

# Kauptilboð



Fjarðargötu 17  
Hafnarfirði  
Sími 520-2600  
Fax 520-2601  
www.as.is  
Kári Halldórsson  
lögglitur fasteignasali  
kt. 270768-2389

Tilboðshafi / Seljandi	Kennitala	Helmasími	Farsími	Hlutfell
Július Helgi Bjarnason	040885-2939	-	866-9383	50.0%
Sigrún Eva Helgadóttir	051291-3609	-	849-6704	50.0%


Tilboðsgjafi / Kaupandi	Kennitala	Helmasími	Farsími	Hlutfell
Hafnarfjarðarbær	590169-7579	-	-	100.0%

Dags. Kauptilboðs	Dags. Afhendingar	Útgáfa Afsals	Aflýsing	Þinglýsingavottorð	Matsvottorð FMR
22.11.2016	Þrem vikum e. kaupss. eða fyrr.	-	-	-	-

Eignarhluti í Húsi	Eignarhluti í Lóð	Brunatrygging Seljanda	Brunatrygging Kaupanda	Fasteignamat	Brunabótamat
6,5105%	3,4628%	VÍS	Tryggingamiðstöðin	19.350.000 kr.	21.550.000 kr.

Lýsing	Landnúmer	Fastanúmer	Nánari lýsing í söluýfirlit dags
	009949	207-3296	21.11.2016

2ja til 3 herbergja íbúð á 1. hæð í húsinu númer 56c við Álfholt í Hafnarfirði, fastanr: 207-3296, merkt 0103 ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. hlutdeild í sameign og lóðarréttindi. Aðilar hafa kynnt sér söluýfirlit AS fasteignasölu og skoðast það sem hluti af kaupsamningi þessum, ath eignin er skráð 2ja herbergja í opinberum gögnum.

Aðilar hafa kynnt sér söluýfirlit AS fasteignasölu og skoðast það sem hluti af kaupsamningi þessum. Kaupandi hefur kynnt sér yfirlýsingu húsfélags frá 18. og 19. nóv. 2016 og sætta sig hana. Einnig borga kaupandi þann kostnað sem hlýst af þeim framkvæmdum sem fyrirhugað næsta ári ef þess þarf. Kaupandi gerir fyrirvara á tilboði þessu samþykki Bæjarstjórnar á fundi 7. desember 2016. 

Kaupverð í bókstöfum
Tuttugu og níu milljónir sex hundruð þúsund krónur

Kaupverð í tölustöfum	Greiðslutíðgun, sbr. sundurl. A	Yfirtæknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C	Vibótarán sbr. sundurl. D
29.600.000 kr.	29.600.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

Lýsing	Fjárhæð
1. Við kaupsamning greitt með peningum.	26.000.000 kr.
2. Við afsal þann 12.01.2017 greitt með peningum.	3.600.000 kr.

Áætlaður kostnaður kaupanda:

Lýsing	Fjöldi	Eining	Verð
Hafnarfjarðarbær - stimpilgjald 1.6% af fasteignamati 100.0% ehl.			309.600 kr.
Þinglýsingargjald af skjölum	1	2.000 kr.	2.000 kr.
Umsýslubókun Fasteignasölu			59.900 kr.
Samtals			371.500 kr.

Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lárveltandi
Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum

- Tilboðsgjafi (kaupandi), sem lýsir sig fjárráða, 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 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 sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnræði kemur fram innan tilboðsfrests.
- Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda með undirskrift, enda felist 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 lúður í atvinnustarfsemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er þá óheimil að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhægt að ræða 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 leiða af lögum um fasteignakaup. Skal hún herita til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/öðra 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 skærnaða háttsetni.
- 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 eikdál, ofn og vífta. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og nagfastar uppistöður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljósakúplur skulu vera í eikhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og nagfastar innréttingar, spegillísar, gluggajaldastangir og festingar, en ekki gluggajöld, þó fylgja rímla-, strímla- og rúllugluggajöld. Sjóvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. (þó ekki gervihnattadiskur í séreign ef um hann er að ræða). Í blöskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúrnir hurðapönnar 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 greiðskudrátt.
- Ef kaupverðið er greitt að hluta eða öllu leiði með veðskuldbréfi 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 skuldareignendum um það og afla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lúðandi á fasteignasöðlunni.
- Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign lýst 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 yfirteknum lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skáum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og alborganir af yfirteknum lánum, löggjöld af lögbóðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal kaupandi 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 gjaldafallnar alborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, löggjöld af lögbóðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda þar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem telur 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 hagséð á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni undan afhendingu 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/öðra notagildi húsnæðisinnar. Seljandi skal vera skuldaður 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/öðra 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) söluýfirlit, d) yfirlýsing hústólágs, e) eignaskiptayfirlýsing, f) lóðarsamning, g) teikningar, h) önnur gögn eftir því sem við getur átt.
- Ef við á: Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtakdar áhvílandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi 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 ótvífræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávíkjanleg lagaáhrifmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll albrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta:
- KOSTNAÐUR KAUPANDA: Almennt stimpulgjald einstaklinga af kaupsamningi er 0,8% af fasteignamatí húss og lóðar og lögaðila 1,6%, og algengt lántökugjald af skuldbréfum er 1% af fjárhæð þeirra. Þinglýsingargjald hvers skjals er kr. 2.000.- Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings sbr. kostnaðaruppgjörr. Auk þess greiðir kaupandi umsýsluþeknun til ÁS fasteignaslu kr. 59.900,- með virðisaukaskatt. (pdf. bræk)
- Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnit skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
- Vaxtakjör miðast við undirritun kauptilboðs. Vextir geta breyst án fyrirvara. Lámtaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréf er gefið út eða lán yfirtekið.

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

Veðr.	Skuldareigandi	Útgáfudagur	Grunnvísitala	Upphafleg fjárhæð	Áætlaðar eftirstöðvar láns
1	Arion banki hf.	05.03.2014	415.9	11.935.000 kr.	12.573.112 kr.
2	Arion banki hf.	05.03.2014	415.9	4.465.000 kr.	4.670.572 kr.


Aðilar gera og samþykkja tilboð þetta með fyrirvara um lánafyrirgreiðslu hjá Íbúðalánasjóð, bónum, sparissjóðum eða öðrum lánastöfnum, sbr. A, C og D lið á framhlið tilboðs þessa.

**Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 16:00 þann 22.11.2016 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöðlunnar, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.**

**Hafnarfjörður 22.11.2016**

Staður og dagsetning

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

Vottar að réttu dagsetningu, undirskrift og yfirlýsing aðila um fjárræði.		Undirskrift tilboðshafa / kaupanda
Nafn	Kennitala	
Nafn	Kennitala	

Staður og dagsetning

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

Vottar að réttu dagsetningu, undirskrift og yfirlýsing aðila um fjárræði.		Undirskrift tilboðshafa / seljanda
Nafn	Kennitala	
Nafn	Kennitala	