

Kaupsamningur

Seljandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Skeiða- og Gnúpverjahreppur Árnesi	540602-4410	4866100	100.0%

Kaupandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Símon Bergur Sigurgeirsson Lundur 2	290189-2339	8458724 simonrbsig@gmail.com	50.0%
Unnur Jónsdóttir Lundi 2	030488-3189	-	50.0%

Dags. kaupsamnings Aflýsingardagur	Útgáfudag afsals
4.12.2020	31.01.2021

Afhendingardagur eignar:	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda
4.12.2020	VÍS	Sjóvá

Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
250-6828	228262	01 01 02	2020	99.9	0	22.860.000	3.090.000	25.950.000	6	8	Raðhús
Samtals				99.9	0	22.860.000	3.090.000	25.950.000			

Lýsing eignar

Bugðugerði 9B, 804 Selfoss, raðhús merkt 01-0102, ásamt öllu sem því fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum. Fastanúmer eignar: 250-6828.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 447-B-000500/2019.

Eignarheimild seljanda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 447-B-003028/2020.

Aðilar kaupsamnings þessa hafa kynnt sér og áritað söluyfirlit fasteignasölnunar og skoðast það sem hluti af kaupsamningi þessum

Seljandi skal ljúka lóðafrágangi og lokaúttekt á húsinu og greiða skipulagsgjaldið sem lagt er á eftir lokaúttekt.

Fyrstu kaup Unnar

Kaupverð í tölustöfum
31.000.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum
Þrjátíuogeinmilljón kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A
4.650.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C
26.350.000

A. Greiðslutilhögun útborgunar

1. Greitt með millifærslu peninga við kaupsamning

kr. 3.650.000

2. Greitt með millifærslu peninga sem koma úr nýju láni sem gefið er út við kaupsamning, sjá lið C

3. Greitt með millifærslu peninga við afsal

kr. 1.000.000

Greiðslustaður útborgunar Fasteignasalan Bær

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

C. Greiðslur með veðskuldabréfum. Bréfin eru greidd út með peningum og eru gefin út við kaupsamning.

Veðr.	Veðhafi	Neysluvísitala	Fyrsti gjalddagi	Gjaldd./ár	Vextir nú	Vextir reiknast frá	Fjárhæð	Fj.afb.
1.	Arion banki hf	óverðtryggt	01.01.2021	12	3.54%	kaupdagur	19.040.000	480
2.	Arion banki hf	óverðtryggt	01.01.2021	12	4.84%	kaupdagur	7.310.000	480

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

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

FRIT




Guðrún Hulda Ólafsdóttir
Guðbergur Guðbergsson
Löggiltir fasteignasalar
Bæjarfasteignir ehf kt: 430709-0970
Ögurhvarf 6, 203 Kópavogur
Sími: 512 3400
allir@fasteignasalan.is

- 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.
- 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. 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, spegillísar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöldi, 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, rafknúin hurðaðopnarar svo og fastar hillur og skápar.
- 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 að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Uppgjör vegna þessa fer fram við undirritun afsals.
- 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 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 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 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 strax beina umkvörtun sinni skriflega til seljanda og senda fasteignasöluinni afrit.
- 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. 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, fjármálayfirtæki greiðir andvirði lánsins, þegar þinglýst frumrit lánsins hefur borist því beint til seljanda nema annað sé ákveðið í kaupsamningi þessum og á veðbréfinu sjálfu.
- Sé svo umsamið að kaupandi skuli yfirtaka áhvilandi veðskuldir skal seljandi tilkynna skuldareigendum um það og afla samþykkis þeirra. Við undirritun kaupsamnings liggur fyrir samþykki um yfirtöku á áhvilandi láni.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda.
- Við kaupsamningsgerð kynntu aðilar sé gaumgæflega 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. Aðilur hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósriti. a) veðbandayfirlit, dags. 3.12.2020, b) matsvottorð, dags. 3.12.2020, c) söluyfirlit, dags. 23.9.2020, d) yfirlýsingu húsfélags, dags. . . e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- 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 0,4 – 0,8% af fasteignamatni hinnar seldu eignar og lántökugjald er oftast 1% af fjárhæð bréfanna. Þinglýsingargjald er kr. 2.500,- af hverju skjali.
- Aðilur er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitsemi 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 fasteignasöluina það um.
- Eftirtaldir áhvilandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflysa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en að neðan greinir.
- Kaupandi skal áður en hann greiðir kaupsamningsgreiðslur kanna hvort seljandi hafi staðið við skuldbindingu sína sbr. töluhlíð hér að ofan og ef svo er ekki er honum rétt að halda greiðslu eftir að öllu leyti eða hluta og beita stöðvunnarétti. 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 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 þá skal hann gæta þess að ganga ekki lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
- Séu aðilar sammála um að víkja frá fyrrmælum 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.
- Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi þessum á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.
- Sérákvæði:
Kaupendur eru upplýstir um að það sé ekkert húsfélag en að raðhúsalengja teljist eitt hús í skilningi fjöleignarhúsalengana. Eigi að fara fram viðhald á eigninni með öðrum hætti en skv. þeim lögum ber að þinglýsa samkomulagi milli allra eigenda í raðhúsalengjunni.

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.

Selfoss, 4. desember 2020

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki maka  <i>[Handwritten signature]</i>	Undirskrift kaupanda <i>[Handwritten signature]</i> <i>[Handwritten signature]</i>
Vottar að réttu dags. undirskrift og fjárhæði:	
Nafn Guðrún Hulda Ólafsdóttir	Kennitala
Nafn Hdl. löggiltur fasteignasali Kl. 190971-1659	Kennitala