

KAUPTILBOÐ

Eyðublað þetta er gefið út af Íbúðalánasjóði í júlí 2004

Tilboðsgjafi (kaupandi)	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Tilboðshafi (seljandi)	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall

Fasteign	Fastanúmer	Hús	Eignarhluti	Lóð	Fasteignamat	Brunabótamat
----------	------------	-----	-------------	-----	--------------	--------------

Lýsing eignar

Kaupverð í tölustöfum	Greiðslutilhögun sbr. A	Yfirteknar skuldir sbr. B	ÍLS-veðbréf sbr. C	Skuldabréf sbr. D
Afhendingardagur eignar	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda	Veðsetn. C % af kaupverði	Veðsetn. C % af br.mati

A. Greiðslutilhögun 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 veðbréfið (frumbréfið) liggja tilbúið til undirritunar við kaupsamning:

Frumbréf									
Veðr.	Fjárhæð	Vextir reiknast frá 5. degi eftir afgreiðslu ÍLS	Fyrsti gjalddagi 1-2 mán. síðar	ÍLS-vextir í dag	Grunnvísitala í dag	Lánstími	Fj. gjd. á ári	Fj. afb.	
									Útgáfudagur í síðasta lagi

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

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

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

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi

- Tilboðsgjafi (kaupandi) sem lýsir sig fjárráða býst til þess að kaupa þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
- Tilboð þetta er 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 þá ekki lengur af því bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagntilboð kemur fram innan tilboðsfrests.
- Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð þetta hefur verið samþykkt af tilboðshafa 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 tilboðshafa (seljanda) og hún er ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yði óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
- Tilboðið byggir á því að tilboðshafi (seljandi) eigi þann rétt og hafi þær heimildir yfir eigninni, sem að lögum þarf til til að geta ráðstafað henni og réttindum henni tengdum með þeim hætti sem í tilboði þessu greinir.
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðshafa (seljanda) skal þess getið í sölufrítili.
- 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 (kaupanda) sem tilboðshafa (seljanda) mátti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð nema ágallinn yri verðmæti hennar svo nokkru nemi eða tilboðshafi (seljandi) hafi sýnt af sér sagnæma háttsemi.
- 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 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 ljósakúplar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegilflísar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld. Þó fylgja rimla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúinir hurðaoopnarar svo og fastar hillur og skápar.
- Tilboðshafi (seljandi) skal gefa tilboðsgjafa (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.
- Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi gæði og ástand eignarinnar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboðið var gert. Hafi hann skoðað eignina 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 svo fljótt sem verða má eftir afhendingu skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal tilboðshafi (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.
- Eignina skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Áhættan af eigninni flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
- 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. Lögjöld 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 lögjöld af lögboðinni brunatryggingu sem seljanda bar að greiða frá þeirri útborgunargreiðslu sem fellur næst á eftir gjalddögum.
- 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 kautilboðs) 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 íbúðu.
- Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér 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:
a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, ...
- 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, afsals og annarra veðskjala. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er 0,4% af fasteignamati húss og lóðar. Önnur gjöld sem kaupanda ber að greiða við undirritun kaupsamnings skulu tilgreind hér fyrir neðan.
- Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti tilgreina frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli ekki í vegi fyrir slíkum frávikum. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því er tilgreint.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur eftt skyldur sínar á hann rétt á að fá afsal fyrir eigninni.
- FYRIRVARAR:

Staður og dagsetning

Vottar að rétri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Undirskrift tilboðsgjafa (kaupanda)

Nafn Kennitala

Nafn Kennitala

Staður og dagsetning

Vottar að rétri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Undirskrift tilboðshafa (seljanda)

Nafn Kennitala

Nafn Kennitala