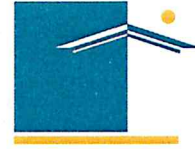


# Kauptilboð

Tilboðshafi / Seljandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
<b>Fasteignafélag Akraneskaups sif</b> Faxabraut 3, 300 Akranes	<b>630905-1330</b>	-	-	<b>100.0%</b>

Tilboðsgjafi / Kaupandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
<b>Sigrún Jóhannsdóttir</b> F.h. óstofnaðs hlutafélags	<b>191152-2209</b>	-	<b>898-8125</b>	<b>100.0%</b>



Fasteignamiðlun Vesturlands ehf  
kt: 421293-2799  
Kirkjubraut 40 - 300 Akranes  
Sími: 431-4144 / 846-4144

**Soffía Magnúsdóttir**  
Lögilltur fasteigna- og leigumíðlari  
[www.fastvest.is](http://www.fastvest.is)

Dags. Kauptilboðs	Dags. Afhendingar	Útgáfa Afsals	Aflýsing	Þinglýsingarvottorð	Matsvottorð FMR
<b>24.05.2019</b>	-	-	-	<b>10.05.2019</b>	<b>23.05.2019</b>

Eignarhluti í Húsi	Eignarhluti í Lóð	Brunatrygging Seljanda	Brunatrygging Kaupanda	Fasteignamat	Brunabótamat
<b>10,09%</b>	<b>10,09%</b>	<b>Tryggingamiðstöðin</b>	<b>Tryggingamiðstöðin</b>	<b>12.400.000 kr.</b>	<b>0 kr.</b>

Lýsing	Landnúmer	Fastanúmer	Nánari lýsing í sölufrítili dags
	<b>132255</b>	<b>232-3858</b>	<b>24.05.2019</b>

Beitingahús við Faxabraut 3, Akranesi, fnr.232-3858 mhl. 01-01-06 ásamt tilheyrandi sameign og öllu sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. lóðarréttindi.

Aðilar hafa kynnt sér:

- Sölufrítil Fasteignamiðlunar Vesturlands yfir eignina og telst það hluti kauptilboðs þessa.
- Lóðarleigusamningur útgð. 29.06.2011 Lóð leigð til 50 ára frá 14.11.2006. Lóðarstærð 1.795,3 fm.
- Eignaskiptayfirlýsing útgð. 09.09.2011
  - \* Kvöð er um að eigendur eigna í matshluta 01 hafi fullt aðgengi að öllum matshlutanum að utan vegna viðhalds og viðgerða.
  - \* Kvöð samkvæmt deiliskipulagi: Sameiginlegt athafnasvæði verður á lóðarmörkum lóða nr. 1, 3 og 5 við Faxabraut, 5 metra breitt sitthvoru megin.

Yfirlýsing 412-A-000673/2008 Breyting á númeri lóðar og stærð. Lóðarstærð 1795,4 m<sup>2</sup>.

Yfirlýsing 412-A-001436/2011 Yfirlýsing vegna virðisaukaskatts.

**Kaupandi yfirtekur VSK kvöð sem hvílir á eigninni (þarf að hafa VSK skylda starfsemi til að yfirtaka VSK kvöðina). Samhliða kaupsamningi er þinglýst yfirlýsing og skuldbindingu til RSK um yfirtöku á kvöðinni, en hún stóð í kr. 1.989.201 í apríl 2019.**

**Kaupandi yfirtekur leigusamning m.v. undirritun kaupsamnings.**

- Kaupsamning skal halda eftir ca. mánuð, þ.e. þegar lokið er við stofnun hlutafélags og búið að fá vsknúmer.**
- Við undirritun kauptilboðs þessa var kaupanda kynntur sá möguleiki að láta fagaðila ástandsskoða eignina áður en tilboð yrði gert.
- Að sögn seljanda er ekkert starfandi húsfélag um húsið og lýsir hann því yfir að engar yfirstandi eða væntanlegar framkvæmdir séu fyrirhugaðar. Einnig lýsir hann yfir að engar skuldir séu milli eigenda fjöleignarhússins

**Seljandi mun afhenda húsið með athugasemdalausri lokaúttekt í síðasta lagi við afhendingu eignarinnar, panta brunabótamat á hið selda og greiða skipulagsgjald þegar það verður innheimt.**

Kaupverð í bókstöfum

**Sextán milljónir fimm hundruð þúsund krónur**

Kaupverð í tölustöfum	Greiðslutilhögun, sbr. sundurl. A	Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C	Viðbótarlán sbr. sundurl. D
<b>16.500.000 kr.</b>	<b>16.500.000 kr.</b>	<b>0 kr.</b>	<b>0 kr.</b>	<b>0 kr.</b>

A. útborgun:

Reikningur sem greiða á inná:

Greiðslustaður útborgunar:

Lýsing	Fjárhæð
1. Greitt með peningum við undirritun kaupsamnings/afsals	<b>16.500.000 kr.</b>

Áætlaður kostnaður kaupanda:

Lýsing	Fjöldi	Eining	Verð
Samtals			<b>0 kr.</b>

Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi

Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum

Áætlaður kostnaðar kaupanda; Þinglýsingargjald eru kr. 2.500 fyrir hvert skjal. Stimpilgjald af kaupsamningi er 0,8% fyrir einstaklinga (0,4% fyrir kaupendur fyrstu eignar) og 1,6% fyrir lögaðila. Stimpilgjald reiknast af fasteignamati húss og lóðar, lántökugjald af veðskuldbréfum er skv. gjaldskrá viðkomandi fjármálastofnunar.

Prentað úr Homepage fasteignasölukerfinu

1. Seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi til að kaupa fasteign þá sem lýst er í samningi þessum með þeim skilmálum og kjörum sem í honum greinir eða af lögum leiðir.
2. Um kaupin og réttarsambandi aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum.
3. Þegar seljandi selur í atvinnurekstri sínum eign sem er ætluð til persónulegra afnota fyrir kaupanda (neytendakaup) er óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir kaupanda.
4. Seljandi ábyrgist að hann eigi þann rétt og hafi þær heimildir yfir hinni seldu eign sem að lögum þarf til að geta ráðstafað eign og réttindum yfir henni með þeim hætti sem í samningi þessum greinir.
5. Sé ekki um annað samið eða það auglýst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi. Skjal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til.
6. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknaema háttsemi.
7. 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.
8. Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
9. Til að upplýsingakortur eða rangar upplýsingar hafi afleiðingar að lögum verða þær að hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og ekki strax leiðréttar.
10. Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Hafi kaupandi skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir seljanda, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
11. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreknuðum 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, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda þar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldöögum.
12. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Þá skal seljandi hafa rýmt eignina þ.e. fjarlægð hvers konar hluti og tilfæringar, sem ekki eiga að fylgja eigninni, svo og skal seljandi þá hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna rafmagns og hita og látið lesa af mælum. Öll áhætta af því að fasteign skemmist eða eyðileggist af tilviljun t.d. bruna, flóði, jarðskjálfta eða þess háttar hvílir á seljanda fram að afhendingu. Eftir það hvílir áhættan á kaupanda. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eign er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
13. Þegar seljandi hefur afhent fasteign, skal kaupandi svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er. Sinni kaupandi ekki þessari skyldu sinni getur hann glatað rétti, sem hann hefði ella haft, til þess að hafa uppi kröfur vegna galla. Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna ástands hins selda eftir afhendingu, skal hann þá þegar beina umkvörtun sinni bréflaga til seljanda og senda fasteignasöluinni afrit.
14. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
15. Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda.
16. Nú hefur kaupandi uppi réttmæta kröfu vegna galla og getur hann þá á eigin áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu hennar. Hvílir á honum sönnunarbyrðin um tilvist galla og að hann sé á ábyrgð seljanda og einnig um fjárhæð gallakröfu.
17. Eftirtaldir áhvílandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflysa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en að neðan greinir: Engar áhvílandi veðskuldir
18. Kaupandi skal áður en hann greiðir kaupsamningsgreiðslur kanna hvort seljandi hafi staðið við skuldbindingu sína skv. 19. töluð og ef svo er ekki er honum rétt að halda greiðslu eftir að öllu leyti eða hluta og beita stöðvunarrétti. Séu slíkar veðskuldir í vanskilum er kaupanda heimilt að koma þeim í skil til að forða því að gengið verði að veðinu. Verði verulegur dráttur á aflysingu er kaupanda heimilt að greiða slíkar áhvílandi skuldir upp og aflysa þeim og skuldajafna útlátum vegna þess á móti kröfu seljanda um kaupsamningsgreiðslu. Þegar kaupandi beitir rétti sínum samkvæmt þessari grein þá skal hann gæta þess að ganga ekki lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
19. Við kaupsamningsgerð 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. Aðilum hefur verið afhent ljósrít af neðangreindum skjölum. Veðbókar-/þinglýsingarvottorð, eignaskiptasamning/eignaskiptayfirlýsingu, söluyfirlit fasteignasöluunnar.
20. Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fljótt sem verða má. Skal kaupandi greiða við undirritun kaupsamnings þessa, stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, skuldabréfa og annarra veðskjala, svo og lántökugjald veðbréfa. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er 0,8% af fasteignamatli hinnar seldu eignar, fyrir lögabla 1,6%, þinglýsingargjald er kr. 2.500,- af hverju skjali. Lántökugjald er mismunandi eftir fjármálastofnunum.
21. Aðilum er skytt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem varða hagsmuni gagnaðila skal viðsejandi upplýsa hann og fasteignasöluuna um það.
22. Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
23. Þegar kaupandi hefur efndir skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.

**Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 16:00 þann 27.05.2019 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluunnar, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.**

**Akranesi, 24.05.2019**

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.

Vottur að réttir undirritun, dagsetningu og fjárhæði aðila.		Undirskrift tilboðsgjafa / kaupanda
Nafn	Kennitala	Sigríður Jóhanna 8.4.1980
Soffía Sólveig Magnúsdóttir	Kt. 171258-5299	
Nafn	Kennitala	
Lögg. fasteigna- leigu- og skipasali		

**Akranesi 27/5 2019**

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.

Vottur að réttir undirritun, dagsetningu og fjárhæði aðila.		Undirskrift tilboðshafa / seljanda
Nafn	Kennitala	m. fyrirvara um samþ. þessa Þh. Akraneskaupst.Þ
Soffía Sólveig Magnúsdóttir	Kt. 171258-5299	
Nafn	Kennitala	Þorgeir H. J.
Lögg. fasteigna- leigu- og skipasali		

Prentað úr Homebase fasteignasölukerfinu

