

Eymundur Sveinn Einarsson  
Löggiltur endurskoðandi, kt. 08.11.66-3319  
Garðatorgi 7, 210 Garðabæ

## KAUPTILBOÐ

Með fyrirvara nánari ástandsskoðun

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |                                                   |                                   |               |                     |                     |                             |                 |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------|-------------|
| Tilboðsgjafi/Kaupandi(nafn, kennitala, heimili)<br><b>Endurskoðun og ráðgjöf ehf 671086-1209</b><br><b>Garðatorgi 7</b><br><b>210 Garðabær</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                   | Hlutfall<br>100%                                  |                                   |               |                     |                     |                             |                 |             |
| Tilboðshafi/Seljandi(nafn, kennitala, heimili):<br><b>Garðabær 570169-6109</b><br><b>Garðatorgi 7</b><br><b>210 Garðabæ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                   | Hlutfall<br>100%                                  |                                   |               |                     |                     |                             |                 |             |
| Sveitarfélag Staðgreinir/Lóðarnúmer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                   |                                                   |                                   |               |                     |                     |                             |                 |             |
| Skráning fasteignamats rík.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1300                              | 222-2638                                          | 01 02 07 100                      |               |                     |                     |                             |                 |             |
| Lýsing eignar:<br><b>Garðatorg 7, Garðabæ nánar tiltekið 104.3 fermetra sýningarsalur merktur 01 0207 222-2638 ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindum og sameign. Kaupanda er ekki kunnugt um ástand eignarinnar og hefur fyrirvara um nánari ástandsskoðun eignarinnar.</b><br><br>Fjárhæð tilboðsins tekur mið af núverandi ástandi eignar þar sem m.a. salerni er ekki í eigninni og ástand almennt bágborið. |                                   |                                                   |                                   |               |                     |                     |                             |                 |             |
| Kaupverð í bókstöfum<br><b>Sextánmilljónir sexhundruð áttatíu og átta þúsund 00/100 -----</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |                                                   |                                   |               |                     |                     |                             |                 |             |
| Kaupverð í tölustöfum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Greiðslutilhögun, sbr. sundurl. A | Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B               | Fasteignaverðbréf sbr. sundurl. C |               |                     |                     |                             |                 |             |
| 16.688.000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 16.688.000.-                      | 0.-                                               | 0.-                               |               |                     |                     |                             |                 |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   | Afhendingardagur eignar<br><b>Við kaupsamning</b> |                                   |               |                     |                     |                             |                 |             |
| A. Greiðslutilhögun útborgunar:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |                                                   |                                   |               |                     |                     |                             |                 |             |
| Dagsetning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                   | Fjárhæð                                           |                                   |               |                     |                     |                             |                 |             |
| Staðgreitt við undirskrift kaupsamnings .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   | kr. 16.688.000                                    |                                   |               |                     |                     |                             |                 |             |
| B. Sundurliðun veðskulda sem kaupandi yfirtekur:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                   |                                                   |                                   |               |                     |                     |                             |                 |             |
| Veðr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Eigandi                           | Útgáfud.                                          | Gjaldld. ár hvert                 | Visít ala     | Vextir              | Upphafl. Fjárhæð    | Fyrsti gjd. kaup.           | Eftirstöðvar nú | fjöldi afb. |
| C. Greiðslur með fasteignaverðbréfum, tryggðum með veði í hinni seldu eign, næst á eftir yfirteknum lánum skv. B-lið og veðheimildum skv. E-lið                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |                                                   |                                   |               |                     |                     |                             |                 |             |
| Frumbréf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                   |                                                   |                                   |               |                     |                     |                             |                 |             |
| Veðr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Gjaldldagar ár hvert              | Fyrsti gjd.                                       | Grunnvísitala                     | Vextir        | Vextir reiknast frá | Fjárhæð             | fj. afb.                    |                 |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |                                                   |                                   |               |                     |                     | útgáfudagur í síðasta lagi: |                 |             |
| D. Greiðslur með skuldabréfum, tryggðum með sjálfskuldarábyrgð kaupanda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                   |                                                   |                                   |               |                     |                     |                             |                 |             |
| Veðr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Tala Skuldabréfa                  | Gjaldldagar ár hvert                              | Fyrsti gjd                        | Grunnvísitala | Vextir              | Vextir reiknast frá | Fjár                        | fj. afb.        |             |
| E. Veðheimild seljanda til kaupanda á undan/eftir fasteignaveðbréfum skv. C-lið:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                   |                                                   |                                   |               |                     |                     |                             |                 |             |
| Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi<br>Skv. viðteknum venjum í fasteignaviðskiptum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |                                                   |                                   |               |                     |                     |                             |                 |             |

Eignin er seld í því ástandi sem kaupandi hefur kynnt sér við skoðun og sættir sig við að öllu leyti. Kaupandi tekur við eigninni vel hreingerðri á hádegis afhendingardags. Seljandi skal þá hafa greitt alla reikninga vegna rafmagns og hitaveitu sem gjaldfallnir eru og látið lesa af mælum. Seljandi skal þá einnig vera skuldlaus við hússjóð en hugsanleg inneign hans í sjóðnum skal fylgja hinni seldu íbúð.

Kaupandi hirðir allan arð eignarinnar og greiðir af henni skatta og skyldur, svo og vexti og verðbætur af yfirteknum lánum og fasteignagjöld frá afhendingardegi en seljandi til sama tíma. Vexti og verðbætur af yfirteknum lánum skal seljandi gera upp við afsal eða á gjalddögum lánanna séu þeir fyrr. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, verðbætur, vexti og kostnað, sem seljanda ber að greiða, af þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddaga yfirtekinnna lána, svo og fasteignagjöld.

Fullgerðri húseign fylgir neðangreint fylgifé, að svo miklu leyti, sem það hefur verið til staðar við sýningu, og eigi sé um annað samið. Í eldhúsi skal vera eldavél, og vífta. Í baðherbergi skal vera hengi fyrir salernispappír og handklæði, spegill og/eða skápur yfir eða við vask. Í geymslu skulu vera uppistöður og hillur. Föst ljós og ljóskúplar í eldhúsi og baðherbergi og allar múr- og naglfastar innréttingar og tæki fylgja með. Gluggatjaldastengur og festingar fylgja, en ekki gluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar fylgja.

Kaupendur íbúða í fjölbýlishúsum skulu bera kostnað af framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir undirritun kaupsamnings, og miða að því að auka verð- og / eða notagildi húseignarinnar. Skemmdir sem verða á íbúð fyrir afhendingu, en eftir að íbúð er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.

Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals, fasteignaveðbréfa, skuldabréfa og annarra veðskjala svo og lántökugjald fasteignaveðbréfs við undirritun kaupsamnings. Stimpilgjald kaupsamnings er 0.4% af fasteignamati, stimpilgjald fasteignveðbréfs er 1.5% og lántökugjald er 1%. Jafnframt greiðir kaupandi þinglýsingu afsals og skuldabréfum skv. lið D við útgáfu.

Veðbókavottorð liggur frammi, og hefur kaupandi kynnt sér það og enga athugasemd gert.

Að öðru leyti, en að ofan greinir, er eignin seld án kvaða og veðbanda.

Til staðfestu undirrita tilboðsgjafi og tilboðshafi kauptilboð þetta í viðurvist tveggja vitundavotta:

**ÞEGAR KAUPILBOÐ HEFUR VERIÐ SAMÞYKKT AF BÁÐUM AÐILUM ER Í RAUN KOMINN Á BINDANDI KAUPSAMNINGUR.** Þó er út frá því gengið að eftir samþykki tilboðs (eða gagnatilboðs) að gerður sé kaupsamningur milli aðila sem getur eftir atvikum mælt nánar fyrir um kaupin, og eftir eðli máls og í samræmi við venjur.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 18 hinn 08/11/2016

og telst löglega samþykkt með  
eiginhandaráritun aðila fyrir þann  
tíma

Vottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Garðabæ 27. október 2016

\_\_\_\_\_  
Nafn kennitala

Endurskoðun  
& ráðgjöf ehf.  
tilboðsgjafi KE 671096-1299

\_\_\_\_\_  
Nafn kennitala

Undirritaður eigandi framangreindrar eignar gengur hér með að framanrituðu tilboði með fyrirvara um nánari ástandsskoðun kaupanda.

Vottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Garðabæ 2016

\_\_\_\_\_  
Nafn kennitala

\_\_\_\_\_  
tilboðshafi

\_\_\_\_\_  
Nafn kennitala