

Kauptilboð



Tilboðshafi / Seljandi	Kenitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Sigrún Sveinbjarnardóttir	181145-2269	-	-	20.0%
Jóhannes Sveinbjörnsson	150554-2929	-	-	20.0%
Jóhanna Jóhannesdóttir	240485-4869	-	-	6.66%
Kristín Sveinbjarnardóttir	180147-2179	-	-	20.0%
Sigríður Jóhannesdóttir	140481-3199	-	-	6.67%
Steingrímur Jóhannesson	250779-3219	-	-	6.67%
Áslaug Sveinbjarnardóttir	250756-3139	-	-	20.0%

F.S. Torg ehf.
kt. 520188-1699
S: 520 9595 F: 520 9599

Sigurður Gunnlaugsson
Löggitur fasteignasali
Garðatorgi 5, 210 Garðabær

Tilboðsgjafi / Kaupandi	Kenitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Garðabær Garðatorg 7, 210 Garðabær	570169-6109	-	820-8521 Guðjón	100.0%

Dags. Kauptilboðs	Dags. Afhendingar	Útgáfa Afsals	Aflýsing	Þinglýsingarvottorð	Matsvottorð FMR
20.05.2015	Við undirritun kaupsamnn.	-		-	-

Eignarhluti í Húsi	Eignarhluti í Lóð	Brunatrygging Seljanda	Brunatrygging Kaupanda	Fasteignamat	Brunabótamat
%	%	VÍS		53.300.000 kr.	32.250.000 kr.

Lýsing	Landnúmer	Fastanúmer	Nánari lýsing í sölufrliti dags
	119752	207-2650	20.05.2015
Um er að ræða Hofstaði við Kirkjulund - Hofstaði 119752, í Garðabæ; Einbýlishús á eignarlóð ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi sameign og lóðarréttindi. Aðilar samnings hafa kynnt sér veðbandayfirlit, yfirlit Þjóðskrár Íslands og sölufrliti fasteignasöluunnar og gera engar athugasemdir við þá lýsingu sem fram kemur í skjölum þessum. Eignarheimild seljanda sjá afsal: 436-X-004622/2012 Lóðarleigusamningur sjá skjal: -- Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal: --- Kvöð, sjá skjal nr: -- Kaupandi gerir fyrirvara um fjármögnun og skal vilyrði fyrir fjármögnun liggja fyrir og afhenda fasteignasöluinni innan 20 virkra daga frá samþykki tilboðs þessa. Kaupandi skuldbindur sig til fara í formlegt greiðslumat hjá lánastofnun strax í framhaldi af undirritun tilboðs þessa og innan frestsins. Geti kaupandi ekki framvísað vilyrði fyrir fjármögnun innan hins tilskilda frests, skal tilboð þetta fallið niður nema báðir aðilar samþykki framlengingu skriflega. Aðilum er ljóst, að yfirstandandi verkfall hjá sýslumannsembætti höfuðborgarsvæðisins hefur þau áhrif, að þinglýsing skjala fer ekki fram. Skjöl eru aðeins móttækin og dagbókarfærð en bíða þinglýsingar. Þetta á við kaupsamninga, útgefin afsöl, samþykktar veðflutninga, útgefin skuldabréf o.s.frv. sem er ekki þinglýst né er skjölum aflýst af eignum þ.m.t. vegna lána. Lánastofnanir greiða ekki út lán, þó skuldabréf séu útgefin og hafi verið afhent til þinglýsingar. M.a. með þetta í huga eru aðilar sammála um að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samninga sín á milli, sem kunna að raskast vegna þessa. Lokauppgjör og útgáfa afsals skal fara fram á Fasteignasöluinni TORG.			

Kaupverð í bókstöfum
Sjötíu og fimm milljónir krónur

Kaupverð í tölustöfum	Greiðslutíðgun, sbr. sundurl. A	Yfirtæknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C	Viðbótarlán sbr. sundurl. D
75.000.000 kr.	75.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

Lýsing	Fjárhæð
1. Gr. við undirritun, afhendingu og útgáfu afsals kr.	75.000.000 kr.

Áætlaður kostnaður kaupanda:

Lýsing	Fjöldi	Eining	Verð
Þinglýsingargjald af skjölum	1	2.000 kr.	2.000 kr.
Umsýsluþóknun Fasteignasölu			55.000 kr.
Garðabær - stimpilgjald 1.6% af fasteignamati 100.0% ehl.			852.800 kr.
Samtals			909.800 kr.

Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi
Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum

S.S.

- 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 sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagn tilboðs 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 tilboði geymir frávik um einstök atriði.
- Þegar sala eignar er lögð í atvinnustærsemi 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 söluyfirliti.
- Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiða af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta 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 ággallinn yrri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknaema háttsemi.
- Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/öðra á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eðhúsi skal vera eldavei, ofn og vífta. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar upplistöður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljósakjúplur skulu vera í eðhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegillíisar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strimla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. (Þó ekki gervinnattadiskur í séreign ef um hann er að ræða). Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúnr hurðapönnarar 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 tilboði 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 umsómdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Veðbréf sem gefið 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 lútandi á fasteignasölunni.
- Eign skal afhenda á hádegis umsamsins 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 arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðum yfirtekna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánun, iðgjöld 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 fyrr. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, iðgjöld 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 hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda.
- Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skobast 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; kaupanda hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósríti. a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluyfirlit, e) eignaskiptayfirlýsing, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar,
- Kaup tilboð þetta byggir á því að eftirtakdar áhvílandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflýst 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 frá 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 aðila ef því er að skipta.
- KOSTNAÐUR KAUPANDA: Stimpilgjald af kaupsamningi er 0,8% af fasteignamati húss og löðar ef um einstakling er að ræða (nema fyrstu kaup 0,4%) og 1,6% ef um lögaðila er að ræða, og lántökugjald er almennt 1% af fjárhæð nýrra skuldabréfa sem gefin eru út vegna viðskiptanna. Þinglýsingargjald hvers skjals er kr. 2.000. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings sbr. kostnaðaruppgjör. Auk þess greiðir kaupandi umsýsluþöknun til Fasteignasalan TORG kr. 55.000,- með virðisaukaskatti. {{pdf.break}}

SÉRÁKV/EDI:

- Tilboði byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbenda 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 aflýsa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. tölu A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekki sýnt fram á aflýsingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefin veðskuldbréf tryggð með fyrsta lausa veðrétti og upptærslurétti, næst á eftir áhvílandi veðskuldum og tekur þá viðkomandi lánstofnun að sér að greiða upp áhvílandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgefinna veðskuldbréfa, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskrá hvernar lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefinna veðskuldbréfa verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann vísar til.
- Þrátt fyrir framanritað eru vextir lífeyrissjóðslána ævinlega breytilegir 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 kaup tilboðs. Vextir geta breyst án fyrirvara. Lántaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréf er gefið út eða lán yfirtekið.

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

Kaup tilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 16:00 þann 28.05.2015 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasölunnar, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Garðabæ 20.05.2015

Staður og dagsetning

Undirritaðir lýsa því hér með yfir að undirritanir á kaup tilboði 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 kaup tilboði 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	