

# Gagntilboð

Tilboðsgjafi / Seljandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Ásgrímur Skagfjörð Guðjónsson	050781-4109	-	661-4207	100.0%
Tilboðshafi / Kaupandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Húsnæðisskrifstofa Hafnarfjarðar	570790-1029	-	-	100.0%



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

Kári Halldórsson  
Lögfróður fasteignasali  
kt. 270769-2389

Dags. Kauptilboðs	Dags. Afhendingar	Útgáfa Afsals	Allýsing	Pinglýsingarvottorð	Matsvottorð FMR
17.11.2017	08.01.2018 eða fy...	-		-	-
Eignarhluti í Húsi	Eignarhluti í Lóð	Brunatrygging Seljanda	Brunatrygging Kaupanda	Fasteignamat	Brunabótamat
%	%	VÍS	Tryggingamiðstöðin	23.450.000 kr.	21.950.000 kr.

Lýsing	Landnúmer	Fastanúmer	Nánari lýsing í sölufrétt dags
	195079	226-9388	17.11.2017

2 herbergja íbúð á 2. hæð í húsinu númer 5B við Engjavelli í Hafnarfirði, fastanr: 226-9388, merkt 0202 ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. hlutdeild í sameign og lóðarréttindi. Aðilar hafa kynnt sér sölufrétt ÁS 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 7.12.2017.

Kaupverð í bókstórum  
þrjátíu og tvær milljónir kr.

Kaupverð í lóðstöfum	Greiðslutíðgun, sbr. sundurl. A	Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C	Vibbótarlán sbr. sundurl. D
32.000.000 kr.	32.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

Lýsing	Fjárhæð
1. Við kaupsamning greitt með peningum.	8.000.000 kr.
2. Þann 08.01.2018 greitt með peningum.	22.500.000 kr.
3. Við afsal 06.02.2018 greitt með peningum.	1.500.000 kr.

Áætlaður kostnaður kaupanda:			
Lýsing	Fjöldi	Eining	Verð
Samtals			0 kr.

## G. Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lántökandi
<b>Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum</b>

Áætlaður kostnaður kaupanda; Pinglýsingargjald er kr. 2.000 af hverju skjali. 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 almennt 1-2% af fjárhæðinni.

- Tilboðsgjafi (kaupandi), sem lýsir sig fjárféða, býfst 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 skuldbinding fyrir hann til loka þess frests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestsins. Með höfnun tilboðs telur það niður og er tilboðsgjafi á ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði af gagniðboði 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 leyri sem tilboðið geymir frávik um einstök atriði.
- Þegar sala eignar er lóur í atvinnustarfssemi (tilboðsmóttakanda (sejanda) og hun ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neyðendaup að ræða og er þá óheimil að víkja frá umfangindum lögum af það yrði ódagstaðera fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
- Séu til stöðvar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (sejanda) skal þess getið í söluýrirt.
- Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standa þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hun henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og eða þeirra sérstöku afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (sejanda) mátti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign (eist ekki gölluð, nema ágallinn yrri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (sejandi) hafi sýnt af sér sáknæma 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 eðhúsi skal vera ekkvél, ofn og vífta. Í baðherbergi fylgja fóst hang, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vaski. Múr- og naglfestar uppstóður og hlúr í geymslu. Fóst fjós og fjósakúplur skulu vera í eðhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a m. k. allt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfestar innréttingar, spegillísar, gluggataktastangir og festingar, en ekki gluggaljóði, þó fylgja rímla-, strímla- og rullgluggaljóði. Sjónvarpeliðnet og festingar í eigu seijanda fylgja. (þó ekki gerhvinnatæðisur í séröngi ef um hann er að ræða). Í bílskur fylgja fastur fjóabúnaður, rafknúin hurðapannar svo og fastar hlúr og skápur.
- Tilboðsmóttakandi (sejandi) skal gefa tilboðsgjafa (kaupanda) þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem tilboðsgjafi hafði réttmæta ástæðu til að setla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
- Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrir sig neitt verbandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboðið var gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaugin eða látið það undir höfuð lögast 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 ljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
- Vextir reknast ekki á úrborgunargreislur sem greiðast á umsómdum degi en dráttarvextir reknast við greiðsludrátt.
- Ef kaupverði er greitt að hluta eða öllu leiti með veðskuldaþrátt skal það getið út við undirritun kaupsamnings nema um annað sé samið.
- Leið tilboði til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (sejandi) strax tilkynna skuldarægendum um það og alfa samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án talar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lítandi á fasteignisökunni.
- Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign lýsi frá seijanda til kaupanda við afhendingu.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir. Kaupandi hefir frá þeim tíma að henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreknum öflirstöðvum yfirtekna lána svo og verðbætur, en seijandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánum, iðgjöld af lögubóinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seijandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjaldögum lána. Ef þeir eru fyrir, heimil er kaupanda að draga gjaldfrálar afborganir, vexti og kostnað fasteignagjöld, iðgjöld af lögubóinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seijandi þar að greiða. Frá þeirri úrborgunargreislur sem fellur næst á eftir gjaldögum. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seijandi lagfæra á sinn kostnað.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seijandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni um hann afhendi hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð ef um fjóleignarhúsi er að ræða. Kaupandi íbúða í fjóleignarhúsum 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. Seijandi skal vera skuldbær við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inngæin í sjóðunum fylgir hinni seildu íbúð.
- Við tilboðsgæði og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé gaumgæflega eftirlátn gögn, sem við eiga um framgreinda 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) þinglýsingavottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluýrirt, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) löðarsamning, g) tækningar, h) önnur gögn eftir því sem við getur átt.
- Ef við á: Kauptilboð þetta byggir á því að eftirlátn áhvílandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óvirkjandi og að þeim skuli allýst svo ljótt sem verða má: Sjá H. 10 hér að neðan.
- Verði af kaupsamningi skal horum þinglýst svo ljótt sem verða má og í öllu falli innan viku frá undirritun hans. Kaupandi greiðir stimpun 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 lagalyrirmáli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll atriði, fyrirvara og sérstakar lörsendur aðila af því er að skipta:
- KOSTNAÐUR KAUPANDA: Almennt stimpalgjald einstaklinga af kaupsamningi er 0.8% af fasteignarmáli húss og lóðar og lögabæla 1.6% og algengt lántökugjald af skuldaþráttum er 1% af fjárhæð þeirra. Þinglýsingargjald hvers skjals er kr. 2.000,-. Öfl þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings str. kostnaðaruppgjör. Auk þess greiðir kaupandi umlystipóknun til AS fasteignasölu kr. 50.000,- með virðisaukaskatti (þófl breask).
- Tilboði byggir á því að eignin sé án frekari kvæða og veðbanda en í því segi.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur ofn skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
- Vaxtakjör miðast við undirritun kauptilboðs. Vextir geta breyst án fyrirvara. Lántaki læs þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbrél er getið út eða lán yfirteki.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 16:00 þann 20.11.2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasölnunnar, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Hafnarfjörður 17.11.2017, 17.11.2017

Staður og dagsetning

Undirritaði lýsa því hér með yfir að undirritanir á kauptilboði þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. húskaparilaga nr. 31/1993, um húskaparistöðu, bostað fjólskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárhæð.

Nafn	Eiríkur Svannur Sturlússon
Nafn	

Undirskrift tilboðsgjafa / seijanda

A. Sigmundur S. Guðmundsson

Staður og dagsetning

Undirritaði lýsa því hér með yfir að undirritanir á kauptilboði þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. húskaparilaga nr. 31/1993, um húskaparistöðu, bostað fjólskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárhæð.

Nafn	Kennitala
Nafn	Kennitala

Undirskrift tilboðshafa / kaupanda

F.H. Hildur Guðvörðsdóttir  
 Hafnarfjarðarbær  
 Umhverfis- og skipulagsspjónusta  
 Húsnæðisskrifstofa