

Kauptilboð

Seljandi Grímsnes-og Grafningshreppur	Kennitala 590698-2109	Símanúmer -	Hlutfall 100.0%
Kaupandi Magnús Ingberg Jónsson	Kennitala 030570-3160	Símanúmer 8999670	Hlutfall 100.0%


ÁRBORGIR
Fasteignasala
Austurvegi 6
800 Selfossi
Sími: 482-4800
Kennitala: 480402-2190 | arborgir@arborgir.is | www.arborgir.is

Fastanúmer 230-0802	Númer íbúðar 00 00	Eignarhlutur í húsi %	Eignarhlutur í lóð %	Dags. söluþirlits 1.10.2024
Fasteignamat 41.670.000	Brunabótamat 124.610.000	Vátr.fél. seljanda Sjóvá	Vátr.fél. kaupanda	Yfirlýsing húsfélags

Dags. kauptilboðs 1.10.2024	Dags. þinglýs.vottorð 1.10.2024	Útgáfud. afsals	Aflýsingardagur	Afhendingardagur eignar við kaupsamning							
Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingarár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
230-0802	211337	00 00 00	0	1378000.0	0	0	4.350.000	4.350.000	B4		Jörð/lóð
230-0802		01 00 00		145000.0	0	2.780.000	0	2.780.000			Ræktun
230-0802		02 01 01	1946	190.4	81.650.000	28.800.000	0	28.800.000	B4	7	Íbúð
230-0802		03 01 01	1940	110.7	19.400.000	2.890.000	0	2.890.000	B4	7	Gripahús
230-0802		04 01 01	1938	112.2	14.700.000	2.190.000	0	2.190.000	B4	7	Hlaða
230-0802		05 01 01	1959	17.9	3.050.000	148.000	0	148.000	B4	7	Votheysgryfja
230-0802		06 01 01	1959	14.5	3.600.000	175.000	0	175.000	B4	7	Votheysturn
230-0802		07 01 01	1960	48.0	2.210.000	337.000	0	337.000	B4	7	Geymsla
Samtals				1523493.7	124.610.000	37.320.000	4.350.000	41.670.000			

Lýsing eignar

Um er að ræða fasteignina Björk 1 í Grímsnes og Grafningshreppi, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber þ.m.t eignarlóðarréttindi. Fastanúmer eignar er 230-0802

Tilboðsgjafi hefur kynnt sér uppdrátt af jörðinni og sættir sig við.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 447-A-003238/2019.

Kaupanda er kunnugt um að hluti hins selda er á vatnsverndarsvæði. (kort fylgir)

Kvöð 433-A-000000Q-354 Kvöð vegna friðlýsingar fornleifa

Kvöð 433-A-000000Q-354 Samkvæmt 4. mgr. 19. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 ber þinglýsingarstjóra að tilkynna Minjastofnun um eigendaskipti.

Innfært m.v.t. 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 dags. 7. febrúar 2022.

Kvöð 447-L-001848/2023 Eigendur Lyngdals hafa heimild til að leggja veg að Lyngdal, Eigendur Lyngdals skulu hanna veg sem þolir þyngri umferð vegna veltengingar við Björk

Kvöð um aðkomuveg frá Bjarkarvegi að vatnsbóli.

Kvöð um að jarðhitaréttindi sem kunna að finnast á jörðinni eru undanskilin auk grunnvatns umfram heimilis og búspárfar.

Seljandi eignaðist fasteignina við nauðungarsölu og skorar á væntanlegan kaupanda á að gæta sérstakrar árvekni við skoðun og að kaupandi leiti sér sérfræðinga til að meta ástand og til að afla sér frekari upplýsinga um ástand mannvirkja, stærðir, legu lands, landamerki, hlunnindi og kvaðir.

Fyrirvari kaupanda:

Kaupandi gerir fyrirvara um að Grímsnes og Grafningshreppur afmái þær kvaðir sem hafa verið settar á eignina.

Einnig þarf að minka núverandi sumarhúsaðhverfi um 25 hektara og stækka landbúnaðarsvæðið um það.

Kaupverð í tölustöfum

79.000.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum

Sjöttíuogníumilljónir kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A

79.000.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B

0

Veðbréf sbr. sundurliðun C

0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

- Greitt með millifærslu við undirritun kaupsamnings
- Greitt með millifærslu við útgáfu afsals þegar að Grímsnes og Grafningshreppur hefur afmáð allar hvaðir sem hann hefur sett á eignina. Einnig þarf að minnka núverandi sumarhúsaðhverfi um 25 hektara og stækka landbúnaðarsvæðið um það. Afsal verður gefið út eftir að þessar breytingar og kemur fram á því að þessi eign verður hvaðalaus um aldur og æfi að hálfu Grímsnes og Grafningshrepp

kr. 30.000.000

kr. 49.000.000

Greiðslustaður útborgunar Árborgir fasteignasala

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

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

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Áætlaður kostnaður kaupanda:

Fjöldi

Eining

Verð

Magnús Ingberg Jónsson - stimpilgjald 0,8% af fasteignamati 100,0% eignarhlut.

Pinglýsingargjald af skjólum

Þjónustu- og umsýslugjald til fasteignasölnunnar með vsk

1

2.700 kr.

1

48.990 kr.

333.360 kr.

2.700 kr.

48.990 kr.

Samtals

385.050 kr.

- 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 þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagntilboð 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 að því leyti sem tilboðið geymir frávik um einstök atriði.
- Þegar sala eignar er liður í atvinnustarfsemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í söluyfirliti.
- Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skul hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eða þeirra sérstöku afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
- Sé ekki 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 eldavei, 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, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rímla-, strímla- 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 hurðaoþparar svo og fastar hillur og skápar.
- Tilboðsmóttakandi (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. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
- Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboðið var gert. Hafi hann skoðað eign 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 (kaupandi) 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.
- Veðbréf sem gefið út við undirritun kaupsamnings, ber óbreytanlega vexti og er verðtryggt með vísitölu neysluverðs, grunnvísitölu útgáfumánaðar.
- Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og afla samþykki þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lútandi á fasteignasölnunni.
- Eign skal afhenda á háðgei umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinni lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinnna lána er miðað við stöðu þeirra á skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánnum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjaldddögum lánanna, ef þeir eru fyrr. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldddögum. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda.
- Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs 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 aðilar engar athugasemdir við þau; kaupanda hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósríti. a) Þinglýsingavottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluyfirlit, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvilandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má: 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 þessa, afsals, veðbréfs og annarra veðskjala svo og lántökugjald veðbréfa og annarra veðskjala. Þinglýsingargjald er kr. 2.500.- af hverju skjali. Kostnað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
- Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafrýrmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- KOSTNAÐUR KAUPANDA, sem greiðist við undirritun kaupsamnings: sjá kostnaðaruppgjör og þjónustusamning við Fasteignasölnuna, dags. í dag.
- Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnit skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
- Séu um áhvilandi veðskuldir að ræða, sem seljanda ber að aflýsa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. tölulíð A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekki sýnt fram á aflýsingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefin veðskuldabréf tryggð með fyrsta lausa veðrétti og uppfærslurétti, næst á eftir áhvilandi veðskuldum og tekur þá viðkomandi lánstofnun að sér að greiða upp áhvilandi 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 hvern lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefinna veðskuldabréfa verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann vísar til.
- Þrátt fyrir framanritað eru vextir lífeyrissjóðslána ævinlega breytilegir svo og lán annarra lánastofnana nema annað sé skýrt tekið fram. Til þess að yfirtaka áhvilandi lán þarf í öllum tilfellum samþ. viðkomandi lánastofnunar, kostnað vegna skuldskeytingar ber kaupandi.
- Vextir geta breyst án fyrirvara. Lántaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréf er gefið út eða lán yfirtekið.
- Aðilar gera og samþykkja tilboð/gagntilboð þetta með fyrirvara um lánafyrirgreiðslu hjá lánastofnunum/fjármálafyrirtækjum og að kaupandi/kaupendur standist greiðslumat.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 15:00 þann 3.10.2024 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasölnunnar 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.

Selfoss, 1. október 2024

Staður og dagsetning

Vottar að rétri dags. undirskrift og fjárræði:	
Nafn Sigurður Egill Karlsson Kennitala Löggiltur fasteignasali Kt. 161096-2539	Undirskrift kaupanda Magnús Ingberg Jónsson, 030570-3760

Selfoss,

Staður og dagsetning

Vottar að rétri dags. undirskrift og fjárræði:	
Nafn Kennitala	Undirskrift seljanda og samþykki maka Grímsnes- og Grafningshreppur, 590698-2109
Nafn Kennitala	