

Kauptilboð

Seljandi
Alpan ehf. Kennitala
550915-0650 Símanúmer
- Hlutfall
100.0%

Kaupandi
Héraðsnefnd Árnassýslu Kennitala
600289-3069 Símanúmer
- Hlutfall
100.0%

Fastanúmer
220-0019 Númer íbúðar
01 01 Eignarhlutur í húsi
100% Eignarhlutur í lóð
% Dags. söluþfirlits
18.2.2019
Fasteignamat
87.600.000 Brunabótamat
349.450.000 Vátr.fél. seljanda
Sjóvá Vátr.fél. kaupanda
Yfirlýsing húsfélags



Dags. kauptilboðs
19.2.2019 Dags. þinglýs.vottorð
18.2.2019 Útgáfud. afsals
Aflýsingardagur
Afhendingardagur eignar
Samkomulag*

Lýsing eignar

Um er að ræða heildarfasteignina **Búðarstígur 22 á Eyrarbakka fmr.nr. F2200019** ásamt leigulóðarréttindum og öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu.

Samningur þessi er hluti af makaskiptasamningi um Búðarstíg 22, Eyrarbakka fmr.nr. F2200019 og Hafnarbrú 3, Eyrarbakka fmr.nr. F2258699 og veitir hvor kaupsamningur sömu réttarstöðu eins og um einn samning væri að ræða.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 433-A-003743/1984

Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 447-L-000347/2016

*Afhending Búðarstígs 22 er samkomulag en skal fara fram eigi síðar en 15 maí 2019.

*Formleg afhending á Hafnarbrú 3 verður 01.01.2020 en eftir þann tíma leigir Héraðsnefnd Árnassýslu húsið af verðandi eigendum til eins árs með möguleika á framlengingu til eins árs. Leiguverð skal vera 700 kr. pr. fermetra á mánuði bundin vísitölu neysluverðs.

Tilboðsgjafar yfirtaka leigusamninga, annarsvegar gagnvart HS veitum fyrir spennistöð og hinsvegar gagnvart sveitarfélaginu Árborg um kaffistofu.

Aðilar kauptilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluþfirlit fasteignasöluunnar og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu.

Kaupverð í tölustöfum
83.500.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum
Áttatíuogþrjámilljónirfimmhundraðþúsund kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A
83.500.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C
0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

- Með fasteigninni Hafnarbrú 3 Eyrarbakka fmr.nr. F2258699
- Með peningum við undirritun kaupsamnings

kr. **37.000.000**

kr. **46.500.000**

Greiðslustaður útborgunar Skrifstofa Fasteignasölu Lögmanna Suðurlandi 0325-26-9400
Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga.

D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/eftir veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Fyrirvari kaupanda:

Fyrirvari er gerður við tilboð þetta um samþykki aðildarsveitarfélaga Héraðsnefndar Árnassýslu fyrir kaupunum og gildir fyrirvari þessi í 30 virka daga frá samþykki tilboðs þessa. Einnig er gerður fyrirvari um að fjármögnun fyrir kaupunum gangi eftir og gildir sá fyrirvari í 30 virka daga frá samþykki tilboðs þessa.

Áætlaður kostnaður kaupanda:

Héraðsnefnd Árnassýslu - stimpilgjald 1,6% af fasteignamati 100,0% eignarhlut.

Þinglýsingargjald af skjölum

Fjöldi

Eining

Verð

1

2.500 kr.

1.401.600 kr.

2.500 kr.

Samtals

1.404.100 kr.



Kr. **600289 - 3069**

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 fyrirvarum sem í því greinir. Er tilboð þetta skuldbindingandi fyrir hann til loka þess frests sem setur 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 gagnitilboð 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 liður í atvinnustarfsemi 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 lakmarkanir 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 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 telst ekki gölluð, nema ágalinni 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 eldhúsi skal vera eldavél, 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 ljósakúpiar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegillífsar, gluggajaldastangir og festingar, en ekki gluggajald, þó fylgja rimla-, strímla- og rúllugluggajald. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. (Þó ekki gervihnattadiskur í séreign ef um hann er að ræða). Í bílskur fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúar hurðopnarar svo og fastar hillur og skápar.

Tilboðsmóttakandi (seljandi) skal gefa tilboðsgjafa (kaupanda) þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem tilboðsgjafi hafði réttmæla 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 gefið. 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 umsómduga degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.

Veðbréf sem gefið út við undirritun kaupsamnings, ber óbreytanlega vexti og er verðtryggt með vísitölu neystuverðs, grunnvísitölu útgáfumánaðar. Leiði tilboði til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvilandi 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 umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flýst 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 af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eflirsíðvum 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 alborganir af yfirteknum lánunum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjalddögum lánanna, ef þeir eru fyrir. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar alborganir, vexti og kostnað, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur 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 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 skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; kaupanda hefur verið alhent óþóðgreind skjöl í ljóssíti. a) Þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluyfirlit, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.

Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvilandi 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, veðbréfs og annarra veðskjala svo og lántökugjöld veðbréfa og annarra veðskjala. Þinglýsingargjald er kr. 2.000,- af hverju skjali. Kostnað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lanastofnunar. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíðvæðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíku frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

KOSTNAÐUR KAUPANDA, Stimpli-, þinglýsingar- og lántökugjöld sem greiðast við undirritun kaupsamnings svo og umslubúðun til fasteignasölnunnar: sjá áætlað kostnaðaruppgjör og þjónustusamning við fasteignasölnuna þar um.

Tilboðið 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 áhvilandi veðskuldir að ræða, sem seljanda ber að aflýsa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. töluhlíð A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekki sýnt fram á aflýsingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefin veðskuldabréf tryggð með fyrsta lausa veðrétti og uppfærslurétti, næst á eftir áhvilandi veðskuldum og tekur þá viðkomandi lanastofnun að sér að greiða upp áhvilandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgefinna veðskuldabréfa, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskrá hvernar lanastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefinna veðskuldabréfa verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann vísar til.

Þrátt fyrir framanritað eru vextir lífeyrisjóðslána ævinlega breytilegir svo og lán annarra lanastofnana nema annað sé skýrt tekið fram. Til þess að yfirtaka áhvilandi lán þarf í öllum tilfellum samþ. viðkomandi lanastofnunar, kostnað vegna skuldskeytingar ber kaupandi. Vextir geta breyst án fyrirvara. Lántaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréf er gefið út eða lán yfirtekið.

Eftirtaldir áhvilandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflýsa þeim svo fljótt sem verða má og elgi síðar en þann .

Veðr.	Veðhafi	Dags. veðskbr.	Grunnvísitala	Upphafleg fjárhæð	Eftirst. m/vb. mv. skil
1.	Landsbankinn	14.10.2015		27.300.000	

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 16:00 þann 20.2.2019 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasölnunnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í víðurvist löglega vitundarvotta og lýsa yfir fjárræði sínu. Jafnframt lýsa þeir því hér með yfir að undirritanir af þeirra eru í fullu samræmi við l. mg. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Selfossi, 19. febrúar 2019

Staður og dagsetning

Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárræði.	
Nafn	Hallgrímur Óskarsson
Nafn	Löggiltur fasteignasali

Undirskrift kaupanda

400289 - 3065

Selfossi, 19.02.19

Staður og dagsetning

Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárræði.	
Nafn	Hallgrímur Óskarsson
Nafn	Löggiltur fasteignasali

Undirskrift seljanda og samþykki maka

Fh. Alpan eld Haukur Jónsson. J. Steinn Jónsson