

# Gagntilboð

Seljandi Skelða- og Grúpvjerahreppur	Kennitala 540602-4410	Símanúmer 4866100	Hlutfall 100.0%
Kaupandi Elín Sigríður Jónsdóttir Hjálmar Benónýsson	Kennitala 250892-3229 211185-3929	Símanúmer 8468901	Hlutfall 50.0% 50.0%
Fastanúmer 251-0300	Númer íbúðar 01 02	Eignarhlutur í húsi %	Eignarhlutur í lóð %
Fasteignamat 21.750.000	Brunabótamat 0	Vátr.fél. seljanda VÍS	Vátr.fél. kaupanda TM
Dags. kauptilboðs 15.2.2021	Dags. þinglýs.vottorð 1.7.2021	Útgáfud. afsals 1.7.2021	Afhýsingardagur 1.6.2021



## Lýsing eignar

Parhúsið, Vallarbraut 9B, 804 Selfoss, merkt 01-02, ásamt öllu sem því fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, b.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum. Fastanúmer eignar: 251-0300.

## Kvaðlr og önnur eignarbönd

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri. Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 447-L-003140/2019. Eignarhelið seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 433-A-000444/1990.

Aðilar kauptilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluyfirlit fasteignasöluunnar og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu.

Tilboð þetta miðast við að íbúðin sé fullkláruð og úttekin á byggingar- og matsstigi 7, fullkláruð íbúð og skipulagsgjald greitt.

Tilboð þetta er gert með fyrirvara um að kaupandi fái fjármögnun hjá lánastofnun og skal hún liggja fyrir 21 degi eftir undirritun kauptilboðs þessa. Að öðrum kosti getur seljandi ríft kauptilboði þessu með einhlíða yfirlýsingu, nema báðir aðilar samþykki framlengingu tilboðs skriflega.

Þá gera tilboðsgjafar einnig fyrirvara um sölu á eign sinni að Heiðarholti 16 Reykjanesbæ, og skal hún í hendri með samþykktu kauptilboði án fyrirvara 60 dögum eftir samþykki kauptilboðs þessa. Að öðrum kosti getur seljandi ríft kauptilboði þessu með einhlíða yfirlýsingu, nema báðir aðilar samþykki framlengingu tilboðs skriflega.

## Kaupverð í lóustöfum

**34.500.000 kr.**

## Heildarverð í bókstöfum

**Þrjátíuogfjórarmílljónirfimmhundruðþúsund kr.**

Greiðslutillhögun sbr. sundurliðun A  
6.600.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B  
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C  
27.900.000

## A. Greiðslutillhögun útborgunar

1. Greitt með millifærslu peninga við kaupsamning **kr. 3.000.000**
2. Greitt fyrir afhendingu með millifærslu peninga sem koma úr nýju lán, sjá nánar lið C **kr.**
3. Greitt eins og greiðslur berast úr sölu á Heiðarholti 16 Reykjanesbæ, þó eigi síðar en fyrir afsal **kr. 3.100.000**
4. Greitt með millifærslu peninga við afsal **kr. 500.000**

Greiðslustaður útborgunar Fasteignasalan Bær

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

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

Veðrettur	Veðhan	Násluviðtala	Fyrsti gjaldþagi	Gjald dagar ár hvers	Vextir nú 0,0%	Vextir reiknast fra	Fjárhæð 27.900.000	Fj. tlb. 0
-----------	--------	--------------	------------------	----------------------	-------------------	---------------------	-----------------------	---------------

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

Fjárhæð og vaxtantlegur lánveitandi.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

## Áætlaður kostnaður kaupanda:

	Fjöldi	Einng	Verð
Elín Sigríður Jónsdóttir - stimpilgjald 0,8% af fasteignamat 50,0% eignarhlut.			87.000 kr.
Hjálmar Benónýsson - stimpilgjald 0,8% af fasteignamat 50,0% eignarhlut.			87.000 kr.
Þinglýsingargjald af skjölum	4	2.500 kr.	10.000 kr.
Þjónustu- og umsýslugjald til fasteignasöluunnar með vsk	1	30.000 kr.	30.000 kr.
<b>Samtals</b>			<b>214.000 kr.</b>

- Tilboðsgjafi (kaupandi), sem lýsir sig fjárraða, býðst til að kaupa þa eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvarum sem í því greinir.
- Er tilboð þetta skuldbindingandi fyrir hann til loka þessa fresta sem setur er nema því sé hafnað innan tilboðsfristans. Með hafnun tilboðs fætur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki tengdur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnframt kemur fram innan tilboðsfristans.
- Bindandi kaupsáttmálingur er kominn á þegar skrifleg tilboð hefur verið samþykkt af mottakanda með undirskrift, enda felist í því gagnkvæmt skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
- Um röttarsamband aðila og rettlendi þeirra og skyldur gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því hlyti sem tilboðið geymir frávik um einstök atriði.
- Þegar sala eignar er liður í atvinnustærfermi tilboðsmottakanda (seljanda) og hún ætluð til persónulegra afneta fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neyrendakaup að ræða og er þá óheimill að vika frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagsræðingur fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
- Sau til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertif heimildir og eignarráð tilboðsmottakanda (seljanda) skal þess getið í söluyfirliti.
- Se ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin stjórðast í þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta til þeirra afneta sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eda þeirra sérstöku afneta tilboðsgjafa sem tilboðsmottakandi (seljandi) mætti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign telst ekki góttuð, nema aðgallinn fyrir verðmætti hennar sve nokkur variði eða tilboðsmottakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknæma hláttsemi.
- Se ekki um annað samið skal eign hafa þann bunnáð eða rettlendi sem var fyrir hendi við sköpun og/eda á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsáttmáling, öðrum gagnum eða venju. Í eiddrust skal vera eldhuús, baðherbergi og sérþvottahúsi og á m.k. eitt þerustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar mur- og naglfastar uppstödur og hillur í geymslu. Fösti ljós og ljósakjolar skulu vera í eiddrusti, baðherbergi og sérþvottahúsi og á m.k. eitt þerustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar mur- og naglfastar innviðlingar, spugillisar, gluggagjaldastangir og fesiingur, en ekki gluggagjöld, þó fylgja rímla- og rímlugluggagjöld. Sjónvarpsföttni og festingar í elgu seljanda fylgja. (Þó ekki gerhvinnatæðiskur í sölign ef um hann er að ræða). Í bilskur fylgja fastur ljósburðarður, rökrunni hurðagönnarar svo og fastar hillur og skápur.
- Tilboðsmottakandi (seljandi) skal gefa tilboðsgjafa (kaupanda) þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mætti vita um og sem tilboðsgjafi hafði rettlætla áskæðu til að efla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
- Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrir sig neitt viðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekka til þegar tilboðið var gert. Hafi hann skoðuð eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggast þrátt fyrir áskranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
- Gangi kaup afli, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fljótt sem verða má eflir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
- Veitur rekinnast ekki á ulborgunargreiðslu sem greiðast á umsondum degi en dráttarveitil rekinnast við greiðsludátt.
- Veðbrif sem gulló út við undirritun kaupsáttmálingar, bar óbreytanlega veði og er veðfryggj með viðlíðu neysluverðs, grunnvísitíðu útgáfunanadur.
- Leið til tilboðið til kaupsáttmálingar og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirnaka áhvlandi veðskuldir, skal tilboðsmottakandi (seljandi) strax tilkynna skuldfarvegendum um það og alla samþykkt þeirra ef því er að skipta. Skal hann þu an lafar framvika nauðsynlegum gagnum þar að tilandi á fasteignasölunni.
- Eign skal afhenda í háðegi umsáttmálingar nfhendingardags nema annað se um samíð. Afháttan af eign lýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
- Eignin skal vera laus til afneta fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, veiti af uppreiknuðum efliríðvunum yfirtekinna lána svo og verðbætur, en seljandi til samra tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er niðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignanna. Greiðslur í hússjóð, veiti og aðbörgun af yfirteknum lanum, lögjöld af lögboðinni brunatryggingu, fasteigna-, veins- og frávaltuylgöldum, skal seljandi gefa upp við kaupanda niðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjalddegum lananna, ef þeir eru liri. Heimil er kaupanda að draga gjaldfallnar aðbörgunir, veiti og kosinað, fasteigna-, veins- og frávaltuylgöldum, lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeim ulborgunargreiðslu, sem felur nast á eflir gjalddegum, skammtili, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eflir að eignin er sýnd eða kaupsáttmálingur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kosinað.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagáð á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg tekstragjöld af fasteigninni um hann afhendir hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupsundur íbúðu í fjoleignarhlutum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við samigni, sem ræðist er í eflir að kaup tekast og niða að því að aukta verð- og/eda notagildi húsnæðisinnar. Seljandi skal vera skuldburður við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg innviðing í sjóðunum fylgja inni seildu íbúð.
- Við tilboðsgæru og samþykki tilboðs kynnu aðilar se gaumgæfalega eflitalan gógn sem skoðast hlilu af kaupsáttmálingu og/eda eru honum til fylingar og skjýingar um rættindi ogskyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar ulhugsemdir við þau; kaupanda hefur verið alhont neðangreind skjöl í ljósi: a) þinglýsingarveitindi, b) veitindi Fasteignaskrár Íslands, c) söluyfirliti, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptalyf lýsingu, f) hláttuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Kaupframt þetta byggir á því að eflirtalari áhvlandi veðskuldir seu tilboðsgjafa (kaupanda) óvörðandi og að þeim skuli aflyst svo fljótt sem verða má: Verði af kaupsáttmálingu skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má og í öllu lalli innan viku frá undirritun hans. Kaupandi greiðir slimpun og þinglýsingu kaupsáttmálingar þessa, afsals og annarra veðskjala svo og lánakugjöld veðbréfa og annarra veðskjala. Þinglýsingargjöld er kr. 2.500,- af hverju skjali. Kosinað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
- Hér að neðna skal með skjýum og övuríðvunum hvetli segja um frávik frá ákvæðum lagna nr. 40/2002 um fasteignakaup enda stundi ófrávíkjanleg lögfrýingandi slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um all albrögð, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila af því er að skipta.
- KOSTNAÐUR KAUPANDA: umsáttmálingu kostnað sbr. þjonustusáttmálingu við fasteignasöluna greiðir kaupandi við undirritun kaupsáttmálingar.
- Tilboðið byggir á því að eignin sé an frektri kvæða og veðbanaa en í því segir.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur eflir skyldur sínar á hana reit á afsali fyrir eigninni.
- Sau sem áhvlandi veðskuldir að ræða, sem seljanda ber að hlýða af eigninni og dugi ulborgun skv. 1. lefilið A sbr. framantíðað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekki sýnt fram á aflysingu þeirra með öðrum hætti, skulu ulgöfin veðskuldburíuf fryggj með fyrsta lausa veðbréfi og upplatersluretti, næst á eflir áhvlandi veðskulduum og tekur þá viðkomandi lánstofnun að sér eð greiða upp áhvlandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði ulgöfinna veðskuldburíuf, auk kosinadur sem til komur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lagna greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskrá lánastofnunar. Efliríðvun af andvirði ulgöfinna veðskuldburíuf verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann visar til.
- Þrátt fyrir framantíðað eru veitur lífeyfissjóðslána ævinnlega breytilegir svo og lan annarra lánastofnanna nema annað se skýrt tekið fram. Til þess að yfirnaka áhvlandi lán þarf í öllum tilfellum samþ. viðkomandi lánastofnunar, kostnað vegna skuldskiytingar ber kaupandi.
- Veitur geta breyst án fyrirvara. Lánteki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréfi er gefið út eða lan yfirtekið.
- Aðilar gera og samþykka tilboð/gagnframt þetta með fyrirvara um lánafyrirlögðslu hjá lánastofnunum/fjármálafyrirlögreglum og eð kaupandi/kaupendur standist greiðslumat.

Kaupframt þetta er bindandi og stendur til kl. 16:00 þann 16.2.2021 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasölunnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjöl þetta í viðurvisi löglega vildandi og lýsa yfir fjárraðu sínu. Áritunin lýsa þeir því her með yfir að undirritanir af þessum eru í fullu samræmi við l. mrg. 64. gr. hjóskaparalaga nr. 31/1993 um hjóskaparstæðu, bustað þjófskyldu og hjóskaró til atvinnurekstrar.

Selfoss, 15. febrúar 2021 Staður og dagsetning

Veitur að réttu dags. undirskrift og fjárræði:

Nafn **Loftur Erlingsson** Kennitala  
 Nafn **Löggitur fasteignasali** Kennitala  
 kt.1406683899

Undirskrift kaupanda **Hjalmar Benediktsson**  
**Elva Sigríður Jónsdóttir**  
 Selfoss, 16.02.2021 Staður og dagsetning

Veitur að réttu dags. undirskrift og fjárræði:

Nafn **Jóna K. Heimund** Kennitala  
 Nafn **Hönn Jónsdóttir** Kennitala  
 190382-5609  
 1402363039

Undirskrift seljanda og samþykki maku