

Kauptilboð



Bæjarhrauni 10 Hafnarfirði • Sími 520 7500 • www.hraunhamar.is

Magnús Emilsson lgfs. 010554-3819 Freyja Sigurðardóttir lgfs. 300765-3569
 Agústa Hauksdóttir lgfs. 160963-4179

Tilboðshafi / Seljandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Elísa Gyrðisdóttir	020984-3099	-	770-2994	50.0%
Arnar Bjarki Jónsson	150290-2529	-	690-7180	50.0%

Tilboðsgjafi / Kaupandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Hafnarfjarðarbær	590169-7579	-	-	100.0%

Dags. Kauptilboðs	Dags. Afhendingar	Útgáfa Afsals	Aflýsing	Þinglýsingarvottorð	Matsvottorð FMR
25.10.2016	Tveimur vikum eftir kaupsamning	-	-	-	-

Eignarhluti í Húsi %	Eignarhluti í Lóð %	Brunatrygging Seljanda	Brunatrygging Kaupanda	Fasteignamat	Brunabótamat
		Vörður		21.550.000 kr.	22.050.000 kr.

Lýsing	Landnúmer	Fastenúmer	Nánari lýsing í sölufrítti dags
	122500	207-9643	24.10.2016

Suðurbraut 16 Hafnarfirði, þriggja herbergja íbúð á 2. hæð með fastanr: 207-9643, matshluti: 02-02-01, ásamt öllu sem eign þessari fylgir og fylgja ber þ.m.t. lóðarréttindi.

Eignin afhendist í núverandi ástandi sem kaupandi hefur kynnt sér við skoðun og samkvæmt sölufrítti Hraunhamars sem er hluti af samningi þessum.

Kaupanda hefur verið kynnt yfirlýsing húsfélags en þar koma fram skuldir húsfélags sem verið er að borga niður með húsfélagsgjöldum að viðbætti aukagreiðslu á þriggja mánaða fresti kr 40.500.- á þessa íbúð. Kaupandi mun yfirtaka hlutfallslega skuld þessarar íbúðar samkvæmt tilboði þessu frá og með afhendingardegi og skal sú skuld sem eftirstendur á þeim degi koma til uppgjörs við afsal og lokauppgjör milli aðila.

Kaupandi gerir fyrirvara á tilboði þessu um samþykki Bæjarstórnar á fundi þann 9. nóvember næstkomandi.

Kaupverð í bókstófum	Tuttugu og níu milljónir fimm hundruð þúsund krónur				
----------------------	--	--	--	--	--

Kaupverð í tölustófum	Greiðslutíðgun, sbr. sundurl. A	Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C	Vöðbotarlán sbr. sundurl. D
29.500.000 kr.	29.500.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

Lýsing	Fjárhæð
1. Greitt við kaupsamning þann 10. nóvember 2016.....	28.500.000 kr.
2. Greitt við afsal og lokauppgjör milli aðila mánuði eftir afhendingu.....	1.000.000 kr.
.	kr.

Áætlaður kostnaður kaupanda:

Lýsing	Fjöldi	Eining	Verð
Hafnarfjarðarbær - stimpilgjald 1.6% af fasteignamati 100.0% ehl.			344.800 kr.
Umsýsluþóknun Fasteignasölu			49.600 kr.
Þinglýsingargjald af skjölum	1	2.000 kr.	2.000 kr.
Samtals			396.400 kr.

Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lárvéttandi
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 skuldbindingandi 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 sémiuleiðs höfnun á tilboði ef gagnatilboð 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 hefur frávik um einstök atriði.
- Þegar sala eignar er lúur í atvinnustarfssemi tilboðsmóttakanda (sejanda) og hún ætluð til persónulegra afnata fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er þá óheimil að víkja frá ofangreindum lögum ef það ytri óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
- Séu til staðar tákmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (sejanda) skal þess getið í sölufráttí.
- Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta til þeirra afnata sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/öðra þeirra sérstöku afnata tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (sejanda) mátti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign teist ekki gölluð, nema ágalinn ryri verðmæti hennar svo nokkur varði eða tilboðsmóttakandi (sejandi) hafi sýnt af sér sákræna 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 eldhusi skal vera eldavél, ofn og vilti. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og nagfastar uppistöður og hlur í geymslu. Föst ljós og ljósaúplár skulu vera í eldhusi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. ett perusteði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og nagfastar innréttingar, spegillíisar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rímla, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjórnvarpsfötur og festingar í eigu sejanda fylgja. (Þó ekki gerhvinnatæskur í séreign ef um hann er að ræða). Í bískúr fylgir fastur ljósaúnaður, rafknúinn hurðapannar svo og fastar hlur og skápar.
- 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 ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við velttar 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.
- Gang kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo ljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð verja er.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreislur sem greiðast á umsómdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Veðbrið sem gefið út við undirritun kaupsamnings, ber óbreytanlega vexti og er verðtryggt með vísitölu neysluverðs, grunnvísitölu útgáfumánaðar.
- Leið tilboði til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (sejandi) strax tákyna skuldareigendum um það og alla samþykkið þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðynlegum gögnum þar að litandi á fasteignasölu.
- Eign skal afhenda á hádegi umsáminis afhendingardags nema annað sé um samið. Ahættan af eign flyst frá sejanda til kaupanda við afhendingu.
- Eignin skal vera lús til afnata fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreknum eftirstöðvum yfirtökunum lána svo og verðbætur, en sejandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtökanna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og atborganir af yfirtöknum lánum, iðgjöld af lögðöðinni brunatryggingu og fasteignagjöldi, skal sejandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardeg og greiða við undirritun afsals eða á gjaldðögum lánanna, ef þeir eru fyrir. Heimil er kaupanda að draga gjaldafalnar atborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, iðgjöld af lögðöðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem sejanda ber að greiða, frá þeirri útborgunargreislur, sem felur næst á eftir gjaldðögum. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal sejandi lagfæra á sinn kostnað.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hafa á þá leið, að sejandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni um hann afhendir hana kaupanda, þar með talið salfgreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupendur lúða í ljóðignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup tekið og miða að því að auka verð- og eða notagildi húseignarinnar. Sejandi skal vera skuldbindur við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg innleið í sjóðunum fylgir hinni séðu lúðu.
- Við tilboðsgæð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé gaurgeflega eftirlitin gögn sem sköðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fylingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforseður þeirra og gerðu aðilar engar alhugsemdir við þau; kaupanda hefur verið afhent neðangreind skýlið í ljóðreit. a) þjófningarsvartöð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) sölufráttí, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tívitnuð þinglýst skýlið sbr. lýsingu eignar.
- Kaupitilboð þetta byggir á því að eftirlitandi áhvílandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óvirkkomandi og að þeim skuli aflýst svo ljótt sem verða má: Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo ljótt sem verða má og í ölu falli innan viku frá undirritun hans. Kaupandi greiðir stíplun og þinglýsingu kaupsamnings þessa, afsals, ÍLS-veðbriðs og annarra veðskjala svo og lánstöðugjald ÍLS-veðbriða og annarra 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 órávíkjanleg lagalyrimæl slíkum frávikum ekki í vegi. Sama glóð er um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- KOSTNAÐUR KAUPANDA: Stíplagald af kaupsamningi er 0,8% (0,4% við fyrstu kaup og 1,6% hjá löggáðum) af fasteignamatil húss og löðar, stíplagald af veðbriði og öðrum veðskuldaþréfum er 0% og lánstöðugald er 1% af fjárhæðinni (eða skv. lánastofnun). Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings sbr. kostnaðaruppgjöð. Auk þess greiðir kaupandi umsýsluþöknun til Hraunhamar ehf, kr. 49.600.- með víðisaukaskatti. (pdf.break)
- Kaupandi skal leita til löggilttra fasteignasala Hraunhamars ehf með alla ráðgjöf varðandi kaupin

SÉRÁKVÆÐI:

- Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanna en í því segir.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnit skyldur sínar á hann rétt í afsali fyrir eigninni.
- Séu um áhvílandi veðskuldir að ræða, sem sejanda ber að aflýsa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. tölulíða A sbr. framanritað ekki til uppgreislur þeirra eða að sejandi geti ekki sýnt fram á aflýsingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefin veðskuldaþréfi tryggð með fyrsta lausa veðbriði og uppforslurótti, næst á eftir áhvílandi veðskuldum og tekur þá viðkomandi lánstofnun að sér að greiða upp áhvílandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgefna veðskuldaþréfi, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreislur þeirra. Kostnað við uppgreislur lána greiðir sejandi og er hann skv. gjaldskrá hverrar lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefna veðskuldaþréfa verður lagt inn á bankarekning sejanda eða þess sem hann vísar til.
- Þrátt fyrir framanritað eru vextir lífeyrissjóðs lána ævinnlega breytligir svo og lán annarra lánastofnana nema annað sé skýrt tekið fram. Til þess að yfirtaka áhvílandi lán þarf í öllum tilfellum samþ. viðkomandi lánastofnunar, kostnað vegna skuldskeytingar ber kaupandi.
- Vaxtakjör miðast við undirritun kaupitilboðs. Vextir geta breyst án fyrirvara. Lánteki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbrið er gefið út eða lán yfirtekið.
- Kaupandi skal gæta þess að ekki séu hindranir á greiðslu hans með láni í tilboði. Sé áhvílandi lán á eigninni er aðlum ljóst að greiðsla til sejanda vegna láns getur dregist vegna veðlútninga/uppgreislur láns.

Eftirfarandi áhvílandi veðskuldir eru kaupanda óvirkkomandi og skal seljandi aflýsa þeim svo ljótt sem verða má og eigi síðar en

Veðr.	Skuldareigandi	Útgáfudagur	Grunnvísitala	Upphafleg fjárhæð	Áætlað eftirstöðvar láns
1	Íbúðalánasjóður	27.05.2012	395.1	13.920.000 kr.	14.675.986 kr.

Aðilar gera og samþykkja tilboð þetta með fyrirvara um lánafyrirgreiðslu hjá Íbúðalánasjóð, þóknun, sparissjóðum eða öðrum lánastofnunum, sbr. A, C og D líð á framhlíð tilboðs þessa.

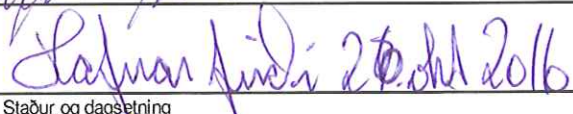
Kaupitilboð þetta er bindandi og stendur til kl 17 þann 26.10.2016 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasölunnar, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Hafnarfirði 26. október 2016

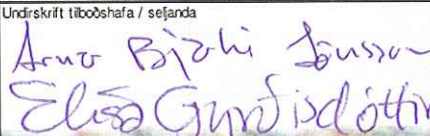
Staður og dagsetning

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

Vottar að réttu dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárráði.	Undirskrift tilboðsgjafa / kaupanda
Nafn Freya M. Sigurdardóttir Kennitala 300765-3869	
Nafn Löggitur Þorgeirsson Kennitala 300765-3869	


Staður og dagsetning

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

Vottar að réttu dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárráði.	Undirskrift tilboðshafa / sejanda
Nafn Freya M. Sigurdardóttir Kennitala 300765-3869	
Nafn Löggitur Þorgeirsson Kennitala 300765-3869	