

Gagntilboð

Tilboðsgjafi / Seljandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Ferdinand Hansen	240655-2769	-	824-6127	50.0%
Jóhanna Tryggvadóttir	070856-4689	-	694-2887	50.0%
Tilboðshafi / Kaupandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Húsnæðisskrifstofa Hafnarfjarðar	570790-1029	-	-	100.0%



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

Kárl Halldórsson
lögilltur fasteignasali
kt. 270759-2389

Dags. Kauptilboðs	Dags. Afhendingar	Útgáfa Afsals	Aflysing	Pinglýsingarvottorð	Matsvottorð FMR
17.11.2017	Tveim vikum e. ka...	-		-	-
Eignarhluti í Húsi	Eignarhluti í Lóð	Brunatrygging Seljanda	Brunatrygging Kaupanda	Fasteignamat	Brunabótamat
1,90%	1,21%	Sjóvá	Tryggingamiðstöðin	19.850.000 kr.	18.550.000 kr.

Lýsing	Landnúmer	Fastanúmer	Nánari lýsing í sölufrítti dags
	122317	207-9223	07.11.2017

2 herbergja íbúð á 1. hæð í húsinu númer 1 við Sólvangsveg 1 í Hafnarfirði, fastanr: 207-9223, merkt 0106 ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. hlutdeild í sameign og lóðarréttindi. Aðilar hafa kynnt sér sölufrítt 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. Seljandi skal skila inn yfirlýsingu húsfélags/húsfélaga skrifstofu Ás innan 10 daga frá samþykki tilboðs. Skal við það miðað að engar framkvæmdir séu fyrirhugaðar og engin skuld sé við hússjóð.

Kaupverð í bókstötum þrjátíu og þrjár milljónir kr.
--

Kaupverð í tölustötum	Greiðslutilhögun, sbr. sundurl. A	Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C	Viðbótarlán sbr. sundurl. D
33.000.000 kr.	33.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.

A. útborgun:	Reikningur sem greiða á inná:	Greiðslustaður útborgunar:
Lýsing		Fjárhæð
1. Við kaupsamning greitt með peningum.		3.000.000 kr.
2. Þann 08.01.2018 greitt með peningum.		29.000.000 kr.
3. Þann 06.02.2018 við afsal 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 Hafnarfjarðar - stimpilgjald 1.6% af fasteignamati 100.0% ehl.			317.600 kr.
Umsýslubókun Fasteignasölu			59.900 kr.
Samtals			379.500 kr.

G. Veðheimild til kaupanda.

Fjárhæð og væntanlegur lárvæðandi
Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum

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 fjárræða, 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.
- Er tilboð þetta skuldbindandi fyrir hann til loka þess frests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestisins. Með höfnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnrýni kemur fram innan tilboðsfrestis.
- 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 á því leyti sem tilboðið geymir frávik um einstök atriði.
- Þegar sala eignar er lóður í atvinnustarfssemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytdakauptilboð 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 söluýfirliti.
- 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 ávallinn yrri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknæma 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 eikhúsi skal vera eldavel, ofn og vífta. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppstöður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljósakúplar skulu vera í eikhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegillísar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rímla- 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, rafknúinn hurðopnarar 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 höfuð 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 útborgunargreiðslur 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 áhrifandi 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 fasteignasölu.
- Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtæknina lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtæknina lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirtæknunum lánnum, 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 fyrir. Heimil 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. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hafa á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð ef um fjöleignarhús er að ræða. Kaupendur íbúa í fjöleignarhúsum 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. 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 gaumgæfilega eftirtalín gögn, sem við eiga um framangreinda eign, og skobast 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 atgæmsdir við þau: a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluýfirlit, d) yfirlýsing húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsing, f) löðarsamning, g) teikningar, h) önnur gögn eftir því sem við getur átt.
- Ef við á: Kaupitilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhrifandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óvirkmandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má: Sjá H. lið 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 ófrávikjanleg lagafrávikum slíku frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbörgi, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta:
- KOSTNAÐUR KAUPANDA: Almenn stimpilgjöld einstaklinga af kaupsamningi er 0,8% af fasteignamatí húss og lóðar og lógaðla 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. kostnaðaruppgjöf. Auk þess greiðir kaupandi umsýslupóknun til ÁS fasteignasölu kr. 59.900,- með virðisaukaskatti. {pdf.break}}
- Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
- Vaxtakjör miðast við undirritun kaupitilboðs. Vextir geta breyst án fyrirvara. Lántaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréf er gefið út eða lán yfirtæki.

Eftirfarandi áhrifandi veðskuldir eru kaupanda óvirkmandi og skal seljandi aflýsa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en

Veðr.	Skuldareigandi	Útgáfudagur	Grunnvísitala	Upphafleg fjárhæð
1	Íslandsbanki hf.	28.04.2017		13.895.000 kr.
2	Íslandsbanki hf.	28.04.2017		11.625.000 kr.

Kaupitilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 13:30 þann 20.11.2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluvarnara, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Hafnarfjörður 17.11.2017, 17.11.2017

Staður og dagsetning

Undirritaðir lýsa því hér með yfir að undirritanir á kaupitilboði þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr.64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Vottar að réttu dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði.		Undirskrift tilboðsgjafa / seljanda
Nafn	Eiríkur Svanur Sigurðsson Kennitala	FH. Halldór Þorsteinsson
Nafn	Löggiltur íbúðarveðgjafi kt. 120767-4569 Kennitala	

Staður og dagsetning

Undirritaðir lýsa því hér með yfir að undirritanir á kaupitilboði þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr.64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Vottar að réttu dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði.		Undirskrift tilboðshafa / kaupanda
Nafn	Meðkorka Guðmundsdóttir Kennitala	Ferdinand Hansen Jóhanna Þryggvadóttir
Nafn	Löggiltur fasteignasali kt. 041173-6029 121753 Kennitala	