

Skeiða- og Gnúpverjahreppur	
Bnr. 0-0	K/S 16.4. '18
Ábm.	Svfr.
Afgr.	()Bréf ()St.
Lvm.	Trm.

Skeiða- og Gnúpverjahreppur,
b.t. Sveitarstjóra,
Árnes,
801 Selfossi.

Reykjavík, 12. apríl 2018

Efni: Beiðni um áritun sveitarfélagsins að það falli frá forkaupsrétti.

Góðan dag.

Meðfylgjandi er kaupsamningur sem áritaður var hjá okkur fyrr í dag um fasteignina Ártún, Skeiða- og Gnúpverjahreppi, fastanr. 220-2214.

Fram kemur í 10. gr. þinglýsts lóðarleigusamnings um eignina (sjá meðf. afrit) kvöð um forkaupsrétt sveitarfélagsins.

Biðjum við nú ykkur vinsamlegast um að ef sveitarfélagið hyggst ekki nýta forkaupsrétt sinn að árita kaupsamninginn þar um og senda frumritið til okkar á eftirfarandi heimilisfang

*Borg fasteignasala,
b.t. afgreiðslu,
Síðumúla 23,
108 Reykjavík.*

Með kveðju,
Ingimar Ingimarsson hrl.

Hjálagt:

1. Frumrit af kaupsamningi.
2. Afrit af þinglýstum lóðarleigusamningi.

Kaupsamningur

Seljandi Ósvald Sigurðsson	Kennitala 140879-4959	Símanúmer 8214242	Hlutfall 100.0%	
Kaupandi Gerður Dýrfjörð	Kennitala 300663-5169	Símanúmer 6955011	Hlutfall 100.0%	
Fastanúmer 220-2214	Númer íbúðar 01 01	Eignarhlutur í húsi %	Eignarhlutur í lóð %	Dags. söluþfirlits 9.3.2018
Fasteignamat 27.350.000	Brunabótamat 38.900.000	Vátr.fél. seljanda Vörður	Vátr.fél. kaupanda VÍS	Yfirlýsing húsfélags

B O R G
F A S T E I G N A S A L A

ÞÓRA BIRGISDÓTTIR, KT.: 300569-3909

Löggiltur fasteignasali

Síðumúla 23, 108 Reykjavík

Sími: 519 5500

WWW.FASTBORG.IS

Dags. kaupsamn. 12.4.2018	Dags. þinglýs.vottorð 12.4.2018	Útgáfud. afsals 15.5.2018	Aflýsingardagur 12.05.2018	Afhendingardagur eignar 1.5.2018
-------------------------------------	---	-------------------------------------	--------------------------------------	--

Lýsing eignar

Einbýlishúsið Ártún, Skeiða- og Gnúpverjahreppi, ásamt öllu því sem því fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. bílskúr og tilheyrandi lóðarleiguréttindi. Fastanúmer eignarinnar er 220-2214.

Hlð selda er skráð sem hér segir hjá Þjóðskrá Íslands: 01 0101 Íbúð 130,7 fm og 02 0101 Bílskúr 57,8 fm.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Eignarheimild seljanda, sjá skiptayfirlýsingu með þinglýsingarnúmerið 447-H-000294/2017.

Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmerið 433-A-003346/1983 (Lóðarleigusamningur til ársloka 2033).

Eignayfirlýsing, sjá skjal með þinglýsingarnúmerið 433-A-004387/2002 (Yfirlýsing vegna sameiningar sveitarfélaga).

Aðilar hafa kynnt sér og áritað söluþfirlit fasteignasölnunnar og er það hluti af kaupsamningi um eignina.

Um er að ræða makaskipti og er greiðsla kaupanda veðbandalaus eign hennar að Básenda 3 í Reykjavík, fastanr. 203-5644. Verða lán Gildis lífeyrissjóðs nú áhvílandi á hinni seldu eign veðflutt á þá eign og lán kaupanda hjá Arion banka hf. áhvílandi á Básenda 3 Reykjavík veðflutt á hina seldu eign.

Fram kemur í 10. gr. lóðarleigusamnings við Gnúpverjahrepp dags. 28 sept. 1983 að vilji leigutaki selja eignir sínar á lóðinni hafi leigusali forkaupsrétt að öðru jöfnu. Er makaskiptasamningur því með fyrirvara um að Skeiða- og Gnúpverjahreppur falli frá forkaupsrétti sínum með áritun sinni á þennan kaupsamning.

Kaupverð í tölustöfum
39.000.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum
þrjátíuognumilljónir kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A
39.000.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C
0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

1. Greitt með fasteign kaupanda að Básenda 3 í Reykjavík með fastanr. 203-5644. Eignin afhendist veðbandalaus. kr. **39.000.000**

Greiðslustaður útborgunar

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.

- 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.
- 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 varði 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 eign hafa þann búnað eða réttindi sem VAR FYRIR HENDI VID SKODUN og/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldavæli, 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, spegillífsar, gluggatjalastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strimla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja, (þó ekki gervihnattadiskur í séreign ef um hann er að ræða). Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúnir hurðaopnarar svo og fastar hillur og skápar. Hafi eitthvað af þessu sem hér er talið upp ekki verið til staðar við skoðun á eign á ekki að bæta úr því.
- 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.
- 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.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem í samningi þessum greinir. 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 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, skulu samningsaðilar gera upp sín í milli miðað við afhendingardag eignarinnar og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu sem fellur næst á eftir gjalddögum.
- Eign skal afhenda hreingerða á hádegi umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Þá skal seljandi haf rýmt eignina þ.e. fjarlægð hvers konar hluti og tilfæringar, sem ekki eiga að fylgja eigninni, svo og skal seljandi þá hafa látið lesa af mælum vegna rafmagns og hita. 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 áhætta á kaupanda. Skemmdir, sem verða á íbúð fyrir afhendingu, en eftir að íbúð er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
- 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 eila haft, til þess að hafa uppi kröfur vegna galla. Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna ástands hins selda eftir afhendingu, skal hann strax beina umkvörtun sinni skriflega til seljanda og senda fasteignasöluáskilum afrit.
- Kostnaðarskiptingum á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupendur íbúða í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð. Seljandi fasteignar í fjöleignarhúsum skal tilkynna formanni-og/eða gjaldkera húsfélags um hinn nýja greiðanda.
- 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 gjallkröfu. Þegar kaupandi heldur eftir hluta kaupverðs sbr. framanritað, skal hann gæta þess að ganga ekki lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsómdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Veðbréf samkv. C-lið er gefið út við undirritun kaupsamnings, fjármálastofun greiðir andvirði bréfsins, þegar þinglýst frumrit þess hefur borist henni, með peningum, án vaxta og verðbóta, til seljanda nema um annað sé kveðið í kaupsamningi þessum eða á veðbréfinu sjálfu.
- 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 þeir engar athugasemdir við þau. Aðilum hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósrili. a) veðbandayfirlit, b) yfirlit frá Þjóðskrá, c) söluyfirlit, d) yfirlit vegna fasteignagjalda, f) váttryggingaskirteini tryggingafélags og g) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fljótt sem verða má, fasteignasalan sér um það sbr. Þjónustusamning þar um. Skal kaupandi greiða við undirritun kaupsamnings þessa, stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, skuldabréfa og annarra veðskjala, svo og lántökugjald veðbréfa. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er 0,4 – 0,8% af fasteignamatí hennar seldu eignar og lántökugjald oftast 1% af fjárhæð bréfanna. Þinglýsingargjald af hverju skjali er kr. 2.000.- Kostnað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
- Aðilum er skylt 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 Fasteignasölu Borg um það.
- Séu aðilar sammála um að víkja frá fyrir mælum 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 sérstaka forsendur aðila ef því er að skipta.
- Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
- Seljandi er ábyrgur fyrir því að láta aflysa veðskuldum, sem samningur þessi kveður á um að skuli aflétt. Ef áhvilandi veðskuldur eiga að flytjast á öðra fasteign, en ekki að greiðast upp samkvæmt skilyrtum veðleyfum eða yfirlýsingum um ráðstöfun söluverðs fasteignar, er það hlutverk seljanda að sækja um veðflutning hjá viðkomandi veðhafa án tafar og fylgja því eftir að aflétting nái fram að ganga.
- Kaupandi skal áður en hann greiðir kaupsamningsgreiðslur kanna hvort seljandi hafi staðið við skuldbindingar sínar varðandi afléttingu áhvilandi veðlána og ef svo er ekki er honum rétt að halda greiðslu eftir að öllu leyti eða hluta og beita stöðvunarrétti. Séu slíkar veðskuldur 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 áhvilandi skuldir upp og aflysa þeim og skuldajafna útlátum vegna þess á móti kröfu seljanda um kaupsamningsgreiðslu. Þegar kaupandi beitir rétti sínum samkvæmt þessari grein skal hann gæta þess að ganga ekki lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
- Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi þessum á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.



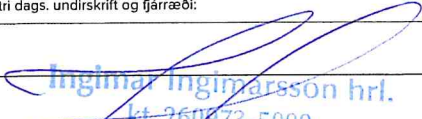
Eftirtaldir áhvilandi veðskuldur eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflysa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en þann 12.05.2018.

Veðr.	Veðhafi	Dags. veðskbr.	Grunnvisitala	Upphafleg fjárhæð	Eftirst. m/vb. mv. skil
1.	Gildi Lifeyrissjóður	2.9.2005		1.450.000	720.537
2.	Gildi Lifeyrissjóður	10.4.2008		2.000.000	536.487

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárhæði 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.

Reykjavík, 12. apríl 2018

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki-maka 	Undirskrift kaupanda 
Vottar að réttu dags. undirskrift og fjárhæði:	
Nafn 	Kennitala
Nafn Ingimundur Ingimarsón hrl. kt. 260473-5999	Kennitala

ODDVITI GNÚPVERJAHREPPS, gerir kunnugt:

Með bréfi þessu er hr. Viðar Magnússon, nafnr. 9183-9512 hér með, samkvæmt ályktun hreppsnefndar Gnúpverjahrepps, leigð lóð úr lendum hreppsins í Gnúpverjahreppi nr. ___ Ártún í bygðakjarna við Árnes til þess að byggja á henni íbúðarhús með eftirtöldum skilmálum:

1. Lóðin er að flatarmáli 1000 fermetrar, og er lega hennar, lögun og takmörk eins og sýnt er á uppdrætti sem fylgir hér með, og er hún í samræmi við gildandi skipulagsuppdrátt Gnúpverjahrepps.
2. Leigutími er frá 1. júní 1983 til ársloka ~~XXX~~ 2033.
3. Ársleiga er ákveðin kr. ~~270.00~~ ²⁷⁰ ^{V.M} fyrir hvern fermetra til ársloka 1983. Síðan fer leigan eftir reglugerð sem hreppsnefnd Gnúpverjahrepps setur með fimm ára fresti. Leigutaki getur lagt ákvörðun hreppsnefndar um leiguupphæðina undir mat dómkvaddra manna. Leiguna skal greiða á skrifstofu Gnúpverjahrepps 31. jan. ár hvert fyrir yfirstandandi ár.
4. Sé leigan ekki greidd innan mánaðar frá gjalddaga, skal leigutaki greiða gildandi dráttarvexti fyrir hvern mánuð eða hluta úr mánuði frá gjalddaga til greiðsludags. Byggingar og önnur mannvirki á lóðinni eru að veði fyrir leigunni með dráttarvöxtum og innheimtukostnaði og má því til lúkningar gera fjárnám í byggingum og mannvirkjum á lóðinni samkv. 15. gr. laga nr. 29, frá 1885 um lögtak og fjárnám, án undangengis dóms eða sáttar.
5. Leigutaki skal hafa byrjað byggingu íbúðarhúss á lóðinni eigi síðar en 6-sex-mánuðum frá dagsetningu þessa samnings, og hafa húsið íbúðarhæft 2-tveimur-~~MI~~ árum eftir dagsetningu hans ella fellur hann úr gildi.
6. Skylt er leigutaka að leyfa lagningu holræsa um lóðina án endurgjalds, raftaugar, síma o.fl. þessháttar, enda sé lóð og mannvirkjum ekki spillt með því.
7. Skylt er leigutaka að reisa byggingar sínar og mannvirki á lóðinni í samræmi við skipulagsuppdrátt staðarins og byggingar-samykkt.
8. Leigutaki greiði alla opinbera skatta og gjöld, sem lögð kunna að vera á lóðina sem gjaldstofn.

9. Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn á lóðinni, ásamt húsum þeim og mannvirkjum sem á henni verða gerð. Réttur veðhafa helst óskertur, þótt leigutaki brjóti skuldbindingar samkvæmt samningi þessum.
10. Vilji leigutaki selja eignir sínar á lóðinni, á leigusali forkaupsrétt að öðru jöfnu.
11. Leigutaki hefur fyrirgert leigurétti sínum ef hann:
 - a) hefir ekki innan þriggja mánaða frá gjalddaga greitt lóðarleiguna samkv. 3. grein.
 - b) greiðir ekki skatta og gjöld af lóðinni samkv. 8. gr.
12. Leigutaki greiði stimpil og þinglýsingargjald af samningi þessum.
13. Samningur þessi er gerður og undirritaður í þremur eintökum, einu handa hvorum aðilja og einu til þinglesturs.

Gnúpverjahreppi 28. sept. 1983

Leigutaki:

Níels Magnússon

Leigusali:


Steinþór Þorvarsson
ODDVIT
 GNÚPVERJAHREPPS

Vottar að rétttri dags,
 undirskrift og fjárræði
 utgefenda.

Guðna H. Þorvaldsson 8336-1696

Þorbjörg G. Steindóttir 8435-9225

Skjal nr. 2348/1983
 Móttakið til þinglýsingar 2/10
 Innfærsla í þinglýsingabók 2/10
 Þinglýsingargjald kr. 70.-
 Stimpilgjöld - 1.360.-
 kr. 1.430.-


Steinþór Þorvarsson
 f.a.

*Skjalið samdi:
Stefán Jóhann Ólafsson
Lögg. fasteignasali.
BORG fasteignasala*

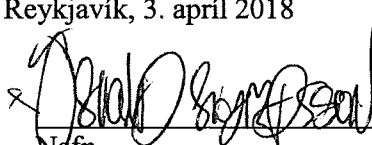
UMBOÐ til sölu fasteignar

Ég undirritaður, Ósvald Sigurðsson, kt. 140879-4959, veiti hér með Guðrúnu Öyahals, kt. 060164-2669 fullt og ótakmarkað umboð til að undirrita fyrir mína hönd allt er viðkemur sölu á fasteign minni að Ártúni, 801 Selfossi, fastanr. 220-2214. Tekur umboðið til þess að undirrita tilboð, kaupsamning, lánaskjöl, vaxtauppgjör, veðleyfi, afsal sem og öll önnur nauðsynleg skjöl svo af sölu eignarinnar geti orðið. Jafnframt tekur umboðið til þess að móttaka greiðslur.

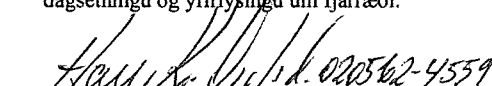
Skal undirritun Guðrúnar Öyahals, gilda í þessum efnum sem mín eigin væri.

Þessu til staðfestu undirrita ég umboð þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta.

Reykjavík, 3. apríl 2018


Nafn _____ Kt. _____

Vottar að rétttri undirskrift,
dagsetningu og yfirlýsingu um fjárræði:


Nafn Guðrúna Öyahals Guðmundsson
Kt. 170671-4579
Löggiltur fasteigna-
Nafn Þyrtta kja- og skipasali Kt. _____

