

# Kauptilboð



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	Afleysing	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 söluýfirtíti dags
	132407	210-2576	06.11.2017

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.

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 svalaskjólí 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 bókstöfum	áttján milljónir fimm hundruð þúsund krónur
----------------------	---

Kaupverð í tölustöfum	Greiðslutilhögun, sbr. sundurl. A	Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C	Víðbótartán 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 samhlíða greiðslu fyrri hluta stofnframlags ríkisins.	2.200.000 kr.
4. Greitt með víðbótarstofnframlagi ríkis eigi síðar en 3 mánuðum frá undirritun kaupsamnings	740.000 kr.

Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi	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 skuldbindandi 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 sömuleíðis höfnun á tilboði ef gagntilboð 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 á því leyti sem tilboðið geymir frávik um einstök atriði.
- Þegar sala eignar er liður í atvinnustarfssemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup 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 teist ekki gölluð, nema ágalinn ryri 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 eikdávél, ofn og vífta. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppistöður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljósakúplur skulu vera í eikhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt persustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegillífsar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strimla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. (Þó ekki gervihnattadiskur í séreign ef um hann er að ræða). Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúin hurðaoopnarar 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 fljót sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömduðum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Veðbréf sem getið út við undirritun kaupsamnings, ber óbreytanlega vexti og er verðtryggt með vísitölu neysluverðs, grunnvísitölu útgáfumánaðar.
- Leið tilboðs til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvílandi 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 lúandi á fasteignasölunni.
- Eign skal afhenda á háðegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flyst 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 yfirtekinnna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinnna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánnum, lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjaldöðgum lánanna, ef þeir eru fyrir. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldöðgum. 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 undan afhendingu hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupendur íbúða í fjölskylduhúsum 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 eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi ogskyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; kaupanda hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósríti. a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluýfirlit, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvílandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má: 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, 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 frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyriræði slíku frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- KOSTNAÐUR KAUPANDA: Stimpligjald af kaupsamningi er 0,4% af fasteignamatí húss og iðdar, stimpligjald ÍLS-veðbréfi og öðrum veðskuldaþréfum er 1,5% og lántökugjald er 1% af fjárhæðinni. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings sbr. kostnaðaruppgjör. Auk þess greiðir kaupandi umsýsluþóknun til íbúðalánasjóður, kr. 0,- með virðisaukaskatti {{pdf.break}}

SÉRÁKVÆÐI:

- Tilboði 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.
- Séu um áhvílandi veðskuldir að ræða, sem seljanda ber að aflysa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. tölu A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekki sýnt fram á aflysingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefn veðskuldaþréf tryggð með fyrsta lausa veðrétti og uppfærslurétti, næst á eftir áhvílandi veðskuldum og tekur þá viðkomandi lánstofnun að sér að greiða upp áhvílandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgefninga veðskuldaþréfa, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskrá hverrar lánstofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefninga veðskuldaþréfa verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann vísar til.
- Þrátt fyrir framanritaðu eru vextir líffeyrissjóðslána ævinlega breytilegir svo og lán annarra lánstofnana nema annað sé skýrt tekið fram. Til þess að yfirtaka áhvílandi 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 yfirtekið.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 12:50 þann 15.11.2017 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluunnar, 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 rétttri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði.		Undirskrift tilboðsgjafa / 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. hjúskaparlaga nr. 31/1993, um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

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