

Kauptilboð



| Tilboðshafi / Seljandi | Kennitala | Heimasími | Farsími | Hlutf. |
|---|-------------|-----------|---------|--------|
| Hafnarjarðarkaupstaður Pósthólf 100, 220 Hafnarfjörður | 5901697579 | - | - | 0.0% |
| Landsbankinn | - | 410-4000 | - | 0.0% |
| Tilboðsgjafi / Kaupandi | Kennitala | Heimasími | Farsími | Hlutf. |
| F.H. Óstofnað einkahlutafélags | - | - | - | 100.0% |
| Ásdís Ágústsdóttir | 190364-7399 | - | - | -% |
| Solveig Bergs | 260166-5819 | - | - | -% |

| Dags. Kauptilboðs | Dags. Afhendingar | Útgáfa Afsals | Af lýsing | Þinglýsingarvottorð | Malsvottorð FMR |
|--------------------|-------------------|------------------------|------------------------|---------------------|-----------------|
| 25.03.2014 | Við kaupsamning | - | | - | - |
| Eignarhluti í Húsi | Eignarhluti í Lóð | Brunatrygging Seljanda | Brunatrygging Kaupanda | Fasteignamat | Brunabótamat |
| % | % | VÍS | Sjóvá | 289.300.000 kr. | 490.800.000 kr. |

Lýsing
Lóðnúmer 122409
Fastanúmer 207-9460_1
Nánari lýsing í skýrslu dags 14.03.2014

Eignin að Strandgötu 31-33 Hafnarfirði fastanúmer 207-9460, 223-6555, 223-6556 og 207-9462 og allt sem eigninni fylgir og fylgja ber að engu undaskildu þar með talin hlutdeild í sameign og lóðarréttindi. Eignin afhendist í núverandi ástandi sem kaupandi hefur kynnt sér.

* Tilboðsgjafar gera eftirfarandi fyrirvara í kauptilboði þessu:

1. Fyrirvari um fjármögnun.
2. Fyrirvari um nánari skoðun eignarinnar með fagmönnum, sem tilboðsgjafar áskilja sér rétt til að leggja sjálfstætt mat á til sýrjunar eða samþykkis.
3. Fyrirvari um að tilboðsgjafi fái vilyrði fyrir breyttri notkun húsanna hjá bæjaryfirvöldum í Hafnarfirði.

Svar við ofangreindum fyrirvörum skal liggja fyrir innan 30 virkra daga frá samþykki kauptilboðs til samþykktar eða höfnunar. Tilboðsgjafi er ekki bundinn af tilboði þessu ef einn eða fleiri fyrirvarar merktir nr. 1-3 hér að ofan, verða virkir innan frestsins.

Kaupverð í bókstólum
Tvö hundruð og tíu milljónir kr.

| Kaupverð í tölustólum | Greiðslutíðgun, str. sundur. A | Yfirlitnar skuldir, str. sundur. B | Fasteignaveðbréf, str. sundur. C | Vibótarián str. sundur. D |
|-----------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 210.000.000 kr. | 210.000.000 kr. | 0 kr. | 0 kr. | 0 kr. |

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

Lýsing
1. Greitt við undirritun kaupsamning og afsal kr. Fjárhæð 210.000.000 kr.

Áætlaður kostnaður kaupanda:

| Lýsing | Fjöldi | Eining | Verð |
|------------------------------------|--------|-----------|---------------|
| Umsýsluþóknun Fasteignasölu | | | 39.900 kr. |
| Þinglýsingargjald af skjölum | 1 | 2.000 kr. | 2.000 kr. |
| Stimpilgjald 1.6% af fasteignamali | | | 4.628.800 kr. |
| Stimpilgjald 0.8% af fasteignamali | | | 0 kr. |
| Stimpilgjald 0.8% af fasteignamali | | | 0 kr. |
| Samtals | | | 4.670.700 kr. |

G. Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lærveltandi
Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum

25.02.14

- Tilboðgjafi (kaupandi), sem lýsir síj ljárráða, býtt 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 koma þess frests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestsins. Með höfnun tilboðs telur það niður og er tilboðgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnrýni kemur fram innan tilboðsfrests.
- Bíndandi kaupsamningur er komin á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda með undirskrift, enda felst í því gagrkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
- Um réttarsamband aðila og réttind þeirra og skyldur gáða lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema á því leyti sem tilboðið geymir frávik um einstök atriði.
- Þegar sala eignar er lögur í alvinnustærsemi tilboðsmóttakanda (sejanda) og hún ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytdenskaup að ræða og er þá óheimt að víkja frá ófngreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
- Séu til staðar tekiðmarkar eða hindrarir hvað snertir heimildir og eignarrétt tilboðsmóttakanda (sejanda) skal þess getið í sölufrátt.
- Sá 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/öðra þeirra sérstök afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (sejanda) mátti vera kunnugi um.
- Notuð fasteign felst ekki greiðslu, nema ávallt yrði verðmæti hennar svo nokkru væri eða tilboðsmóttakandi (sejandi) hafi sýnt af sér skakkaða háltssemi.
- Sá ekki um annað samþykkt eign hafa þann burað eða réttind sem var fyrir hendi við skobun og/öðra á að fylgja samkvæmi lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða verju. Í eðhúsi skal vera eidevél, öfn og vilti. Í baðherbergi fylgja físi og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfestar uppstíður og hlutur í geymslu. Fóst ljós og ljósaupplær skulu vera í eðhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt þenustétt í hverju herbergi. Eignin skulu fylgja allar múr- og naglfestar innviðingar, spogillisar, gluggajalástangir og festingar, en ekki gluggajöð, þó fylgja rímlar, strímlar og rúllugöggjöð. Sjónvarpslínet og festingar í eigu sejanda fylgja. (þó ekki garvinnatæskur í sðrengi ef um hann er að ræða). Í brúskúr fylgja fastur ljósbúnaður, rafknúrir hurðopnarar svo og fastar hlár og skápur.
- Tilboðsmóttakandi (sejandi) skal gefa tilboðsgjafa (kaupanda) þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem tilboðsgjafi hefi réttmæta ástæðu til að setla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veltur upplýsingar.
- Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrir sig neitt vandandi ástand og það eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboð var gefið. Hafi hann skobað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð löggað þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir síj neitt það sem hann hefið mátt sjá við slika skobun.
- Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fjótt sem verða má eftir afhendingu, skoda eignina á þann hátt sem góð verja er.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsóndum dag en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Veðbréf sem getið út við undirritun kaupsamnings, ber óreyrtarlega vexti og er veðbrýgg með vísitölu neytskræðs, grunnvísitölu útgáumánaðar.
- Látið tilboð til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (sejandi) strax tilkynna skuldbindingum um það og alla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðynlegum gögnum þar að litandi á fasteignaskránni.
- Eign skal afhenda í háðgigi umsamla afhendingardags nema annað sé um samið. Ágættan af eign lýst frá sejanda til kaupanda við afhendingu.
- Eign skal vera bús til afnota fyrir kaupanda á þeim dagi sem af framan greinir. Kaupandi hefir frá þeim tíma að af henni skaltta og skyldur, veldi af uppreknum eftirteðvum yfirtækina lína svo og veðbráttur, en sejandi til sama tíma. Í uppgöri vegna yfirtækina lína er miðað við stöðu þeirra í skólum á afhendingardag eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og alborgunir af yfirtökum lánnum, löggjöld af lögböðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal sejandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsala eða á gjaldkögum lánanna, ef þeir eru fyrir. Heimil er kaupanda að draga gjaldfálnar alborgunir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, löggjöld af lögböðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem sejanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldkögum. Skommdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal sejandi lagfæra á sinn kostnað.
- Kostnaðarskiptingna á milli aðila skal hegga á þá leið, að sejandi skal greiða verjuleg réttstragjöð af fasteigninni sinni hann afhendir hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupandi hefir í fjölgerniðsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við samögn, sem reitist er í eftir að kaup tekast og miða að því að auka verð- og/öðra notagjöð húseignarinnar. Sejandi skal vera skuldbús við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg innögn í sjóðunum fylgir hinni sekku líböð.
- Vö tilboðsgæfr og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé gaumgæflega eftirteðn gögn sem skobast hluti af kaupsamningi og/öðra eru honum til fyllingar og skýringar um réttind og skyldur aðila og samningsforsvarnd þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; kaupanda hefir verið afhent noðangreind skjöli í ljósrúli. a) þinglýsingavottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) sölufrátt, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) lífrúð þinglýst skjöli sbr. lýsingu eignar.
- Kauptilböð þetta byggir á því að eftirteðn áhvílandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óvirkmandi og að þeim skuli aflyst svo fjótt sem verða má: Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fjótt sem verða má og í öllu íalli innan viku frá undirritun hans. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings þessa, afsala, ÍLS-veðbréfs og annarra veðskjala svo og lántökugjöld ÍLS-veðbréfa og annarra veðskjala. Sjá kostnað kaupanda.
- Hér að noðan skal með skýrum og óvirkmandi hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi óvirkmandi lagaglyfingarmál skólum frávikum ekki í vegi. Sama glöfr um öð afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsvarnd aðila ef því er að skipta.
- KOSTNAÐUR KAUPANDA: Stimpögjöld af kaupsamningi er 0,8% (0,4% við fyrstu kaup og 1,6% hjá löggjöllum) af fasteignamatli húes og löðar, stimpögjöld af veðbréfi og öðrum veðskuldbréfum er 0% og lántökugjöld er 1% af ljárhæðinni (eða skv. lánstofnun). Öð þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings sbr. kostnaðarupplög. Auk þess greiðir kaupandi umstýðingunum til Hraunhamar ehf., kr. 39.900,- með vörðskaskattli (pdf break)

SÉRÁKVÆÐI:

- Tilboði byggir á því að eignin sé án frekari kvæða og veðbanda en í því segir.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefir eftir skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
- Séu um áhvílandi veðskuldir að ræða, sem sejanda ber að aflysa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. tölu B sbr. framfarit að ekki til uppgreiðslu þeirra eða að sejandi geti ekki sýnt fram á aflysingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgelin veðskuldbréf tryggð með fyrsta lausa veðbréfi og upplærsturðli, næst á eftir áhvílandi veðskuldum og tekur þá vörkomandi lánstofnun að sðr að greiða upp áhvílandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgelina veðskuldbréfa, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lína greiðir sejandi og er hann skv. gjaldskrá hvarrar lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgelina veðskuldbréfa verður lagt inn á bærkerfning sejanda eða þess sem hann vísar til.
- Þrátt fyrir framfarit að eru vextir tilfærissjöðelana reinvoga breytilegi svo og lán annarra lánastofnana nema annað sé skýrt tekið fram. Til þess að yfirtaka áhvílandi lán þarf í öllum tilfellum samþ. vörkomandi lánastofnunar, kostnað vegna skuldskeytingar ber kaupandi.
- Vaxtekjur miðast við undirritun kauptilboðs. Vextir geta breyst án fyrirvara. Lánteki fær þau vaxtekjur sem eru í boði þegar veðbréf er gefið út eða lán yfirtekið.

H. eftirfarandi skuldir eru kaupanda óvirkmandi og skal sejandi aflysa þeim svo fjótt sem verða má og eigi síðar en

| Veðr. | Skuldbreidd | Útgáfudagur | Grunnvísitala | Uphafleg fjárhæð |
|------------------|-------------|-------------|---------------|------------------|
| Ekkert áhvílandi | | - | 0.0 | 0 kr. |

Aðilar gera og samþykkja tilboð þetta með fyrirvara um lánaufyrirgreiðslu hjá lúðalánasjóð, Bönkum, Sparisjóðum eða öðrum lánastöfnum, sbr. C og D líð á framhljó tilboðs þessa.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 14:57 þann 28.03.2014 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluunnar, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Hafnarfróli 25.03.2014.

Staður og dagsetning

Undirteðir lýsa því hér með yfir að undirteðir á kauptilboði þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, um hjúskaparstöðu, bústað fjúlskyldu og hjúsnæði til alvinnurekstrar.

| Vottar að rétri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um ljárræði. | | Undirskrift Tilboðsgjafa / Kaupanda |
|--|-------------|-------------------------------------|
| Nafn | Kennitala | |
| Ljóna Elva Þórsdóttir | 010566-5099 | Seluey Bugemitsdóttir 2601665817 |
| Nafn | Kennitala | |
| Stefninn Stf | 150263-7869 | |

Tilboðsgæfr nr. 2

Staður og dagsetning

Undirteðir lýsa því hér með yfir að undirteðir á kauptilboði þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, um hjúskaparstöðu, bústað fjúlskyldu og hjúsnæði til alvinnurekstrar.

| Vottar að rétri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um ljárræði. | | Undirskrift Tilboðsgjafa / Sejanda |
|--|-------------|------------------------------------|
| Nafn | Kennitala | |
| Ljóna Elva Þórsdóttir | 010566-5099 | X 3015 HELGA KEUSADÓTTIR |
| Nafn | Kennitala | |
| Stefninn Stf | 150263-7869 | 190364-7399 |