðarréttindi. Aðilar hafa kynnt sér sölufrítt AS fasteignasölu og skoðast það sem hluti af kaupsamningi þessum. Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um samþykki bæjarstjórnar, skal staðfesting þess efnis liggja fyrir eigi síðar en þann 23.11.2017.

Kaupverð í bókstöfum
þrjátíu og ein milljón krónur

Kaupverð í tölustöfum	Greiðslutilhögun, sbr. sundurl. A	Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C	Vöðbotarlán sbr. sundurl. D
31.000.000 kr.	31.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

Lýsing	Fjárhæð
1. Við kaupsamning greitt með peningum.	30.000.000 kr.
2. Við afsal þann 20.12.2017 greitt með peningum.	1.000.000 kr.

Áætlaður kostnaður kaupanda:

Lýsing	Fjöldi	Eining	Verð
Pinglýsingargjald af skjölum	1	2.000 kr.	2.000 kr.
Húsnæðisskrifstofa Hafnarfj. - stimpilgjald 1.6% af fasteignamat 100.0% ehl.			333.600 kr.
Umsýslupóknun Fasteignasölu			59.900 kr.
Samtals			395.500 kr.

Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi

Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum

- 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 lóður í atvinnustærsemi 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 sölufrétt.
- 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.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágalinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknaema 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 eldavel, ofn og vífta. Í baðherbergi fylgja fóst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppistöður og hillur í geymslu. Fóst ljós og ljóskúplur skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegillisar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strimla- og rullugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. (Þó ekki gervihnattadiskur í séreign ef um hann er að ræða). Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúrir hurðacparar svo og fastar hillur og skápur.
- 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 höfdu 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 útborgunargreiðsur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Ef kaupverðið er greitt að hluta eða öllu leiti með veðskuldabréfi skal það gefið út við undirritun kaupsamnings nema um annað sé samið.
- Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvílandi 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 lítandi á fasteignasöluinni.
- 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 hirir frá þeim tíma að henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknum eftirstöðvum yfirteknum lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinna 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 gjaldögum 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 gjaldögum. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagðara á sinn kostnað.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni undan afhendri hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð ef um fjöleignarhús er að ræða. Kaupendur (bóða) í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast og miðað 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.
- Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé gaumgæflega 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 aðilar engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) sölufrétt, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) lóðarsamning, g) teikningar, h) önnur gögn eftir því sem við getur átt.
- Ef við á: Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvílandi veðskuldir tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má. Sjá H. líb 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 órávilkjanleg lagafyrirmæli slíkkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbengi, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta:
- KOSTNAÐUR KAUPANDA: Almenn stimpulgjald einstaklinga af kaupsamningi er 0,8% af fasteignamatí húss og lóðar og lógaðila 1,6%, og algengt lántökugjald af skuldabréfum er 1% af fjárhæð þeirra. Þinglýsingargjald hvers skjals er kr. 2.000,-. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings sbr. kostnaðaruppgjör. Auk þess greiðir kaupandi umsjúðknun til ÁS fasteignasölu kr. 59.900,- með virðisaukaskatti. (pdf.break))
- Tilboðið byggir á því að eignin sé án trekari kvæða og veðbanda en í því segir.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur eftir 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. 17:00 þann 13.11.2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluinnar, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Hafnarfjörður 13.11.2017, 13.11.2017

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.

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og þinglýsingu aðila um fjárræði.		Undirskrift tilboðsgjafa / kaupanda
Nafn	Öggufríður Fasteignasali kt. 120167-4569	FH. <i>Hilddin Þórhildur</i>
Nafn	Kennitala	

Þurfa 13. 11. 2017
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.

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði.		Undirskrift tilboðshafa / seljanda
Nafn	Firirur Svanur Stefnisson Kennitala	<i>Þorgeirur Stefnisdóttir</i> <i>Johanna Þórhildsdóttir</i>
Nafn	Öggufríður Fasteignasali kt. 120167-4569	