

# Gagntilboð

Seljandi  
Dalabyggð Kennitala 510694-2019 Símanúmer 4304700 Hlutfall 100.0%

Kaupandi  
Karl B. Örvarsson Kennitala 090654-2769 Símanúmer 6992270 Hlutfall 0.0%  
f.hönd óstofnaðs hlutfélags - 100.0%

DOMUSNOVA  
Fasteignasala

Haukur Halldórsson  
Hdl. Löggiltur Fasteignasali  
DN ehf. kt: 670812-1890

Fastanúmer 211-7493 Númer íbúðar 01 01 Eignarhlutur í húsi 100% Eignarhlutur í lóð 100% Dags. söluþirlits 21.7.2022  
Fasteignamat 11.850.000 Brunabótamat 16.950.000 Vátr.fél. seljanda Vís Vátr.fél. kaupanda Sjóvá Yfirlýsing húsfélags

Hlíðasmári 4, 201 Kópavogur  
Sími: 527 1717  
domusnova@domusnova.is  
www.domusnova.is

Dags. kaupþilboðs 26.7.2022 Dags. þinglýs.vottorð 21.7.2022 Útgáfud. afsals Aflýsingardagur Afhendingardagur eignar sjá lýsingu

Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
211-7493	137724	01 01 01	1953	0.0	16.950.000	10.425.000	1.425.000	11.850.000	7	7	Einbýlishús
Samtals				0.0	16.950.000	10.425.000	1.425.000	11.850.000			

## Lýsing eignar

Tilboðsgjafi skv. tilboði þessu gerir hér með KAUPLEIGUTILBOÐ í eftirfarandi eign:

Einbýlishúsið Laugafell, Dalabyggð, 371 Búðardalur, eign merkt 01-0101 ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindi.

Fastanúmer eignar: 211-7493.

Kaupréttartilboð þetta er hluti af öðru kaupþilboði dags í dag frá sömu aðilum í eignir Dalabyggðar á svæðinu og skoðast sem ein heild.

Leigutími skal hefjast þann 01.01.2023 og gildir til 15.01.2025.

Grunnleigufjárhæð kr. 100.000,- bundin vísitölu neysluverðs, grunnvísitala janúar 2023

Við lok leigutíma hefur tilboðsgjafi heimild til að kaupa hina leigðu eign fyrir kr. 5.000.000,- og skulu uppsafnaðar leigugreiðslur á tímabilinu skoðast sem innborgun á kaupsamningsfjárhæðina.

Óski tilboðsgjafi eftir því að nýta sér framangreindan kauprétt þá skal hann tilkynna seljanda um slíkt með sannanlegum hætti eigi síðar en þann 31.10.2024, en að öðrum kosti fellur kaupréttur niður.

Kjósi tilboðsgjafi að nýta sér ofangreindan kauprétt þá skulu greiðslur vera með eftirfarandi hætti:

- Kaupverð kr. 5.000.000,- sem greiðist á eftirfarandi hátt:
- innborgaðar og uppsafnaðar leigugreiðslur skv. leigusamningi
- Greitt við undirritun kaupsamnings mismunur á kaupverði og innborguðum leigugreiðslum með láni frá lánastofnun.

Afsal skal gefið út við fullnaðaruppgjör.

## Kvaðir og önnur eignarbönd:

Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal.

## Fylgigögn kaupþilboðs

Aðilar kaupþilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluþirlit fasteignasölnunnar og skoðast það sem hluti af kaupþilboði þessu, sem og önnur skjöl tilgreind í 18 tl. á bakhlið tilboðsins.

Kaupverð í tölustöfum

5.000.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum

Fimmilljónir kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A

5.000.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B

0

Veðbréf sbr. sundurliðun C

0

## A. Greiðslutilhögun útborgunar

- Greitt við undirritun kaupsamnings með uppsöfnuðum leigugreiðslum á leigutíma auk greiðslu gegn skilyrtu veðleyfi fyrir nýju láni kaupandasem þinglýst verður á hinar keyptu eignir við kaupsamningsgerð að loknum leigutíma samtals

kr. 5.000.000

Greiðslustaður útborgunar Fasteignasalan Domusnova

Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjaldaga.

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

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

- 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 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 (kaupandi) þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnþilboð 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.
- 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 og önnur tæki sem teljast innfelli/innbyggð í innréttingar. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar innréttingar, spegilfísar, gluggagjaldastangir og festingar, en ekki gluggagjöld, þó fylgja rimla-, strímla- og rúllugluggagjöld. Sjórnvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja, (þó ekki gervihnattadiskur í séreign ef um hann er að ræða). Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúin hurðopnarar svo og fastar hillur og skápur.
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í söluþyrliti.
- Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hinn henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eða þeirra sérstöðu afnota tilboðsgjafa (kaupandi) sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ávallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
- Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það. Ef tilboðsgjafi (kaupandi) hyggst yfirtaka áhvílandi veðskuldir þarf í öllum tilfellum samþykki viðkomandi skuldareiganda. Vaxtakjör eru háð samkomulagi lánveitanda og lántaka en allan kostnað vegna skuldskeytingar ber tilboðsgjafi (kaupandi).
- Eign skal afhenda á hádegis umsamings afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flyst frá tilboðsmóttakanda (seljanda) til tilboðsgjafa (kaupanda) við afhendingu.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) á þeim degi sem að framan greinir. Tilboðsgjafi (kaupandi) hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinnna lána svo og verðbætur, en tilboðsmóttakandi (seljandi) til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinnna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur á iðgjöldum af lögboðinni brunatryggingu, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) gera upp við tilboðsgjafa (kaupanda) miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er tilboðsgjafa (kaupanda) að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum og iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu, sem seljanda ber 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 tilboðsmóttakandi (seljandi) lagfæra á sinn kostnað.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að tilboðsmóttakandi (seljandi) skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana tilboðsgjafa (kaupanda).
- Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er. Hafi tilboðsgjafi (kaupandi) einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna ástands hins selda eftir afhendingu, skal hann strax beina umkvörtun sinni skriflega til tilboðshafa (seljanda) og senda fasteignasöluinni afrit.
- Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé gaumgæfilega eftirtalin gögn sem eru tilboðinu til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; tilboðsgjafi (kaupanda) hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósríti. a) veðbandayfirlit, dags. 21.7.2022, b) matsvottorð, dags. 21.7.2022, c) söluþyrlit, dags. 21.7.2022, d) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. framhlíð kaupþilboðs.
- Kaupþilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvílandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má. Ef flytja á lán yfir á aðra eign skal tilboðshafi (seljandi) sækja um veðflutning til viðeigandi aðila án tafa.
- Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má og í öllu falli innan viku frá undirritun hans. Tilboðsgjafi (kaupandi) greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings (eða eftir atvikum kaupþilboðs), afsals og annarra veðskjala svo og lántökugjald veðbréfa og annarra veðskjala. Þinglýsingargjald er kr. 2.500.- af hverju skjali. Kostnað við skuldaraskipti greiðir tilboðsgjafi (kaupandi) samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
- Stimpil-, þinglýsingar- og lántökugjöld sem greiðast við undirritun kaupsamnings svo og umsýsluþöknun til fasteignasöluunnar, samanber áætlað kostnaðaruppgjör og þjónustusamning við fasteignasöluuna þar um.
- Í kaupþilboði þessu 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.
- Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvæða 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 tilboðsmóttakanda (seljanda) ber að aflýsa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. tölulíð A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að tilboðsmóttakandi (seljandi) geti ekki sýnt fram á aflýsingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefin veðskuldabréf 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 útgefinna veðskuldabréfa, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskrá hverrar lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefinna veðskuldabréfa verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann vísar til.
- Veðbréf tilboðsgjafa (kaupanda) eru gefin út við undirritun kaupsamnings, nema annað sé tekið fram í kaupþilboði þessu. Fjármálastofnun greiðir andvirði bréfsins og eftir atvikum keypta vexti og verðbætur, að frádregnum lántökukostnaði, þegar þinglýst frumrit þess hefur borist henni. Mismun á höfuðstól láns og frádregnum lántökukostnaði skal tilboðsgjafi (kaupandi) gera upp við tilboðshafa (seljanda) við undirritun kaupsamnings. Veðbréf fjármálastofnana bera að jafnaði vexti frá útborgunardegi þeirra. Vaxtabyrgði og annar kostnaður vegna veðbréfa tilboðsgjafa (kaupanda) er tilboðshafa (seljanda) óviðkomandi.
- Aðilar gera og samþykkja tilboð/gagnþilboð þetta með fyrirvara um lánafyrirgreiðslu hjá lánastofnunum/fjármálafyrirtækjum og að tilboðsgjafi (kaupandi) standist greiðslumat. Tilboðsgjafi (kaupandi) skal án tafar og innan þess frests sem tilgreindur er í tilboði, framvísa á fasteignasöluinni nauðsynlegum gögnum um brottfall fyrirvara.
- Þegar allir fyrirvarar kaupþilboðs hafa fallið niður skal boða til undirritunar kaupsamnings og annara gagna s.s. veðskuldabréf, veðleyfa og ráðstöfunar, svo fljótt sem verða má.

Kaupþilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 16:00 þann 27.7.2022 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluunnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjál þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárræði sínu. Jafnframt lýsa þeir því hér með yfir að undirritanir af þeirra eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Kópavogur, \_\_\_\_\_ Staður og dagsetning

Vottar að rétri dags. undirskrift og fjárræði:		
Nafn	Kennitala	Undirskrift kaupanda
Nafn	Kennitala	

Kópavogur, 26. júlí 2022 \_\_\_\_\_ Staður og dagsetning

Vottar að rétri dags. undirskrift og fjárræði:		
Nafn	Kennitala	Undirskrift seljanda og samþykki mæta
Nafn	Kennitala	

