

Kauptilboð

Seljandi
Grímsnes-og Grafningshreppur

Kennitala
590698-2109

Símanúmer
-

Hlutfall
100.0%

Kaupandi
Einar Þór Jóhannsson

Kennitala
021170-4079

Símanúmer
-

Hlutfall
100.0%

Fastanúmer
230-0802

Númer íbúðar
00 00

Eignarhlutur í húsi
%

Eignarhlutur í lóð
%

Dags. söluyfirlits
24.9.2024

Fasteignamat
41.670.000

Brunabótamat
124.610.000

Vátr.fél. seljanda
Sjóvá

Vátr.fél. kaupanda

Yfirlýsing húsfélags



Þorsteinn Magnússon - Löggiltur Fasteignasali

Kennitala: 480402-2190 arborgir@arborgir.is www.arborgir.is

Austurvegi 6
800 Selfossi
Sími: 482-4800

Dags. kauptilboðs
27.9.2024

Dags. þinglýs.vottorð
24.9.2024

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	Votheysgrýfja
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 seldra 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 menningarminjar 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 vegtingingar við Björk

Kvöð um aðkomuveg frá Bjarkarvegi að vatnsbóli. (er í þinglýsingu skjal fylgir)

Kvöð um að jarðhitaréttindi sem kunna að finnast á jörðinni eru undanskilin auk grunnvatns umfram heimilis og búsparga.(er í þinglýsingu, skjal fylgir.)

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 afa sér frekari upplýsinga um ástand mannvirkja, stærðir, legu lands, landamerki, hlunnindi og kvaðir.

Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um sölu á fasteign tilboðsgjafa að Lyngmóm, 16 í Garðabæ. Fyrirvari þessi gildir í 30 daga frá samþykki kauptilboðs.

Þá er gerður fyrirvari um fjármögnun sem skal liggja fyrir innan 20 daga frá samþykki kauptilboðs.

Tilboðsgjafi áskilur sér rétt til að kaupa eignina með öðrum aðila kjósi hann svo.

Búseta aðila verður á jörðinni.

Kaupverð í tölustöfum
132.000.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum
Eitthundraðþrjátíuogtværmilljónir kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A
132.000.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C
0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

- Greitt með millifærslu við undirritun kaupsamnings kr. 25.000.000
- Greitt við kaupsamning með láni frá lánastofnun kr. 99.500.000
- Greitt með millifærslu við afsal 6 mánuðum eftir kaupsamning kr. 7.500.000

Greiðslustaður útborgunar

Árborgir fasteignasala

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

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
Einar Þór Jóhannsson - stimpilgjald 0,8% af fasteignamati 100,0% eignarhlut.			333.360 kr.
Þinglýsingargjald af skjölum	1	2.700 kr.	2.700 kr.
Þjónustu- og umsýslugjald til fasteignasölnunnar með vsk	1	48.990 kr.	48.990 kr.
Samtals			385.050 kr.

Eþj

- 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 felst 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 atvinnustarfssemi 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 söluýfirliti.
- 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 sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign teist ekki gölluð, nema ágalinn yri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknaema háttsemi.
- 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 sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign teist ekki gölluð, nema ágalinn yri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknaema háttsemi.
- 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 sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
- 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 fjótt 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 áhvílandi 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 á lúðandi á fasteignasöluinni.
- Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flyt 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 að 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 yfirtekinni lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirteknunum lánnum, löggjöld af lögbodinni brunatryggingu, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjaldþöggum lánanna, ef þeir eru fyrr. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, löggjöld af lögbodinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda ber að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldþöggum. 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 gæmgæflega 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 ljóssriti. a) Þinglýsingavottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluýfirlit, e) eignaskiptayfirlýsing, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Kauptilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvílandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflyst 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 skuldarskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánstofnunar.
- Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli 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 kostnaðeruppgjör og þjónustusamning við Fasteignasölu, 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 efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
- Séu um áhvílandi veðskuldir að ræða, sem seljanda ber að aflysa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. tölulíðu A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekki sýnt fram á aflysingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefin veðskuldabréf tryggð með fyrsta lausa veðrétti og uppfærslurétti, næst á eftir áhvílandi veðskuldum og tekur þá viðkomandi lánstofnun að sér að greiða upp áhvílandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgefna veðskuldabréfa, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskrár hvern lánstofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefna veðskuldabréfa verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann vísar til.
- Þrátt fyrir framanritað eru vextir lífeyrissjóðsána ævinlega breytilegir svo og lán annarra lánstofnana nema annað sé skýrt tekið fram. Til þess að yfirtaka áhvílandi lán þarf í öllum tilfellum samþ. viðkomandi lánstofnunar, 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 lánstofnunum/fjármálayfirtækjum og að kaupandi/kaupendur standist greiðslumat.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 10:00 þann 3.10.2024 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluunnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðurvist veggja 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 fjólskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Selfoss, 27. september 2024

Staður og dagsetning

Vottar að rétri dags. undirskrift og fjárræði:	
Nafn Kristján Baldursson hdl.	Kennitala Kt. 240574-3819
Undirskrift kaupanda Einar Þór Jóhannsson, 021170-4079	
Nafn Einar Þór Jóhannsson	Kennitala 021170-4079

Selfoss,

Staður og dagsetning

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

KVÖÐ

Grímsnes- og Grafningshreppur, þinglýstur eigandi jarðarinnar Bjarkar 1, fasteignanúmer F2300802 og landeignanúmer L211337, lýsir því hér með yfir að eftirfarandi kvaðir hvíli á jörðinni:

- Öll jarðhitaréttindi Bjarkar 1 (F2300802 og L211337) og nýting þeirra, þar með talið réttur til vinnslu og notkunar á jarðhita, hafa verið skilin frá jörðinni Björk 1 (F2300802 og L211337) og tilheyra Grímsnes- og Grafningshreppi. Skulu umrædd réttindi vera undanþegin við sölu Grímsnes- og Grafningshrepps á jörðinni Björk 1 (F2300802 og L211337).
- Allt grunnvatn Bjarkar 1 (F2300802 og L211337) umfram heimilis- og búsparfir, svo og nýting þess, tilheyrir Grímsnes- og Grafningshreppi. Skulu umrædd réttindi vera undanþegin við sölu Grímsnes- og Grafningshrepps á jörðinni Björk 1 (F2300802 og L211337).
- Grímsnes- og Grafningshreppi er heimilt án endurgjalds að bora eftir heitu og köldu vatni á Björk 1 (F2300802 og L211337) og skal í því sambandi hafa óheftan umferðarrétt og rétt til uppsetningar mannvirkja sem því kann að fylgja, allt án endurgjalds. Grímsnes- og Grafningshreppur hefur óskoraðan einkarétt til hagnýtingar á öllum jarðhita, ásamt afnotum lands til jarðborana og annarra mannvirkja og athafna sem þarf til þess að ná varmanum og veita honum burt af svæðinu, allt án endurgjalds. Samráð skal haft við eiganda jarðarinnar hverju sinni um þessar framkvæmdir sem og afmörkun leigulóðar utan um þau mannvirki sem nauðsynleg kunna að vera til nýtingar grunnvatns og jarðhita ef til kemur.

Umhverfis- orku- og loftslagsráðuneytið veitti þann 28. ágúst 2024 Grímsnes- og Grafningshreppi leyfi til að undanskilja jarðhitaréttindi við fyrirhugaða sölu á jörðinni Björk 1 (F2300802 og L211337). Einnig gerði ráðuneytið ekki athugasemdir við að þinglýst yrði kvöð á jörðina Björk 1 (F2300802 og L211337) þannig að skýrt verði að jarðhitaréttindin séu undanskilin og tilheyri Grímsnes- og Grafningshreppi. Bréf Umhverfis- orku- og loftslagsráðuneytisins, dags. 28. ágúst 2024, er fylgiskjal með kvöð þessari.

Ofangreindri kvöð skal því þinglýst á fasteigna- og landeignanúmer jarðarinnar F2300802 og L211337. Jörðinni fylgja því engin jarðhitaréttindi né réttindi til hagnýtingar grunnvatns umfram heimilis- og búsparfir.

Kvöð þessari skal getið á þinglýsingarvottorðum viðkomandi fasteignar.

Löggerningar sem gerðir eru í bága við yfirlýsingu þessa skulu vera ógildir að því marki sem þeir fara gegn yfirlýsingu þessari. Þá er óheimilt að þinglýsa hvers konar löggerningum sem fara í bága við yfirlýsingu þessa. Verði slíkum löggerningi þinglýst á framangreinda eign, skulu þeir afmáðir úr þinglýsingarbókum að kröfu Grímsnes- og Grafningshrepps.

Kvöð þessari verður ekki aflýst nema fyrir liggja skriflegt samþykki Grímsnes- og Grafningshrepps um að aflýsa megi kvöðinni.

Borg í Grímsnesi 23. september 2024
F.h. Grímsnes- og Grafningshrepps

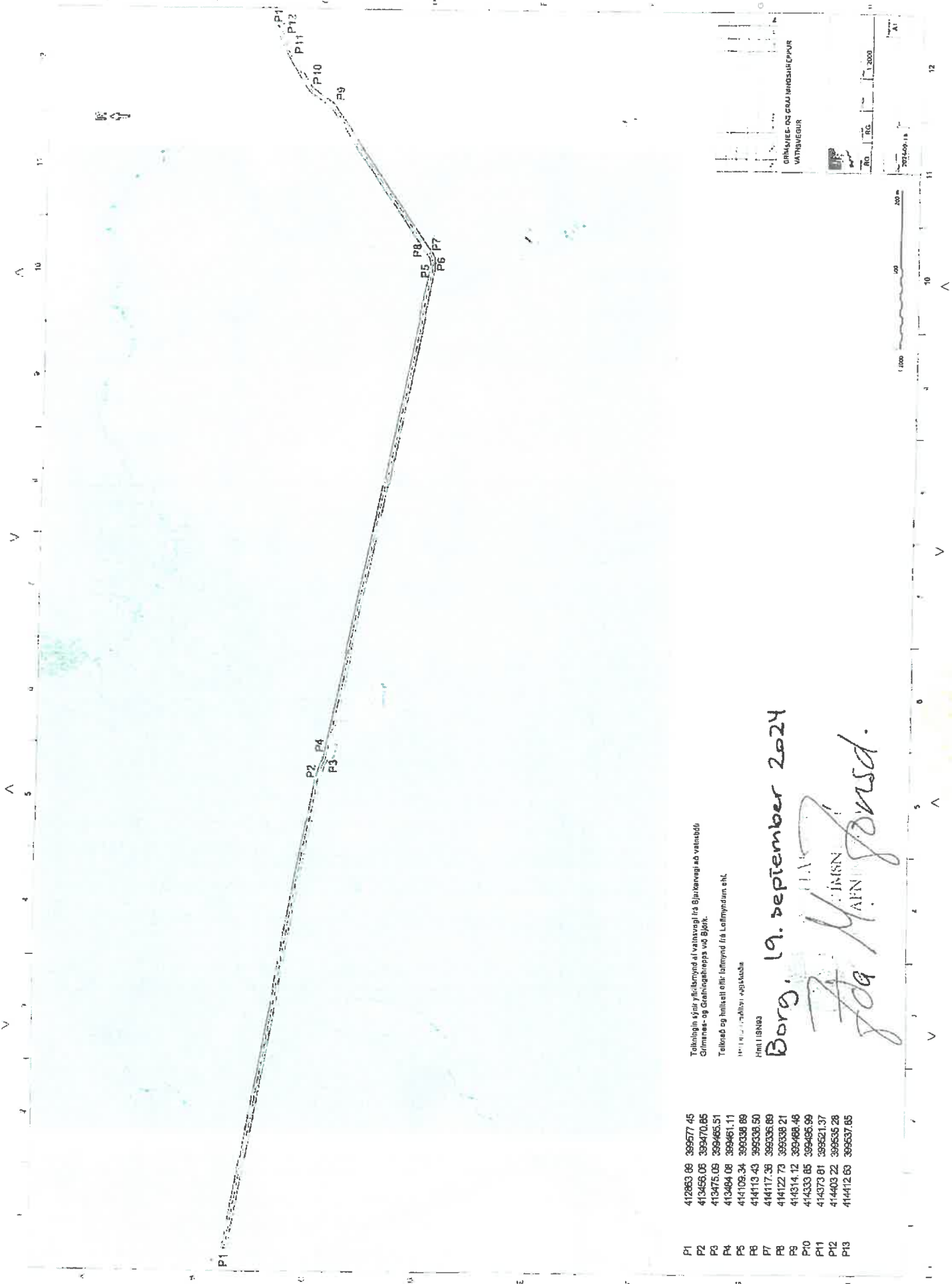
STAUFNÓRI
Jóna Marsibil Jónsdóttir
Jóna Marsibil Jónsdóttir, sveitarstjóri

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði.

Guðmundur Guðmundsson 290190-3639
Nafn Kennitala
Marsibil Jónsdóttir 040860-3985
Nafn Kennitala

Ehj

FB3



Tekningin sýur yfirlitamynda af vattnaöngi frá Sjávarvegi að vatnaöndi
 Grimnes- og Grönglagahepps við Björk.

Talkeð af hnitsett orku línunni frá Lötmyrdum e.h.f.
 1:1000

Hnit LISN89

Borg, 19. september 2024

Jón Magnússon
 Jón Magnússon

- P1 412653.69 399577.45
- P2 413459.08 399470.85
- P3 413475.09 399465.51
- P4 413464.08 399461.11
- P5 414109.34 399338.89
- P6 414113.43 399338.50
- P7 414117.36 399336.89
- P8 414122.73 399338.21
- P9 414314.12 399488.46
- P10 414333.85 399485.99
- P11 414373.81 399521.37
- P12 414403.22 399535.28
- P13 414412.63 399537.85

Eþj



