# Kaupsamningur

| Seljandi | Kennitala | Símanúmer | Hlutfall |
|---|---|---|---|
| **Bláskógabyggð** | **510602-4120** | **8918991** | **100.0%** |

| Kaupandi | Kennitala | Símanúmer | Hlutfall |
|---|---|---|---|
| **Veronica Mendez** | **030180-6669** | **8947035** | **100.0%** |

LÖGMENN SUÐURLANDI

Dags. kaupsamnings Aflýsingardagur Útgáfudag afsals
**5.8.2025**

Afhendingardagur eignar:
**Við undirritun kaupsamnings**

Vátr.fél. seljanda
**VÍS**

| Fastanúmer | Landnúmer | Eignarhluti | Byggingaár | Birt stærð | Brunabótamat | Húsmat | Lóðamat | Fasteignamat | B | M | Lýsing |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **220-6349** | **167871** | **02 01 01** | **1979** | **87.2** | **49.200.000** | **31.800.000** | **5.350.000** | **37.150.000** | **B4** | **7** | **Parhús** |
| **Samtals** | | | | **87.2** | **49.200.000** | **31.800.000** | **5.350.000** | **37.150.000** | | | |

**Lýsing eignar**

Um er að ræða fasteignina, **Torfholt 6B, 840 Laugarvatni,** ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. bílskúr og tilheyrandi lóðarréttindi. **Fastanúmer eignar: F2206349.**

Kaupanda er kunnugt um að íbúðin verður ekki sérstaklega þrifin eftir skoðun en klárað verður að tæma íbúðina.

Kaupanda er ljóst að hvorki er starfrækt húsfélag né framkvæmdasjóður í parhúsinu.

Aðilar kaupsamnings þessa hafa kynnt sér og áritað söluyfirlit fasteignasölunnar.

**Kvaðir og önnur eignarbönd**

Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri **433-A-004205/2002.**
Aðrar kvaðir / yfirlýsingar, sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri **433-A-0000082-699.**

Kaupverð í tölustöfum
**43.000.000 kr.**

Heildarverð í bókstöfum
**Fjörutíuogþrjármilljónir kr.**

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A
**37.000.000**

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B
**0**

Veðbréf sbr. sundurliðun C
**6.000.000**

**A. Greiðslutilhögun útborgunar**

1. Greitt með millifærslu við undirritun kaupsamnings **kr. 34.000.000**
2. Greitt með millifærslu við útgáfu afsals og lögskilauppgjör eigi síðar en mánuði frá afhendingu **kr. 3.000.000**

**Greiðslustaður útborgunar** Á skrifstofu Lögmanna Suðurland 0325-13-000060 kt. 571292-3009
*Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga.*

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

| Veðr. | Veðhafi | Neysluvísitala | Fyrsti gjalddagi | Gjaldd./ár | Vextir nú | Vextir reiknast frá | Fjárhæð | Fj.afb. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Landsbankinn | | 01.09.2025 | 12 | 9.0% | Útborgunardagur | 6.000.000 | 42 |

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

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.
Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Eftirfarandi ákvæði gilda um samning þennan eftir því sem við getur átt í kaupum þessum.

1. Um kaupsamning þennan gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup og lög nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa.
2. Í kaupsamningi þessum skuldbindur seljandi sig til að selja og kaupandi til að kaupa fasteign þá sem lýst er í samningi þessum með þeim skilmálum og þeim kjörum sem í honum greinir eða af lögum leiðir.
3. Séu aðilar sammála um að víkja frá fyrirmælum laga um fasteignakaup og standi lög því ekki í vegi, skulu frávik tilgreind í lýsingu eignar með skýrum og ótvíræðum hætti. Sama er að segja um fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
4. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda, skal þess getið í söluyfirliti.
5. Ef sala eignar er liður í atvinnustarfsemi seljanda og ætluð til persónulegra afnota fyrir kaupanda er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir kaupanda.
6. 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 kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um að væru forsendur kaupanna.
7. 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.
8. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni keyptu eign skal hann strax beina skýrri og afmarkaðri kröfu skriflega til seljanda og senda fasteignasölunni afrit af kröfubréfi sínu.
9. Nú hefur kaupandi uppi kröfu vegna galla, 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, að hann sé á ábyrgð seljanda og um fjárhæð gallakröfu. Þegar kaupandi heldur eftir hluta kaupverðs, samanber framanritað, skal hann gæta þess að ganga ekki lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
10. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað og réttindi sem tilgreind eru í söluyfirliti og VORU FYRIR HENDI VIÐ SKOÐUN og/eða eiga að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju.
11. 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. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað. Öll áhætta vegna eignar flyst til kaupanda við afhendingu hennar.
12. 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, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
13. Eign skal afhenda vel hreingerða á hádegi umsamins afhendingardags, nema um annað sé samið. Skal seljandi þá hafa rýmt eignina og fjarlægt þá hluti sem ekki eiga að fylgja. Þá skal seljandi hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna reksturs eignarinnar og látið lesa af mælum vegna rafmagns og hita. Seljandi er ábyrgur fyrir að tilkynna aðilaskipti vegna gjalda.
14. Kaupandi hirðir arð eignarinnar frá afhendingu og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Greiðslur sem um ræðir eru öll rekstrargjöld og tekjur vegna eignarinnar. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir sem seljanda bar að greiða frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddaga.
15. Ef veðskuldabréf er gefið út við undirritun kaupsamnings samkvæmt C/D-lið, ráðstafast andvirði þess samkvæmt skilyrtu veðleyfi seljanda og eftir atvikum einnig kröfuhafa áhvílandi veðlána.
16. Vextir reiknast ekki á greiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
17. Þegar umsamið er að kaupandi yfirtaki áhvílandi veðskuldir skulu við kaupsamningsgerð liggja fyrir öll gögn frá skuldareigenda til undirskriftar um samþykkt skuldaraskipti. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við uppreiknaða stöðu lánanna í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Vexti og afborganir af gjalddögum vegna yfirtekinna lána skal sömuleiðis gera upp miðað við afhendingardag. Uppgjör þetta fer fram í lögskilauppgjöri.
18. Seljandi skal greiða öll venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns rekstrargjöldin hafa færst yfir á kaupanda samkvæmt tilkynningum um aðilaskipti. Seljandi er ábyrgur fyrir tilkynningu aðilaskipta. Uppgjör gjaldanna fer fram í lögskilauppgjöri.
19. Kaupendur eigna í fjöleignarhúsum, þ.m.t. fjölbýlishúsum, raðhúsum og parhúsum, skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast (samþykki tilboðs) og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
20. Kaupandi skal áður en hann greiðir kaupsamningsgreiðslur kanna hvort seljandi hafi staðið við skuldbindingu sína um aflýsingu áhvílandi veðskulda, ef svo er ekki er honum rétt að halda greiðslu eftir að öllu leyti eða hluta og beita stöðvunarrétti. Séu veðskuldir í vanskilum er kaupanda heimilt að koma þeim í skil til að forða því að gengið verði að veðinu. Verði verulegur dráttur á aflýsingu er kaupanda heimilt að greiða áhvílandi skuldir upp og aflýsa 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. Kaupandi greiðir við kaupsamning kostnað við stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra skjala svo og lántökugjald veðbréfa og annarra veðskjala samkvæmt gildandi reglum um þinglýsingar á hverjum tíma.
22. 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 athugsemdir við þau. Aðilum hafa verið afhent neðangreind skjöl. a) veðbandayfirlit, dags. , b) fasteignayfirlit, dags. , c) söluyfirlit, dags. , d) yfirlýsingu húsfélags, dags. , e) lögboðin gjöld, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
23. 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 viðsemjandi upplýsa hann og fasteignasöluna um það.
24. Að öðru leyti en því sem í samningi þessum greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
25. Að loknum kaupsamningi/afsali skal fasteignasalan leggja framangreind skjöl inn til þinglýsingar svo fljótt sem verða má, ásamt öllum þeim skjölum sem þinglýsa skal samhliða kaupsamningi/afsali. Enda hafi öll gjöld vegna þess verið greidd til fasteignasölunnar.
26. Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

Eftirtaldar, áhvílandi veðskuldir, eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflýsa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en

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, búskipti og hjúskaparstöðu, búskipti og fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

**Selfossi, 5. ágúst 2025** Staður og dagsetning

| | |
|---|---|
| Undirskrift seljanda og samþykki maka<br><br>Blaskógabyggð, 510602-4120 | Undirskrift kaupanda<br><br>Veronica Mendez, 030180-6669 |
| Vottar að réttri dags. undirskrift og fjárræði: | |
| Nafn | Kennitala |
| Nafn | Kennitala |