

Kauptilboð



**Íbúðalána
sjóður**

Tilboðshafi / Seljandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Íbúðalánasjóður Borgartúni 21	661198-3629	-	569 6900	100.0%

Tilboðsgjafi / Kaupandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Akraneskaupstaður Stíllholt 16-18	410169-4449	4331014	-	100.0%

Dags. Kauptilboðs	Dags. Afhendingar	Útgáfa Afsals	Alfýsing	Þinglýsingarvottorð	Matsvottorð FMR
13.11.2017	við undirritun kaupsamnings	-	-	-	-

Eignarhluti í Húsi	Eignarhluti í Lóð	Brunatrygging Seljanda	Brunatrygging Kaupanda	Fasteignamat	Brunabótamat
%	%	Vörður	Tryggingamiðstöðin	11.000.000 kr.	19.100.000 kr.

Lýsing	Landnúmer	Fastanúmer	Nánari lýsing í söluyfirliti dags
2 herbergja íbúð á 01. hæð í húsinu númer 8 við Einigrund 8 í 300 Akranes ásamt hlutdeild í sameign og öllu sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. lóðarréttur.	132407	210-2576	06.11.2017

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Eignaskiptayfirlýsing, sjá skal nr. 412-G-001114/1980
Lóðaleigusamningur, sjá skjal nr. 412-G-001113/1980

Eign þessi er í útleigu og mun kaupandi yfirtaka réttindi og skyldur leigusala skv. gildandi leigusamningi. Leigusamningur fylgir sölugögnum eignarinnar og er kaupandi hvattur til að kynna sér lögbundnar skyldur og réttindi sín sem leigusala gagnvart leigutaka.

Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um að Íbúðalánasjóður samþykki stofnframlag vegna kaupanna. Skal samþykki liggja fyrir eigi síðar en 2 mánuðum frá samþykki kauptilboðs.

Seljandi mun greiða fyrir yfirstandandi framkvæmdir á vegum húsfélagsins við uppsetningu á svalaskjóli kr. 1.600.000.- fyrir íbúð 102.

Kaupandi gerir sér grein fyrir að hið selda er komið í eigu seljanda vegna fullnustuaðgerða og/eða í gegnum skuldaskil og þekkir því ekki ástand eigna. Upplýsingar seljanda um ástand hins selda eru í samræmi við það að hann hefur aldrei haft afnot eða starfsemi í hinni seldu eign. Seljandi getur ekki veitt frekari upplýsingar um ástand eignar en hægt er að kynna sé við almenna skoðun. Kaupandi lýsir því yfir að hann hafi skoðað eignina ýtarlega og að hann sætti sig við ástand hennar.

Kaupverð í bókstófum
átján milljónir fimm hundruð þúsund krónur

Kaupverð í lóðstófum	Greiðsluúthögun, sbr. sundurl. A	Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C	Vöðbotarían sbr. sundurl. D
18.500.000 kr.	18.500.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

Lýsing	Fjárhæð
1. Greitt með peningum við undirritun kaupsamnings	12.230.000 kr.
2. Greitt með stofnframlagi ríkis eigi síðar en 5 dögum frá því að fyrri hluti stofnframlaga hefur verið greiddur til Akraneskaupstaðar.	3.330.000 kr.
3. Greitt með stofnframlagi sveitafélags samhliða greiðslu fyrri hluta stofnframlags ríkisins.	2.200.000 kr.
4. Greitt með viðbótarstofnframlagi ríkis eigi síðar en 3 mánuðum frá undirritun kaupsamnings	740.000 kr.

Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og vaxtanlegur lánveitandi
Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum

SFA

- 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 tilboðsfrestisins. Með höfnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleysis höfnun á tilboði ef gagnatilboð kemur fram innan tilboðsfrestis.
- Bindandi kaupsamningur er komin á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda með undirskrift, enda feist í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
- Um réttarsamband eða réttindi þeirra og skyldur gíða lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyti sem tilboðð geymir frávik um einstök atriði.
- Þegar sala eignar er lóur í atvinnustarftsemi tilboðsmóttakanda (sejanda) og hún ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að víkja frá umfangindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (sejanda) skal þess getið í sölufrátt.
- 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 venulega notaðar til og/eda þeirra sérstöku afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (sejanda) mátti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágalinn nýri verðmæti hennar svo notkru varði eða tilboðsmóttakandi (sejandi) 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/eda á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, dörum gögnum eða venju. Í ekkhúsi skal vera ekkhúsi, ofn og vífta. Í baðherbergi fylgja fóst hengi, innvellingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og nagfastar uppistöður og hlutur í geymslu. Fóst fjós og fjósakúplur skulu vera í ekkhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og nagfastar innréttingar, spegillísar, gluggafaldastangir og festingar, en ekki gluggaföld, þó fylgja rimla-, strímla- og rútluggaföld. Sjóvarpsloftnet og festingar í eigu sejanda fylgja. (þó ekki gervinnattadiskur í séreign ef um hann er að ræða). Í bílskur fylgir fastur fjósabúnaður, rafknúin hurðopparar svo og fastar hlutur 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 veittar upplýsingar.
- Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrir sig nett varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkjka til þegar tilboðð 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 fjótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsómdrum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Veðbréf sem gefið út við undirritun kaupsamnings, ber óbreytanlega vexti og er verðtryggt með vísitölu neysluverðs, grunnvísitölu útgáfumánaðar.
- Leiði tilboð til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (sejandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og afla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lúandi á fasteignasöluinni.
- Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flýst frá sejanda til kaupanda við afhendingu.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir. Kaupandi hlífir frá þeim tíma að henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreknum eftirstöðvum yfirtekinnna lána svo og verðbætur, en sejandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinnna lána er miðað við stöðu þeirra í skólu á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirtekinnna lánum, lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal sejandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjalddögum lánanna, ef þeir eru fyrr. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem sejanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem felur nast á eftir gjalddögum. 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 hagað á þá leið, að sejandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupendur lúða í fjoleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast og miða að því að auka verð- og/eda notagildi húseignarinnar. Sejandi skal vera skuldlas við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni séldu lúðu.
- Víð tilboðsgærd og samþykki tilboðs kynntu aðlar sé gaumgæflega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eda eru honum til fylingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðlar engar athugasemdir við þau; kaupanda hefur verið afhent neðangreind skjöl í fjórti. a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) sölufrátt, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignarskiptayfirlýsingu, f) tívtínuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtakar áhvilandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflyst svo fjótt sem verða má. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fjótt sem verða má og í öllu falli innan viku frá undirritun hans. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings þessa, afsals, ÍLS-veðbréfs og annarra veðskjala svo og lántökugjald ÍLS-veðbréfa og annarra veðskjala. Sjá kostnað kaupanda.
- Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðla ef því er að skipta.
- KOSTNAÐUR KAUPANDA: Stimplagjald af kaupsamningi er 0,4% af fasteignamati húss og lóðar, stimplagjald ÍLS-veðbréfi og dörum veðskuldbréfum er 1,5% og lántökugjald er 1% af fjárhæðinni. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings sbr. kostnaðaruppgjöf. Auk þess greiðir kaupandi umsýslupóknun til lúðalánasjóður, kr. 0,- með virðisaukaskatti. (pdf.break)

SÉRÁKVÆDI:

- Tilboð 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.
- Séu um áhvilandi veðskuldir að ræða, sem sejanda ber að aflysa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. tölulíða A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að sejandi geti ekki sýnt fram á aflysingu þeirra með dörum hætti, skulu útgefna veðskuldbréf tryggð með fyrsta lausa veðrétti og uppfærslurétti, nast á eftir áhvilandi veðskuldum og tekur þá viðkomandi lánstofnun að sér að greiða upp áhvilandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgefinnna veðskuldbréfa, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir sejandi og er hann skv. gjaldskrá lverrar lánstofnunar. Eftirlíðar af andvirði útgefinnna veðskuldbréfa verður lagt inn á bankareikning sejanda eða þess sem hann vísar til.
- Þrátt fyrir framanritað eru vextir lífeyrisjóðalána sveinlega breytilegir svo og lán annarra lánstofnana nema annað sé skýrt tekið fram. Til þess að yfirtaka áhvilandi lán þarf í öllum tilfellum samþ. viðkomandi lánstofnunar, kostnað vegna skuldskeytingar ber kaupandi.
- Vaxtakjör miðast við undirritun kauptilboðs. Vextir geta breyst án fyrirvara. Lántaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréf er gefið út eða lán yfirtakið.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 12:50 þann 15.11.2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluinnar, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Reykjavík, 13.11.2017

Staður og dagsetning

Undirritaðir lýsa því hér með yfir að undirritanir á kauptilboði 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 / kaupanda
Nafn <i>Abdóel P. P. P.</i>	Kennitala <i>06051-2469</i>	
Nafn <i>Porgjón H. Jónsd.</i>	Kennitala <i>070629-5079</i>	

Staður og dagsetning

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

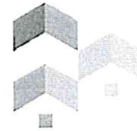
Vottar að réttu dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði.		Undirskrift tilboðshafa / sejanda
Nafn <i>Kristín Þest</i>	Kennitala <i>170874-3719</i>	
Nafn <i>Rosa Þetursd.</i>	Kennitala <i>160373-5701</i>	

SÖLUYFIRLIT

# 482657	Tegund: Fjölbýlishús	Herb.	Stofur	Sv.h.	Bað	Birt stærð
		2				67.4

**Einigrund 8,
300 Akranes**

Skoðunarmaður Kristján Gestsson Lögg. fasteignasali Kristján Gestsson



**Íbúðalána
sjóður**

Aðilar	Kennitala	Hlutfall	Farsími	Heimasími
Íbúðalánasjóður	661198-3629	100.0%	569 6900	Pinglýstur eigandi

Skráning eignar skv. Þjóðskrá Íslands Byggingarstig: 7. Fullgerð bygging Matsstig: 7. Fullgert

Sveitar.	Fastanúmer	Mhl.	Nh.	Nr.íb.	Brunab.mat	Húsmat	Lóðsmat	Fasteignamat	Flatarmál	Hlutfallstala	Byggingarefni	Byggingargerð	Bygga.ár
3000	210-2576	02	01	02	19.100.000	9.915.000	1.085.000	11.000.000	67.4	(H) % (L) %	Steypt	Fjölbýlishús	1980

Pinglýsingarkostnaður kaupsamnings er kr. 90.000 (m.v. 0,8% stimpgjald). Þjónustu- og umsýslu er kr. 0. Pinglýsingargjald vegna nýrra lána er kr. 2.000 og lánlöku gjald er skv. gjaldskrá lánveitanda.

Árleg gjöld af fasteigninni: Álögð fasteignagj. 0 kr. Álögð vatns- og fráveitugj. 0 kr. Brunatryggingargj. kr. 0

Dags. húsfélýfingargj. innfalið: Alm. rekstur Alur hitakostn. Rafm. í sameign Þrif sameignar Húsegandarygging Þrif sorpgæmsla Laun húsvarðar Annað

Upphitun:	Gler:	Þvottahús:	Inngangur:	Alhendning:	Löð:
Ekki vitað	Ástand ekki vitað		Sameiginlegur	samkomulag	Sameiginleg lóð/garður

Lýsing bílskúrs:	Raf- vatns- og frárennislagnir:
-	Ástand ekki vitað Ástand ekki vitað

Gallar:
Lóðarréttindi/Kvaðir: /
Breytingar:

2ja herbergja 67,4 fm íbúð með geymslu á fyrstu hæð í fjölbýlishúsinu við Einigrund 8 á Akranesi. Í kjallara er sérgæmsla og sameiginlegu þvottahúsi.

Íbúð: Forstofa (plastparket, fatahengi). Hol (plastparket). Baðherbergi (dúkur, dúkur á vegg, baðkar m/sturtu, tengi f. þvottavél, ekki gluggi). Stofa (plastparket, útgangur út á suðursvalir). Eldhús (plastparket, víðarinnrétting. Svefnherbergi (dúkur, fataskápar). Sérgæmsla í kjallara (málað gólf, hillur).

SAMEIGN: Forstofa. Stigahús (teppi - sér á). Kjallari. Þvottahús. Þurrkherbergi, hjólagæmsla, wc.

Eign þessi er í útleigu og mun kaupandi yfirtaka réttindi og skyldur leigusala skv. gildandi leigusamningi. Leigusamningur fylgir sölugögnum eignarinnar og er kaupandi hvattur til að kynna sér lögbundnar skyldur og réttindi sín sem leigusala gagnvart leigutaka.

ÍLS mælir sérstaklega með að fagmaður taki út eignina og lagnir séu myndaðar. Ekki er vitað um ástand heimilistækja.

Söluverð	Ahvilandi alls og í %	Yfirtekin lán (Y+S)	Áætluð greiðslub. á mánuði (Y+S)
Tilboð Óskast	0 kr. -%	0 kr.	0 kr.

Áætlaðar ahvilandi veðskuldir	Lán merkt * eru með uppgreiðslugjaldi.	Vextir *-merktir geta verið breytilegir.	(Y=yfirtekið, A=allýsist, S=samkomulag)
Veðr. Skuldareignir	Utgjöld	Upphafleg fjárh. Gjald. á ári	Verðtr. Vextir(*)
		Elftíðisveðvar láns m.v. ská	Staða láns þann
		Grb.á. má. ca.	Fj. alb. VAS Vanskil



F.h. Íbúðalánasjóðs
[Signature]
Lesið og staðfest (Seljandi)