

Kaupsamningur

Seljandi Ríkissjóður Íslands	Kennitala 540269-6459	Símanúmer -	Hlutfall 100.0%
--	---------------------------------	----------------	---------------------------

Kaupandi Dalabyggð	Kennitala 510694-2019	Símanúmer -	Hlutfall 100.0%
------------------------------	---------------------------------	----------------	---------------------------

Dags. kaupsamnings Aflýsingardagur 15.4.2021	Útgáfudag afsals 15.6.2021
--	--------------------------------------

Afhendingardagur eignar: 29.3.2021	Vátr.fél. seljanda Vörður
--	-------------------------------------



RÍKISKAUP

Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
211-7290	137656	01 01 02	1985	238.4	67.300.000	13.825.000	1.425.000	15.250.000	7	7	Atvinnuhúsnæði
Samtals				238.4	67.300.000	13.825.000	1.425.000	15.250.000			

Lýsing eignar

Miðbraut 11, 370 Búðardalur, nánar tiltekið eign merkt 01-02, fastanúmer 211-7290 ásamt öllu því sem eigninni fylgir, þar með talið tilheyrandi lóðar- og sameignarréttindi.

Heildar eignarhluti seljanda í húsnæðinu er 238,4 m² skv. eignaskiptayfirlýsingu.

Kaupsamningur þessi nær aðeins til þess hluta sem áður hýsti útbú sýslumanns á 1. hæð og geymslurýmis í kjallara sem er afmarkað og merkt inn á grunnteikningar af 1. hæð (blað 102) og kjallara (blað 101) og eru hluti af samningi þessum.

Kaupandi tekur að sér að breyta skráningum á eignarhluta 01-02 þannig að úr verði tvö fastanúmer, og ber kostnað af því. Seljandi ber ábyrgð á verklegum framkvæmdum við að aðskilja hinn selda eignarhluta frá því sem áfram verður í eigu ríkisins. Afsal verður gefið út þegar búið er að ganga frá skráningu.

Kaupandi greiðir kostnað þann sem hlýst af kaupsamningnum, s.s. þinglýsingar- og stimpilgjöld.

Afhending fer fram samhliða undirritun kaupsamnings.

Eignin selst í því ástandi sem hún er við skoðun og kaupandi hefur samþykkt að öllu leyti.

Kostnaður kaupanda af kaupum:

- Stimpilgjald af kaupsamningi er fyrir einstaklinga 0,8% af heildarfasteignamati eignar. Sé um fyrstu kaup að ræða er stimpilgjald af kaupsamningi 0,4% af heildarfasteignamati.
- Stimpilgjald af kaupsamningi fyrir lögaðila er 1,6% af heildarfasteignamati eignar.
- Þinglýsingargjald af kaupsamningi, afsali, veðskuldabréfi, veðleyfi og mögulega fleiri skjölum. - kr. 2.500 af hverju skjali.
- Lántökugjald lánastofnunar - samanber gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.

Kvaðir og önnur eignarbönd

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri **415-A-000105/2013**.

Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri **415-A-000001/1986**.

Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri **415-A-000078/2002**.

Kaupverð í tölustöfum

3.500.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum

Þrjámilljónirfimmhundruðþúsund kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A

3.500.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B

0

Veðbréf sbr. sundurliðun C

0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

- Greitt með peningum við kaupsamning

kr. 3.500.000

Greiðslustaður útborgunar

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

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

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

- 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 yri 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 SKODUN 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, spegillfisar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strimla- og rúllugluggatjöld. Sjóvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja, (þó ekki gervihnattadiskur í séreign ef um hann er að ræða). Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúin hurðaopnarar 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, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinnna lána svo og verðbætur, 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. fjarlæggt 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 umsömdum 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 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. 26.3.2021, b) matsvottorð, dags. 26.3.2021, 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 fasteignamatí hinnar seldu eignar og lántökugjald er oftast 1% af fjárhæð bréfanna. Þinglýsingargjald er kr. 2.500.- af hverju skjali.
- Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngirni, 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 fasteignasöluna 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. tölulið 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 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 vikja frá fyrrmælum laga um fasteignakaup og standi lög því ekki í vegi, skulu frávik tilgreind hér að neðan með skýrum og ótvíráðum 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.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal 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.

Reykjavík, 15. apríl 2021

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki maka	Undirskrift kaupanda
Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárræði:	
Nafn	Kennitala
Nafn	Kennitala