

Kaupsamningur

Seljandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Leó Þorsteinsson	250948-2129	8916215	50.0%
Guðrún Sigríður Alfreðsdóttir	080551-3209	8642393	50.0%

Kaupandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Guðjon Garðar Steinþórsson	030888-2949	8491716	50.0%
Guðný Sjöfn Þórðardóttir	110488-2469	-	50.0%



Austurvegi 6
800 Selfossi
Sími: 482-4800

Þorsteinn Magnússon - Lögillur Fasteignasali

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

Fastanúmer	Númer íbúðar	Eignarhlutur í húsi	Eignarhlutur í lóð	Dags. söluyfirlits
220-1793	01 01	100%	100%	13.12.2016
Fasteignamat	Brunabótamat	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda	Yfirlýsing húsfélags
22.650.000	47.250.000	Vís	Tryggingamiðstöðin	

Dags. kaupsamn.	Dags. þinglýs.vottorð	Útgáfud. afsals	Aflýsingardagur	Afhendingardagur eignar
26.1.2017	26.1.2017	1.7.2017	1.8.2017	17.2017

Lýsing eignar

Um er að ræða Holtbraut 17 í Skeiða og Gnúpverjahreppi, sem er 181,5 m² einbýlishús með bílskúr, ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. bílskúr og tilheyrandi lóðarréttindi. Fastanúmer eignar: 220-1793.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Lóðaleigusamningur skjal með þinglýsingarnúmeri 433-A-003041/1990.

Eignarheimild seljanda afsal með þinglýsingarnúmeri 433-X-000419/2007.

Kaupverð í tölustöfum

27.000.000 kr.

Helldarverð í bókstöfum

Tuttuguogsjömilljónir kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A

27.000.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B

0

Veðbréf sbr. sundurliðun C

0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

1. Greitt með peningum við kaupsamning

kr. 1.000.000

2. Greitt með peningum og láni við afhendingu og afsali

kr. 26.000.000

Greiðslustaður útborgunar Árborgir Fasteignasala 0586-14-401742 kt. 480402-2190

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.

INNFÆRT

8. FEB. 2017

Sýslumaðurinn á Suðurlandi

Skjal nr. 469

A -7. FEB. 2017

Stimpilgj. kr. 95.200.-

Þingl.gjald kr. 2000.-

1. 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.
2. Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum.
3. Sé ekki um annað samið eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi.
4. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
5. 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 ljósaakúplar 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, gluggatjaldastanglir 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, rafknúrir hurðaopnarar svo og fastar hillur og skápur.
6. Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að eætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
7. 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.
8. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hlífir frá þeim tíma að henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtækinnna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Uppgjör vegna þessa fer fram við undirritun afsals.
9. 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.
10. 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.
11. Nú hefur kaupandi uppi réttmæta kröfu vegna galla og getur hann þá á elgin áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu hennar. Hvílir á honum sönnunarbýrðin 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.
12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
13. Veðbréf samkv. C-lið er gefið út við undirritun kaupsamnings, fjármálafrýrtæki greiðir andvirði lánsins, þegar þinglýst frumrit lánsins hefur borist því beint til seljanda nema annað sé ákveðið í kaupsamningi þessum og á veðbréfinu sjálfu.
14. Sé svo umsamið að kaupandi skuli yfirtaka áhvílandi veðskuldir skal seljandi tilkynna skuldareigendum um það og afla samþykkis þeirra. Við undirritun kaupsamnings liggur fyrir samþykki um yfirtöku á áhvílandi láni.
15. Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda.
16. 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 ljósríti. a) veðbandayfirlit, dags. 13.12.2016, b) matsvottorð, dags. 13.12.2016, c) söluyfirlit, dags. 13.12.2016, d) yfirlýsingu húsfélags, dags., e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
17. 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 – 0,6% af fasteignamatí hinnar seldu eignar og lántökugjald er oftast 1% af fjárhæð bréfanna. Þinglýsingargjald er kr. 2.000.- af hverju skjali.
18. Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum samngirni, 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 fasteignasöluina það um.
19. Eftirtaldir áhvílandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflysa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en að neðan greinir.
20. Kaupandi skal áður en hann greiðir kaupsamningsgreiðslur kanna hvort seljandi hafi staðið við skuldbindingu sína sbr. töluúlið hér að ofan og ef svo er ekki er honum rétt að halda greiðslu eftir að öllu leyti eða hluta og beita stöðvunarrétti. 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 áhvílandi 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.
21. Séu aðilar sammála um að víkja frá fyrirmælum 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.
22. Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
23. Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi þessum á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í vitðarvottu 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, 26. janúar 2017

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki þaka <i>Leo Þorsteinsson</i> <i>Gudrún s. Auðverð</i>	Undirskrift kaupanda <i>GUDRÚN GARÐAR STEINÞORSSON</i> <i>Gudný Sjöfn Þorvarðsdóttir</i>
Vottar að réttir dags. undirskrift og fjárræði:	
Nafn Þorsteinn Magnússon	Kennitala
Nafn löggr. fasteignasali Kt. 110270-5859	Kennitala