

Söluyfirlit

Prentað 12.03.2025, Eyðublað þetta er með vísan í 11. gr laga nr. 70/2015

FASTEIGNASALAN
MIKLABORG

Þingborg, 803 Flóahreppur

Sölumaður Sími Tölvupóstur
Þróstur Þórhallsson 897 0634 throstur@miklaborg.is

Kaupverð eignar - Kr

Húsmat 19.411.000 Kr
Lóðarmat 3.394.000 Kr
Brunabótamat 154.430.000 Kr
Fasteignamat 26.255.000 Kr

Stærð 372,50 m²

Tegund Íðnaður
Byggingarár 1927
Byggingargerð Steipt



Herb. Stofur Svefnherb. Badherb.
0 - -

Lýsing

Miklaborg kynnir: Verslunar og iðnaðarhúsnæði í Flóahreppi. Húsnæðið er staðsett við Þjóðveg 1 og er í ca. 15 mín. akstursfjarlægð frá Selfossi. Húsnæðið er í leigu og selst með leigusamningum. Ullarverslunin Þingborg hefur verið rekin í hluta húsnæðisins um áratuga skeið og einnig er í litlum hluta hússins rekið gallerí. Húsið er tvær hæðir auk þess sem ris með kvisti er yfir verslunarhluta hússins. Komid er inn í verslun í vesturenda hússins og þar er forstofuherbergi sem í dag er nýtt sem geymsla. Adalsalur hússins er með mikilli lofthæð og þar er líka milliloft sem nýtist ágætlega sem eldhús og kaffiðastaða. Í suðurenda eignarinnar eru herbergi og snyrtingar ásamt stórum kennslusal. Nýir gluggar eru í þessum hluta eignarinnar en frágangur við glugga og múrverk að innanverðu á eftir að klára. Á jörðhæð er rekið gallerí og er sérinngangur í þann hluta hússins. Geymsluloft með kvistum er yfir ullarversluinni. Tveir leigusamningar eru um eignina og yfirtekur kaupandi leigusamningana.

Nánari lýsing

Húsið er byggt árið 1927 og þarfnast endunýjunar og viðhalds. Kaupendum er því bent á að kynna sér ástand eignarinnar vel. Lóðin umhverfis húsið er grasi vaxin og bílaplan malarborið. Samhlíða sölu eignarinnar verður gerður lóðarleigusamningur við kaupanda um lóðina með skilgreindri afmörkun lóðarinnar. Með í kaupunum fylgir skúr með snyrtingum sem er á lóðinni. Skúrinn er skráður 12 m² og er með fastanr. 227-1723. Eignin er tengd við Hitaveitu Hraungerðishrepps og greiðir húseigandi fyrir heitt vatn skv. mæli. Kaupanda er kunnugt um að húsið stendur nærri hringvegi um Flóahrepp og stendur það innan þeirra viðmiðunarfarlægða sem lög gera varðandi veghelgunarsvæði og staðsetningu mannvirkja frá stofnvegum. Sjá í þessum efnum t.d. 1. mgr. 32. gr. vegalaga nr. 80/2007, þar sem miðað er við að mannvirki standi ekki nærri stofnvegi en 30 m frá miðlinu, og d-lið greinar 5.3.2.5 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, þar sem segir að ekki skuli reisa íbúðarhús utan þéttbýlis nær stofnvegum en 100 m og aðrar byggingar skuli ekki staðsetja nær stofnvegum en 50 m. Kaupanda er kunnugt um að Vegagerðin vinnur að undirbúningi 2+1 vegar frá Selfossi að Þjórsárbrú á næstu árum. Óvíst er hvernig hönnun þess vegar verður og hvort yfirhöfuð verði forsundur fyrir því að húsið fái að standa. Kaupanda er einnig kunnugt um að lóðin stendur nærri vatni sem takmarkar rétt fasteignareiganda til að reisa frekari mannvirki á lóðinni. Sjá í þessu sambandi grein 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, þar sem fram kemur að utan þéttbýlis skuli ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Í ljósi þessa getur seljandi enga ábyrgð borið á hugsanlegum vegaframkvæmdum eða áhrifum þeirra fyrir hús, lóð eða þá starfsemi sem fer eða mun fara fram í fasteigninni, auk þess sem seljandi getur enga ábyrgð borið á þeim takmörkunum sem gilda um ráðstöfunarrétt fasteignareiganda, s.s. að því er varðar byggingu frekari mannvirkja á lóðinni, s.s. vegna nálægðar lóðar við vatn.

Eignarhald

Eigandi Kennitala Hlutfall
Flóahreppur 6006061310 100.00 %

Áhvilandi lán

Veðréttur Lánveitandi Dagsetning Höfuðstóll

Inngangur Sér
Bílastæði Sér bílastæði
Lóð Frágengin lóð
Þvottahús Sér í kjallara

Raflagnir Upphaflegar
Gler Upphaflegt
Vatnslagnir Ástand ekki vitað
Upphitun Hitaveita

Brunatryggingargjald 0
Húsfélagsgjöld á mánuði 0
Fráveltugjöld 0
Fasteignagjöld 0

Fasteignarnúmer 2201101
Landnúmer 166285
Merking 010101

Eignarhluti í fasteign 100.00 %
Eignarhluti í lóð 0.00 %
Byggingarstig B4
Matstig 7
Tryggingarfélag Sjóvá-Almennar hf

Ástand eignar

Eignin selst í því ástandi sem hún er í og bent á skoðunarskyldu kaupanda.

Fr. Vegagerðin
Sjónvarpsgjöldin v.



Kauptilboð - Þingborg pnr 803

FASTEIGNASALAN
MIKLABORG

Eigendur

Nafn	Kennitala	Tölvupóstur	Sími	Hlutfall
Flóahreppur	6006061310	hulda@floahreppur.is	4804370	100.00 %

Kaupendur

Nafn	Kennitala	Tölvupóstur	Sími	Hlutfall
Vegagerðin	6802692899	sigsig@log.is	8936524	100.00 %

Upplýsingar um fasteign

Fasteignarnúmer	2201101
Merking	010101
Landnúmer	166285
Eignarhluti í fasteign	100.00 %
Eignarhluti í lóð	0.00 %
Fasteignamat	26.255.000 Kr
Brunabótamat	154.430.000 Kr
Tryggingarf. seljanda	Sjóvá-Almennar hf
Tryggingarf. kaupanda	Sjóvá-Almennar hf

Nr.	Lýsing	Kaupverð	A. Greiðslur:
1	Við undirritun kaupsamnings - afsals og afhendingu með millifærslu fjár	65.000.000	65.000.000 Kr
Afhending:		Við kaupsamning	Kaupverð: 65.000.000 Kr

Lýsing

Þingborg eldri, skráð iðnaðarhúsnæði með fastanr. 220-1101, merkt 01 0101, ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindi. Aðila hafa kynnt sér sölufirlit frá Mikluborg fasteignasölu og skodast það sem hluti af kauptilboði þessu. Samhliða undirritun kaupsamnings skrifa aðilar undir lóðarleigusamning sem verður þinglýst samhliða kaupsamning en drög að nýjum lóðarleigusamning liggja fyrir og eru hluti kauptilboðsins. Kaupandi yfirtækur leigusamninga sem eru um eignina sem hann hefur kynnt sér.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

- Stofnskjal lóðar 433-A-002673/2007

Sigsig

Aflýst lán

Áætlaður kostnaður kaupenda

Stimpilgjald kaupsamnings: 364.880. Þjónusta og umsýslugjald Mikluborgar: 68.200 m/vsk.
Þinglýsingarkostnaður: 2700 kr per skjal. Lántöku- og þinglýsingarkostnaður: fer eftir lánastofnun

Jason Guðmundsson hdl. og lögg. fasteignasali kt. 250470-5929 | Óskar R. Hardarson hdl. og lögg. fasteignasali kt. 171273-5019
Mikluborg - Kt. 450307-1730 - Lág múla 4 - 108 Reykjavík - Sími: 569 7000

M

Kauptilboð - Þingborg pnr 803

FASTEIGNASALAN
MIKLABORG

- Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býst 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. Sé um að ræða gagnþilboð býst seljandi, sem lýsir sig fjárráða, til að selja þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
 - Tilboð þetta er skuldbindingandi fyrir tilboðsgjafa 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 gagnþilboð 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.
 - Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í söluyfirliti.
 - 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/eda þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljandi mátti vera kunnugt um.
 - Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ávallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
 - Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann bónað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eda 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 ljósaakúplur skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegilísar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strimla- og rúllugluggatjöld. Í bílskúr fylgir fastur ljósaþúnadur, rafskónir hurðapnarrar 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 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 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.
 - Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og aflla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lútandi á fasteignasöluinni.
 - Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
 - Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Löggjöld af lögbodinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, og löggjöld af lögbodinni brunatryggingu sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldögum.
 - Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæflega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eda eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) söluyfirlit dags..
 - Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali fyrir einstaklinga er 0,8% af heildarfasteignamatí (0,4% við fyrstu kaup) og 1,6% fyrir félag. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
 - Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagaþyrsmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- SÉRÁKVÆÐI: ENGIN**
- Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvæða og veðbanda en í því segir.
 - Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur efnit skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
 - Seljandi og kaupandi staðfesta með undirritun sinni á kaupþilboði að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafar löggiltis fasteignasala í sölufirliinu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efni kaupþilboðsins.

Tilboð rennur út

12.03.2025 12:00

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Kaupandi eignar lýsir því yfir, með áritun sinni á skjal þetta, að fé það sem notað er í viðskiptum þessum, er fengið með lögmætum hætti og brýtur ekki gegn lögum eða reglum um peningabætti s.s. lögum um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka nr. 140/2018. Með undirritun sinni á tilboð þetta, samþykkir kaupandi skilmála Mikluborgar og verklag varðandi þinglýsingar. Jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 68.200 sem er þjónustu- og umsýslugjald skv. gjaldskrá Mikluborgar m. vsk. skv. gjaldskrá Mikluborgar m. vsk.

Staður - dags:

Staður - dags:

Undirskrift kaupanda

Undirskrift eiganda

TH. Vegagerðing
Jónatan Jónsson hdl.

Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárræði: Þróstur Þórhallsson - throstur@miklaborg.is

Jason Guðmundsson hdl. og lögg. fasteignasali kt. 250470-5929 | Óskar R. Harðarson hdl. og lögg. fasteignasali kt. 171273-5019
Miklaborg - Kt. 450307-1730 - Lágúla 4 - 108 Reykjavík - Sími: 569 7000



Gagntilboð - Þingborg pnr 803

FASTEIGNASALAN
MIKLABORG

Eigendur

Nafn	Kennitala	Tölvupóstur	Sími	Hlutfall
Flóahreppur	6006061310	hulda@floahreppur.is	4804370	100.00 %

Kaupendur

Nafn	Kennitala	Tölvupóstur	Sími	Hlutfall
Vegagerðin	6802692899	sigsig@log.is	8936524	100.00 %

Upplýsingar um fasteign

Fasteignarnúmer	2201101
Merking	010101
Landnúmer	166285
Eignarhluti í fasteign	100.00 %
Eignarhluti í lóð	0.00 %
Fasteignamat	26.255.000 Kr
Brunabótamat	154.430.000 Kr
Tryggingarf. seljanda	Sjóvá-Almennar hf
Tryggingarf. kaupanda	Sjóvá-Almennar hf

Nr.	Lýsing	Kaupverð
1	Við undirritun kaupsamnings - afsals og afhendingu með millifærslu fjár	72.500.000

A. Greiðslur:	72.500.000 Kr
---------------	---------------

Afhending:

Við kaupsamning

Kaupverð:	72.500.000 Kr
-----------	---------------

Lýsing

Þingborg eldri, skráð iðnaðarhúsnæði með fastanr. 220-1101, merkt 01 0101, ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindi. Aðila hafa kynnt sér sölufirlið frá Mikluborg fasteignasölu og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu. Samhlíða undirritun kaupsamnings skrifa aðilar undir lóðarleigusamning sem verður þinglýst samhlíða kaupsamning en drög að nýjum lóðarleigusamning liggja fyrir og eru hluti kauptilboðsins. Kaupandi yfirtekur leigusamninga sem eru um eignina sem hann hefur kynnt sér.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

- Stofnskjal lóðar 433-A-002673/2007



Sy. S.

Aflýst lán

Áætlaður kostnaður kaupenda

Stimpilgjöld kaupsamnings: 364.880. Þjónusta og umsýslugjöld Mikluborgar: 68.200 m/vsk.
Þinglýsingarkostnaður: 2700 kr per skjal. Lántöku- og þinglýsingarkostnaður: fer eftir lánastofnun

Jason Guðmundsson hdl. og lögg. fasteignasali kt. 250470-5929 | Óskar R. Harðarson hdl. og lögg. fasteignasali kt. 171273-5019
Miklaborg - Kt. 450307-1730 - Lágmúla 4 - 108 Reykjavík - Sími: 569 7000

M

Gagntilboð - Þingborg pnr 803

FASTEIGNASALAN
MIKLABORG

- Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býst 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. Sé um að ræða gagntilboð býst seljandi, sem lýsir sig fjárráða, til að selja þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
 - Tilboð þetta er skuldbindingandi fyrir tilboðsgjafa til loka þess frests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestisins. 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 tilboðsfrestis.
 - 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.
 - Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í sölufrátt.
 - 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 notuðar til og/edá þeirra sérstöku afnotu kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um.
 - Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ávallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru vardi eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
 - Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/edá á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldavél, ofn og vífta. Í baðherbergi fylgja föst hegni, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfestar uppistöður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljósakúplar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar ljósabúnaður, rafknúinir hurdaopnarar 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 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 slíku skoðun.
 - Gangi kaup eftir, skal 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 umsúmdum dægi en drátturvextir reiknast við greiðsludrátt.
 - Leið til tilboðs til kaupsamnings og elgi kaupandi að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og afla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lútandi á fasteignusölunni.
 - Eign skal afhenda á háðegi umsamins afheudingardags nema annað sé um samið. Ábættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
 - Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hendir frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Ídögöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda mæld við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, og ídögöld af lögboðinni brunatryggingu sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldöðgum.
 - Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirlitlín gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/edá eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; a) Þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) sölufrátt dags..
 - Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fjótt sem verða má. Kaupandi greiðir atimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali fyrir einstaklinga er 0,8% af heildarfasteignamat (0,4% við fyrstu kaup) og 1,6% fyrir félag. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
 - Hér að neðan skal með skýrum og ótvífræðum hætti segja um frávik frá úkvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagufyrirmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- SÉRÁKVÆÐI: ENGIN**
- Tilboðið byggir á því að eignin sé áu frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
 - Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur efnit skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
 - Seljandi og kaupandi staðfesta með undirritun sinni á kauptilboðið að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafar löggiltis fasteignasala í söluferlinu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efnit kauptilboðsins.

Tilboð rennur út

12.03.2025 17:00

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Kaupandi eignar lýsir því yfir, með áritun sinni á skjal þetta, að fé það sem notað er í viðskiptum þessum, er fengið með lögmætum hætti og brýtur ekki gegn lögum eða reglum um peningabætti s.s. lögum um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka nr. 140/2018. Með undirritun sinni á tilboð þetta, samþykkir kaupandi skilmála Miklaborgar og verklag varðandi þinglýsingar. Jafnframt samþykkir hann að greiða Miklaborg kr. 68.200 sem er þjónustu- og umsýslugjald skv. gjaldskrá Miklaborgar m. vsk. skv. gjaldskrá Miklaborgar m. vsk.

Staður - dags:

Staður - dags:

Fl. Vegagerðing
Sigrún Sigurðsdóttir m.

Fl. Flóahrepps
Sveitarstjóri
Flóahrepps

Vottar að rétti dags, undirskrift og fjárræði: Þróstur Þórhallsson - throstur@miklaborg.is

Jason Guðmundsson hdl. og lögg. fasteignasali kt. 250470-5929 | Óskar R. Hardarson hdl. og lögg. fasteignasali kt. 171273-5019
Miklaborg - Kt. 450307-1730 - Lágúla 4 - 108 Reykjavík - Sími: 569 7000



Þingborg, Flóahreppur

Fasteignasalan Miklaborg ehf. fær hér með umboð frá undirrituðum til að annast sölu ofangreindrar eignar.

Eignarhald

Nafn	Kennitala	Tölvupóstur	Sími	Hlutfall
Flóahreppur	6006061310	hulda@floahreppur.is	4804370	100.00%

Upplýsingar um fasteign

Fasteignarnúmer	2201101
Merking	010101
Landnúmer	166285
Eignarhluti í fasteign	100.00 %
Eignarhluti í lóð	0.00 %

Samningur þessi nær til þess að leita eftir tilboðum í eignina, semja kaupsamning, skuldabréf, afsal og/öðra á löggjörninga sem tengjast sölu eignarinnar. Um samskipti aðila, framkvæmd og tilhögun starfa fasteignasalans, og um leið greiðslu kostnaðar, skal fara sem hér að neðan greinir.

Tilhögun um sölu, sölubóknun, gildistíma og uppsagnarákvæði

☒ Eignin er sett í einkasölu, 2.5 % sölubóknun auk VSK

Með einkasölu er átt við að eigandi fasteignar felur einum fasteignasala fasteign til sölumæðferðar og skuldbindur sig til þess að bjóða fasteignina ekki til sölu hjá neinum öðrum á þeim tíma sem samningur þessi gildir.

Brjótí seljandi gegn þeirri skuldbindingu og selji fasteignina annarsstaðar greiðir hann 1,95% af söluverði auk vsk. í bætur til fasteignasalans auk útlagðs kostnaðar.

Lágmarkssölulaun eru kr. 550.000,- auk vsk. Sölubóknun greiðist við undirritun kaupsamnings ásamt vsk.

Auglýsingasamningur

Fasteignasali auglýsir á kostnað eiganda á venjulegan hátt í eindálki fyrir samtals kr. 44.000,- auk vsk. Eigandi eignar skal greiða fasteignasala útlagðan auglýsingakostnað við kaupsamning eða eftir sölumæðferð. Venjuleg auglýsing í eindálki án myndar er 2,5 dálksentimetrar en 5-6 með mynd. Allar breytingar á auglýsingafyrirkomulagi skulu vera skriflegar eða á annan sannanlegan hátt.

Öflun upplýsinga vegna gerðar söluþfirlits um eignina sbr. l. 70/2015 l.70/20215

Fasteignasala er heimilt að afla nauðsynlegra sölugagna svo og upplýsinga um stöðu áhvilandi veðskulda hjá skuldareigendum eða innheimtuaðilum skulda, reynist það nauðsynlegt, allt á kostnað eiganda eignarinnar. Samkvæmt samningi þessum greiðist fastgjald vegna útlagðs kostnaðar kr.

44.000,- auk vsk. hvort sem eignin selst eður ei.

Samningur þessi er uppsegjanlegur af beggja hálfu með 60 daga fyrirvara. Uppsögnin skal vera skrifleg eða á annan sannanlegan hátt. Fasteignasali lýsir því yfir að hann tekur að sér sölu eignarinnar skv. samningi þessum og lýsir því yfir að hann muni rækja störf sín af alúð og samviskusemi og í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015. Um innihald og gerð söluumboða er vísað til ákvæða 9. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa og 1. kafla

reglugerðar nr. 939/2004. Umsamin og útlagðan kostnað skal gera upp við uppsögn samnings.

Seljandi eignarinnar heimilar Fasteignasölu Miklaborg að fela aðstoðarmanni fasteignasalans að veita upplýsingar um eignina gagnvart hugsanlegum

kaupendum, halda opin hús og sýna eignina með eða án seljanda, eftir samkomulagi.

Til staðfestingar ofanrituðu rita aðilar nöfn sín hér undir:

Staður - dags:

Staður - dags:

Þingborg 19/3/2025
SVEITARSTJÓRI
Hulda Kraglundir
FLÓAHREPPUR

Kaupsamningur vegna:

Þingborg eldri, Flóahreppur

Eigendur

Nafn	Kennitala	Hlutfall	Hjúskaparstaða	Kennitala maka
Flóahreppur	6006061310	100.00 %	Ógift/ur	

Heimili eða vinnustaður seljanda: Nei

Kaupendur

Nafn	Kennitala	Hlutfall
Vegagerðin	6802692899	100.00 %

Húsmat Nánar

Fasteignarnúmer	2201101
Landnúmer	166285
Merking	010101
Eignarhluti í fasteign	100.00 %
Eignarhluti í lóð	0.00 %
Húsmat	26.255.000 Kr
Brunabótamat	154.430.000 Kr
Tryggingarfélag seljanda	Sjóvá-Almennar hf
Tryggingarfélag kaupanda	Sjóvá-Almennar hf
Byggingarstig	B4

Kaupsamningur	Afsal	Söluþfirlit	Aflýsing lána	Þingl. vottorð	Yfirlýsing húsf.
21.03.2025	21.03.2025	12.03.2025	-	21.03.2025	-

Nr. Dagsetning Lýsing

1	-	Við undirritun kaupsamnings - afsals og afhendingu með millifærslu fjár
---	---	---

Kaupverð

72.500.000 Kr

A. Greiðslur:

72.500.000 Kr

Afhending:

21.03.2025

Kaupverð:

72.500.000 Kr

sjótuogtværmilljónirögfimmhundruðþúsundog/100 Kr

Lýsing

Þingborg eldri, Flóahreppi, iðnaðarhúsnæði eignir merktar 010101 og 020101, fasteignanúmer F2201101 og F2271723 ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu þ.m.t. tilheyrandi lóðarleiguréttindi. Aðila hafa kynnt sér söluþfirlit frá Miklaborg. Samhliða undirritun kaupsamnings skrifa aðilar undir lóðarleigusamning sem verður þinglýst samhliða kaupsamningi.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

- Stofnskjal lóðar 433-A-002673/2007

Frá og með afhendingardegi, þ.e. 21.3.2025, yfirtekur kaupandi með vísan til 42. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, réttindi og skyldur Flóahrepps vegna leigusamninga sem eru um eignina sem hann hefur kynnt sér. Um er að ræða leigusamning annars vegar við Ullarverslunina Þingborg ehf. kt. 541218-1810 og hins vegar við Gallery Flóa slf. kt. 700916-1620.

Húsið er byggt árið 1927 og þarfnast endunýjunar og viðhalds. Lóðin umhverfis húsið er grasi vaxin og bílaplan malarborið. Eignin er tengd við Hitaveitu Hraungerðishrepps og greiðir húseigandi fyrir heitt vatn skv. mæli. Kaupanda er kunnugt um að húsið stendur nærri hringvegi um Flóahrepp og stendur það innan þeirra viðmiðunarfjarlægða sem lög gera varðandi veghelgunarsvæði og staðsetningu mannvirkja frá stofnvegum. Sjá í þessum efnum t.d. i. mgr. 32. gr. vegalaga nr. 80/2007, þar sem miðað er við að mannvirki standi ekki nærri stofnvegi en 30 m frá miðlinu, og d-lið greinar 5.3.2.5 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, þar sem segir að ekki skuli reisa íbúðarhús utan þéttbýlis nær stofnvegum en 100 m og aðrar byggingar skuli ekki staðsetja nær stofnvegum en 50 m. Kaupanda er kunnugt um að Vegagerðin vinnur að undirbúningi 2+1 vegar frá Selfossi að Þjórsárbrú á næstu árum. Óvíst er hvernig hönnun þess vegar verður og hvort yfirhöfuð verði forsendur fyrir því að húsið fái að standa.

Kaupanda er kunnugt um að lóðin stendur nærri vatni sem takmarkar rétt fasteignareiganda til að reisa frekari mannvirki á lóðinni. Sjá í þessu sambandi grein 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, þar sem fram kemur að utan þéttbýlis skuli ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Í ljósi þessa getur seljandi enga ábyrgð borið á hugsanlegum vegaframkvæmdum eða áhrifum þeirra fyrir hús, lóð eða þá starfsemi sem fer eða mun fara fram í fasteigninni, auk þess sem seljandi getur enga ábyrgð borið á þeim takmörkunum sem gilda um ráðstöfunarrét fasteignareiganda, s.s. að því er varðar byggingu frekari mannvirkja á lóðinni, s.s. vegna nálægðar lóðar við vatn.

Veðheimild

skv. viðteknum venjum í fasteigna viðskiptum

Veðbönd

Eignirnar eru seldar veðbandalausar.

Bp Ha

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, sbr. 17. tölulið.
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 á gallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann beina kröfu sinni skriflega beint til seljanda og senda fasteignasöluinni afrit af kröfubréfi sínu.
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 ljósakúplar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegilflísar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strimla- og rúllugluggatjöld.
6. 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.
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 leggja 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 hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Greiðslur í hússjóð, vexti, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjalddögum, ef þeir eru fyrir. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum.
9. Eign skal afhenda vel hreingerð á háðegi umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Þá skal seljandi hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna rafmagns og hita og látið lesa af mælum. Seljandi skal einnig tilkynna húsfélagi um nýjan greiðanda húsgjalda frá og með fyrsta degi eftir afhendingu. Áhættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
10. Þegar seljandi hefur afhent fasteign, skal kaupandi svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
11. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
12. Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni undir afhendingu hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupendur íbúða í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast (samþykki kaupsilboðs) og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
13. 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. Hvíllir á honum sönnunarbyrðin um tilvist galla og að hann sé á ábyrgð seljanda og einnig um fjárhæð gallakröfu.
14. Við kaupsamningsgerð kynntu aðilar sér eftirtalin gögn og gerðu engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) eignarheimild seljanda, d) söluþingil e) yfirlýsingu húsfélags (ef við á) f) eignaskiptayfirlýsingu (ef við á) g) þinglýsingargjöld af öllum skjölum sem kaupin varða við undirritun kaupsamnings.
15. Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fljótt sem verða má. Skal kaupandi greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjölum sem kaupin varða.
16. Aðilum er skylt að virða hagsmunum 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 hagsmunum gagnaðila skal viðseminandi upplýsa hann og fasteignasöluuna um það.
17. 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 sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

SÉRÁKVÆÐI: ENGIN

18. Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
19. Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.
20. Aðilar lýsa því yfir að þeir séu fjárráða og seljandi lýsir því jafnframt yfir að undirritanir af hans hálfu séu í samræmi við 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 hvað snertir hjúskaparstöðu, búsetu og húsnæði til atvinnurekstrar.
21. Kaupandi eignar lýsir því yfir, með áritun sinni á skjal þetta, að fé það sem notað er í viðskiptum þessum, er fengið með lögmatum hætti og brýtur ekki gegn lögum eða reglum um peningabætti s.s. lögum um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka nr. 140/2018.
22. Öllu framangreindu til staðfestu rita aðila nöfn sín hér undir í viðurvist votta, sem votta réttar undirskriftir og dagsetningu.
23. Kaupendur lýsa því hér með yfir að þeir uppfylla öll skilyrði laga um eignarrétt og afnotarétt fasteigna nr. 19/1996.

Staður - dags: Reykjavík 21/3 2025

Undirskrift kaupanda

Borgþingurinn

Staður - dags: Reykjavík 20.3.2025

Undirskrift eiganda

F. H. Flóanverð
Hrúde Kristjánsson

Vottar að réttri dags. undirskrift og fjárræði: Ragnheiður Pétursdóttir

Sýnt Lýsum M. 260761-6415