

KAUPSAMNINGUR

Eyðublað þetta er gefið út af Íbúðalánasjóði í júlí 2004

Seljandi	Kennitala	H.sími	Farsími	Hlutfall
Kaupandi	Kennitala	H.sími	Farsími	Hlutfall

Dags. kaupsamnings	Afhendingardagur fasteignar	Útgáfa afsals	Aflýsingardagur (sjá bakhlið)	Þinglýs.vottorð dags.	Fasteignamat
Fastanúmer	Eignarhluti í húsi / lóð	Vátryggingarfé. seljanda	Vátryggingarfé. kaupanda	Söluþinglýs. dags./Yfirlýs. húsfél.	Brunabótamat

Lýsing eignar

Kaupverð í bókstöfum	Kaupverð í tölustöfum	Greiðslutilhögun sbr. A	Yfirteknar skuldir sbr. B	ÍLS-veðbréf sbr. C	Skuldabréf sbr. D
----------------------	-----------------------	-------------------------	---------------------------	--------------------	-------------------

A. Greiðslutilhögun útborgunar:

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

Greiðslustaður útborgunar:

B. Sundurliðun veðskulda sem kaupandi yfirtekur:

Veðr.	Skuldareigandi	Lánsnúmer	Útgáfud.	Fyrsti gjd. kaup.	Fj. gjd. á ári	Grunnvísitala	Vextir*	Upphafleg fjárhæð	Eftirstöðvar nú	Fj. afb.

*Taka skal fram hvort vextir eru fastir (F) eða breytilegir (B)

C. Greiðslur með ÍLS-veðbréfum. Miðað er við að ÍLS-veðbréfið (frumbréfið) liggja tilbúð til undirritunar við kaupsamning:

Frumbréf		Vextir reiknast frá	Fyrsti gjalddagi	Vextir	Grunnvísitala	Lánstími	Fj. gjd. á ári	Fj. afb.
Veðr. / Fjárhæð								
Viðaukabréf að fjárhæð		Vextir reiknast frá 5. degi eftir afgreiðslu ÍLS						Útgáfudagur í síðasta lagi

D. Greiðslur með skuldabréfum tryggðum með veði í hinu selda og sem tilboðshafi veitir veðleyfi fyrir:

Veðr.	Lánveitandi	Gjalddagar ár hvert	Fyrsti gjalddagi	Grunnvísitala	Vextir	Vextir reiknast frá	Fjárhæð skuldabréfa	Fj. afb.

F. Veðheimild sem seljandi veitir kaupanda (auk þess sem getið er um í E-lið):

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi

- 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.
- Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup, að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum sbr. 22 tölulöð.
- Sé ekki um annað samið eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru nemi eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann beina kröfu sinni skriflega beint til seljanda.
- Sé ekki um annað samið skal eignin 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 eldavel, 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 ljósakúplur skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegillisar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld. Þó fylgja rímla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bílskur fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúin hurðapönnar svo og fastar hillur og skápar.
- Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign sem hann vissi eða mátti vita um og sem tilboðsgjafi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eignin skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
- Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi gæði og ástand eignarinnar sem hann þekkti til eða átti að þekka til þegar kaupsamningurinn var gerður. Hafi kaupandi skoðað eignina 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.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinnna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Löggjöld 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 og löggjöld af lögboðinni brunatryggingu sem seljanda bar að greiða frá þeirri útborgunargreiðslu sem fellur næst á eftir gjaldðögum.
- Eignina skal afhenda vel hreingerða á hádegi umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Þá skal seljandi hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna rafmagns og hita og látið lesa af mælum. Áhættan af eigninni flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
- Þegar seljandi hefur afhent fasteignina skal kaupandi svo fljótt sem verða má skoða eignina á þann hátt sem góð venja er. Skemmdir sem verða á íbúð fyrir afhendingu en eftir að íbúð er sýnd eða kaupsamningur gerður skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsómdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt. Verði dráttur á framsali húsbrefta skv. A-lið greiðast dráttarvextir af söluandvirði bréfananna á gjaldðdaga.
- Sé svo um samið að kaupandi skuli yfirtaka áhvilandi veðskuldir skal seljandi tilkynna skuldareigendum um það og afla samþykkis þeirra.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda, þ.m.t. safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupendur íbúða í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign sem ráðist er í eftir að kaup takast (samþykki kaupþilboðs) og miða að því að auka verð- og/eða notagildi eignarinnar. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðum þessum fylgir hinni seldu íbúð.
- 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. Hvilir á honum sönnunarbyrðin um tilvist galla og að hann sé á ábyrgð seljanda og einnig um fjárhæð gallakröfu.
- Við kaupsamningsgerð kynnstu aðilar sér gaumgæfilega eftirtalin gögn og gerðu engar athugasemdir við þau:
 - Þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) eignaskiptayfirlýsingu, d) yfirlýsingu húsfélags,
- Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fljótt sem verða má. Skal kaupandi greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjölum sem kaupin varða, svo og lántökugjald vegna ÍLS-veðbréfa við undirritun kaupsamnings.
- Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvor annars og sýna hvor öðrum sannigimi, 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 um það.
- Séu aðilar sammála um að víkja frá fyrirætlum laga um fasteignakaup og standi lög því ekki í vegi, skulu frávik tilgreind hér að neðan með skýrum og ótvíræðum hætti. Sama er að segja um fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- Að öðru leyti en því er í samningi þessum greinir er eignin seld án kvaða og veðbenda.
- Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á að fá afsal fyrir eigninni úr hendi seljanda.
- Eftirfarandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflýsa þeim svo fljótt sem verða má:

Veðr.	Skuldareigandi:	Útgáfudagur:	Grunnvisitala:	Upphafl. fjárhæð:	Eftirst. m. verðb.:

Kaupandi skal áður en hann greiðir kaupsamningsgreiðslur kanna hvort seljandi hafi aflétt framangreindum veðskuldum og ef svo er ekki er honum heimilt að halda greiðslu eftir að öllu leyti eða að hluta og beita stöðvunarrétti. Séu þessar veðskuldir í vanskilum er kaupanda heimilt að koma þeim í skil til að forða því að gengið verði að veðinu. Verði verulegur dráttur á aflýsingu er kaupanda heimilt að koma þeim í skil til að forða því að gengið verði að veðinu. Verði verulegur dráttur á aflýsingu er kaupanda heimilt að greiða slíkar áhvilandi skuldir upp og aflýsa þeim og skuldajafna útlánunum 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.

22. FRÁVIK OG FYRIRVARAR:

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi kaupsamning bennan í viðurvist tveggja vitundarvotta og jafnframt lýsa þeir yfir fjárhæði sínu. Seljandi lýsir því jafnframt yfir að undirritun af hans hálfu sé í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, hvað snertir hjúskaparstöðu, búsetu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki maka	Undirskrift kaupanda

Vottar að rétri dagsetningu, undirskrift og fjárhæði aðila:

Nafn	Kennitala	Heimili