007653

13527200

Skjal A
Móttekið til þinglýsingar
16. MAÍ 2022

KAUPSAMNINGUR

MILLI

VINABYGGÐAR EHF.
(SELJANDA)

OG

FJALLASÓLAR EHF.
(KAUPANDA)

INNFÆRT
20. MAÍ 2022

13. maí 2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

1. AÐILAR

1.1. Vinabyggð ehf., kt. 620405-0780, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „seljandi") og Fjallasól ehf., kt. 630614-1120, Sundagörðum 8, 104 Reykjavík (hér eftir„kaupandi") gera hér með sér eftirfarandi kaupsamning.

2. INNGANGUR

2.1. Fyrir liggur tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 í Kópavogi (reitur 13), samþykkt í skipulagsráði Kópavogs 4. apríl 2022, sbr, fylgiskjal A), hér eftir DSK.

2.2. Á grundvelli framangreinds DSK hafa aðilar í dag gert með sér þennan kaupsamning um hið selda, sbr. ákvæði 3. kafla, ásamt þeim byggingarheimildum sem gert er ráð fyrir að DSK staðfesti við gildistöku þess með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda. Um er að ræða heimild til að byggja allt 18.810 m2 (A rými ofan- og neðanjarðar) og allt að 150 í búðir, sbr. skilmálatöflu DSK eða allt að 11.827 m2 (A rými ofan- og neðanjarðar) og allt að 98 íbúðir á þeim lóðarhluta sem tilheyrir hinu selda.

2.3. Með kaupsamningi þessum lofar kaupandi að kaupa og seljandi að selja hið selda með þeim skilyrðum og skilmálum sem hér nánar greinir.

3. HIÐ SELDA

3.1. Hið selda eru neðangreindar fasteignir, ásamt öllu því sem eignunum fylgir og fylgja ber, auk þeirra nýbyggingarheimilda sem til staðar eru og staðfestar verða með staðfestingu DKS:

(a) **Bryggjuvör 1, 666 fm. lóð með landeignanúmer L114513 í Kópavogi.**

(b) **Bryggjuvör 3, 750 fm. lóð með landeignanúmer L114509 og**

(c) **Þinghólsbraut 77, 558,0 fm. lóð með landeignanúmer L116530,**

(d) **Bakkabraut 2, 6.674 fm. lóð með landeignanúmer L114510.**

Nánar tiltekið:
Bryggjuvör 1, fastanúmer 206-1137, 119 fm.,
Bryggjuvör 1, fastanúmer 206-1138, 113 fm.
Bryggjuvör 1, fastanúmer 206-1139, 113 fm.
Bryggjuvör 1, fastanúmer 206-1140, 101,5 fm.
Bryggjuvör 1, fastanúmer 206-1141, 124 fm.
Bryggjuvör 1, fastanúmer 206-1142, 111,8 fm.
Bryggjuvör 3, fastanúmer 206-1129, 421,4 fm.
Þinghólsbraut 77, fastanúmer 206-6374, 409,7 fm. einbýlishús
Bakkabraut 2, fastanúmer 206-1131, 2450,8 fm. Iðnaðarhús.

3.2. Hinu selda fylgja öll hlunnindi og réttindi sem fylgja og fylgja ber og er ekkert þar undanskilið, þ.m.t. byggingarréttur, tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum.

3.3. Hið selda er í útleigu og hefur kaupandi kynnt sér þá leigusamninga og fjárhæðir leigu sem gilda um hið selda. Kaupandi tekur yfir alla leigusamninga og skal seljandi tilkynna leigutökum um breyttan greiðslustað húsaleigu frá og með afhendingu hins selda.Komi til þess að leigutaki segi upp leigusamningi fyrir afhendingu skulu kaupandi og seljandi í samvinnu finna nýjan leigutaka, óski kaupandi eftir því að hið selda verði áfram í útleigu. Seljandi ábyrgist að leigutakar muni ekki gera kröfu um greiðslu tryggingar við lok leigutíma. Fari svo mun seljandi greiða viðkomandi leigutaka tryggginguna.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

3.4. Hið selda hefur verið í útleigu síðustu ár og þekkir seljandi ekki ástand þeirra húsa sem þar standa, enda stendur til að kaupandi muni rífa húsin og byggja þar ný hús. Hin seldu hús eru því afhent í því ástandi sem þau verða í við afhendingu, enda munu þau verða rifin. Kaupandi sættir sig því eðli málsins samkvæmt að öllu leyti við ástand hinna seldu fasteigna. Sem lögaðilar semja aðilar um framangreint þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. 28. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup sbr. heimild 1. mgr. 5. gr. sömu laga. Kaupandi getur þannig ekki átt neins konar kröfu á seljanda vegna ástands hinna seldu húseigna.

4. KAUPVERÐ

4.1. Kaupverð alls hins selda er **kr. 1.500.000.000.- skrifað krónur einn milljarður og fimmhundruð milljónir** - sem greiðist sem hér segir:

(a) **Við undirritun þessa kaupsamnings greiðast inn á vörslureikning, sbr. vörslusamning á fylgiskjali h: kr. 1.000.000.000,- sem telst réttur greiðslustaður:**

(b) **Fjórtán dögum eftir staðfestingu DSK, sbr. ákvæði 4.2:** kr. 500.000.000,-

4.2. Staðfesting DSK telst þegar auglýsing um deiliskipulag, hvort sem það er DSK eða annað deiliskipulag um þær lóðir sem samningur þessi fjallar um, og með sömu, eða mjög sambærilegum byggingarheimildum, verður auglýst um gildistöku í B-deild stjórnartíðinda.

4.3. Verði byggingarmagn A rýmis ofan- og neðanjarðar, sem í DSK eru tilgreindir sem 11.827 m2 fyrir hið selda, minni í endanlegu deiliskipulagi, eins og það verður auglýst í B-deild stjórnartíðinda, skal kaupverðið lækka hlutfallilega um kr. 126.828 fyrir hvern m2 sem byggingarmagn reynist minna. Mismunurinn skal koma til frádráttar á gjalddaga kaupverðs samkvæmt ákvæði 4.1 b). Hafi minnkun byggingarmagns verið tilkomin vegna óska kaupanda til skipulagsyfirvalda þar um, skal minnkun byggingarmagns ekki hafa áhrif til lækkunar kaupverðs.

4.4. Fari svo að tafir verða á meðferð skipulagsyfirvalda, og þar með staðfestingu DSK, vegna óska kaupanda um aukið byggingarmagn eða aðrar verulegar breytingar á DSK, þannig að DSK hefur ekki hlotið staðfestingu þann 15. janúar 2023, skal gjalddagi kaupverðs samkvæmt ákvæði 4.1.b vera 15. janúar 2023.

4.5. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.

5. AFHENDING OG AFSAL

5.1. Afhending hins selda fer fram við undirritun kaupsamnings. Áhættan af hinu selda flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.

5.2. Eignir afhendast veðbandalausar. Eignin afhendist einnig kvaðalaus utan þeirra kvaða sem fram koma á veðbókarvottorði. Tvö tryggingabréf hvíla á fasteigninni sem vörsluaðili greiðir upp áður en kaupverði verður ráðstafað til seljanda.

5.3. Afsal skal gefið út samhliða móttöku greiðslu alls kaupverðs samkvæmt kafla 4.

6. VEÐRÉTTINDI OG ÞINGLÝSTAR KVAÐIR

6.1. Við undirritun kaupsamnings þessa liggur fyrir þinglýsingavottorð, dagsett sama dag og kaupsamningur þessi, sjá fylgiskjal D við kaupsamning þennan.

6.2. Kaupandi hefur kynnt sér vottorð Fasteignaskrár Íslands (fylgiskjal E), gildandi lóðarleigusamninga (fylgiskjal F), gildandi eignaskiptasamninga (fylgiskjal G), álagningu fasteignagjalda og staðfestingu á brunatryggingu. Kaupandi yfirtekur öll réttindi og allar skyldur samkvæmt þessum skjölum nema annað sé tekið fram í samningi þessum.

7. SÉRSTAKAR YFIRLÝSINGAR SELJANDA

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

7.1. Seljandi lýsir því yfir með undirritun samnings þessa:

(a) Að hann sé eigandi hins selda og sé heimilt að selja það til kaupanda samkvæmt þeim skilmálum sem fram koma í samningi þessum.

(b) Að engar aðrar kvaðir og veðbönd hvíla á hinu selda en að ofan greinir og koma fram í veðbandayfirliti hins selda.

(c) Að fasteignin afhendist veðbandalaus.

(d) Að ekki séu til staðar nein dómsmál eða ágreiningsefni hjá stjórnvöldum/opinberum aðilum sem lúta að hinu selda.

8. KOSTNAÐUR

8.1. Seljandi greiðir venjuleg rekstrargjöld af hinu selda fram að afhendingardegi og kaupandi eftir það. Uppgjör vegna hans skal fara fram við útgáfu afsals. Kostnaðinn af skjalagerð í tenglum við viðskipti þessi skulu borin af hvorum aðila um sig eins og fallið hafa til hjá viðkomandi. Kaupandi greiðir þinglýsinga -og stimpilgjöld við þinglýsingu kaupsamnings og afsals.

9. FYLGIGÖGN

9.1. Við undirritun kaupsamnings þessa liggja fyrir eftirfarandi fylgigögn. Þau eru hluti samningsins að því marki sem vísað er til þeirra í honum:

(a) Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Bakkabraut 2, 4, Bryggjuvör 1,2,3, Þinghólsbraut 77 og 79.

(b) Þinglýsingavottorð

(c) Vottorð Fasteignaskrár Íslands

(d) Lóðarleigusamningar

(e) Eignaskiptayfirlýsingar

(f) Yfirlit yfir leigutaka og leigusamningar sem til staðar eru

10. TRÚNAÐUR

10.1. Aðilar samnings þessa skulu gæta trúnaðar um efni hans, að öðru leyti en því sem þeir koma sér saman um að gera opinbert. Þetta gildir þó ekki ef aðilum er skylt að gera upplýsingar opinberar samkvæmt lögum eða reglugerðum, dómsúrskurði, ákvörðun stjórnvalda eða eðli máls samkvæmt.

11. ANNAÐ

11.1. Um réttarsamband aðila samnings þessa og réttindi þeirra og skyldur gilda lög um fasteignakaup nr. 40/2002, nema að því leyti sem samningurinn hefur að geyma skýr frávik frá þeim um einstök atriði.

11.2. Aðilar samnings þessa eru sammála um að komi til ágreinings milli þeirra, skuli þeir eftir fremsta megni leitast við að jafna allan ágreining. Náist ekki sátt milli aðila samnings þessa skulu mál vegna samningsins rekin fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

11.3. Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og skal hvor aðili samningsins halda eftir einu eintaki. Öllu framanrituðu til staðfestu rita fyrirsvarsmenn aðila samnings þessa nöfn sín undir samninginn í votta viðurvist.

Reykjavík, 13. maí 2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

F.h. seljanda, Vinabyggð ehf.

Þórir Kjartansson Kt: 210269-5179

e.u. Þórir Kjartansson Kt: 210269-5179

F.h. kaupanda, Fjallasól ehf.

Einar Páll Einarsson Kt: 220794 2889

Kristján Árni Einarsson kt. 080591 2339

Vottar að réttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Gunnar Thoroddsen, hdl.
Kt. 301069-5619

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

CREDITINFO

Fjallasól ehf.

Kt. 630614-1120

Gildandi skráning

13.05.2022 13:47

Skráning	**Stofndagsetning**	19.05.2014	**Erlent aukaheiti**		
	Gögn sótt til RSK	13.05.2022	**Lögheimili**	Sundagörðum 8, 104	
	Dagsetning samþykkta	08.12.2021	**Firma rita**	Ef einn í stjórn: Stjórnarmaður, ef stjórn er fjölskipuð: Meirihluti stjórnar	
	Skráningardagsetning	23.06.2014			
Hlutafé	**Upphæð**	750.000 ISK			
	Hömlur á meðferð hlutabréfa	Já			
	Lausnarskylda á hlutnum	Nei			
Tilgangur	Almennar fjárfestingar og lánastarfsemi.				
Athugasemd					

Stjórn félagsins skipa samkvæmt fundi, 08.12.2021

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutafélagaþátttaka
Ingólfur Árni Gunnarsson (080591-2339)	Stjórnarformaður	Holtsvegur 18, 210 Garðabæ	17 félög
Einar Páll Gunnarsson (220794-2889)	Meðstjórnandi	Reynilundur 15, 210 Garðabæ	10 félög
Gísli Þór Gunnarsson (101298-2219)	Varamaður	Kópavogsbakki 2, 200 Kópavogi	2 félög

Framkvæmdastjórn, prókúruumboð, endurskoðendur og stofnendur

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutafélagaþátttaka
Einar Páll Gunnarsson (220794-2889)	Prókúruhafi Stofnandi Framkvæmdastjórn	Reynilundur 15, 210 Garðabæ	10 félög
Ingólfur Árni Gunnarsson (080591-2339)	Prókúruhafi	Holtsvegur 18, 210 Garðabæ	17 félög
Andri Scheving Sigurðsson (251094-2099)	Skoðunarmaður	Holtsbúð 29, 210 Garðabæ	1 félag
Bergþór Traustason (300994-2379)	Stofnandi	Bretland	1 félag
Gísli Birgir Sveinsson (210794-2479)	Stofnandi	Ljárskógar 18, 109 Reykjavík	1 félag

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

CREDITINFO

Vinabyggð ehf.

Kt. 620405-0780

Gildandi skráning

13.05.2022 13:46

Skráning	**Stofndagsetning**	20.04.2005	**Erlent aukaheiti**		
	Gögn sótt til RSK	13.05.2022	**Lögheimili**	Laugavegi 182, 105	
	Dagsetning samþykkta	08.07.2021	**Firma rita**	Meirihluti stjórnar	
	Skráningardagsetning	22.04.2005			
Hlutafé	**Upphæð**	69.300.000 ISK			
	Hömlur á meðferð hlutabréfa	Já			
	Lausnarskylda á hlutnum	Nei			
Tilgangur	Tilgangur félagsins er bygging og rekstur fasteigna og lánastarfsemi. Útleiga, kaup og sala fasteigna.				
Athugasemd					

Stjórn félagsins skipa samkvæmt fundi, 07.05.2019

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutafélagaþátttaka
Þórir Kjartansson (210269-5179)	Stjórnarformaður	Hólmaþing 15, 203 Kópavogi	35 félög
Einar Þór Steindórsson (121183-2429)	Meðstjórnandi	Heiðarlundur 8, 210 Garðabæ	17 félög
Eyþór Kristján Guðjónsson (050268-4709)	Meðstjórnandi	Gilsbakki, 851 Hellu	18 félög

Framkvæmdastjórn, prókúruumboð, endurskoðendur og stofnendur

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutafélagaþátttaka
Einar Þór Steindórsson (121183-2429)	Framkvæmdastjórn Prókúruhafi	Heiðarlundur 8, 210 Garðabæ	17 félög
Árni Valgarð Claessen (261174-3919)	Löggiltur endurskoðandi	Aðalþing 13, 203 Kópavogi	74 félög
KPMG ehf. (590975-0449)	Endurskoðandi	Borgartúni 27, 105 Reykjavík	4182 félög
Fasteignafélagið Hlíð ehf. (660504-3030)	Stofnandi	Lágmúla 6, 108 Reykjavík	2 félög

Raunverulegir eigendur samkvæmt fyrirtækjaskrá

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Eigandi	Eignarhluti	Tegund eignarhalds	Ríkisfang	Búsetuland
Arnar Þórisson (des 1963)	45,00%	Óbeint eignarhald á hlutafé Óbeint eignarhald á hlutafé	Ísland	Ísland
Þórir Kjartansson (feb 1969)	45,00%	Óbeint eignarhald á hlutafé Óbeint eignarhald á hlutafé	Ísland	Ísland

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026