Skjal K
Móttekið til þinglýsingar
30. MAÍ 2022

INNFÆRT
24. JÚNÍ 2022

000185

Skjalið samdi
Sigurbjörn Þorbergsson hrl.

Lóðarleigusamningur um byggingalóð í landi jarðarinnar Vatnsenda í Kópavogi: Land nr. 175439

Magnús Pétur Hjaltested kt. 280902-2840 ábúandi jarðarinnar Vatnsenda í Kópavogi, hér eftir leigusali, leigir hér með Viktoríu Sigurðardóttur kt. 010291-2839, hér eftir leigutaki, íbúðarhúsalóð við Vatnsendablett nr. 510, í landi Vatnsenda í Kópavogi með svofelldum skilmálum.

1. Lóðarstærð/lóðarblað.
Flatarmál lóðarinnar er 4.502 fermetrar. Fastanúmer er F2224518.

2. Leigutími.
Lóðin er leigð til 70 ára frá 1. maí 2022 til 1. maí 2092, en fellur að þeim tíma aftur í eignarumráð *ábúanda jarðarinnar Vatnsenda*, hver sem hann verður.

3. Leigugjald.
Leigugjald fyrir lóðina skal vera kr. 124,64 pr. fermetra og skal taka hækkunum skv. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu 535,4 milli gjalddaga og skal leigan uppreiknuð á hefðbundinn hátt. Grunnvísitala er vísitala neysluverðs til verðtryggingar í júní 2022. Leigugjaldið skal greiða á Vatnsendabænum eða á öðrum greiðslustað skv. sérstakri tilvísun ábúanda jarðarinnar. Gjalddagi leigu er 1. apríl hvert ár vegna almanaksársins og greiðist í fyrsta sinn 1. apríl 2023 vegna þess almanaksárs. Sé leigugjaldið eigi greitt á réttum gjalddaga skal leigutaki greiða dráttarvexti af vanskilum sínum frá gjalddaga. Mannvirki sem á lóðinni standa eða reist verða á lóðinni, eru að veði fyrir árlegum leigugreiðslum sem hér er mælt fyrir um auk dráttarvaxta og innheimtukostnaðar.

4. Skattar og skyldur.
Leigutaki greiðir alla skatta og skyldur til opinberra þarfa, sem hvíla á lóðinni og öll gjöld sem lögð eru á eða verða lögð á hina leigðu lóð og mannvirki á henni, leigusala að kostnaðarlausu.

5. Tegund lóðar.
Á lóðinni stendur eitt íbúðarhús byggt árið 1995 með fastanúmer F2224518. Leigutaki hefur heimild ábúanda jarðarinnar til að byggja eitt einbýlishús til viðbótar á lóðinni. Jafnframt er ábúandi jarðarinnar tilbúinn til að skipta lóðinni upp í tvær lóðir verði opinbert leyfi veitt fyrir nýbyggingu á lóðinni. Nýbygging á lóðinni er alltaf háð endanlegu samþykki bæjaryfirvalda í Kópavogi og þarf leigutaki sjálfur, á eigin ábyrgð og áhættu, að sækja um nauðsynlegar skipulagsbreytingar og um byggingaleyfi í kjölfarið. Hvers kyns atvinnustarfssemi, þ.m.t. gisti- og greiðasala er óheimil á lóðinni. Frekara byggingamagn en að framan greinir er háð samþykki ábúanda. Dýra- og skepnuhald er háð samþykki ábúanda.

JS MÞH

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11 2026

6. Afnot þriðja aðila.
Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða lögaðilum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Leigutaka er ennfremur óheimilt að framleigja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga eða lögaðila hvort sem er í heild eða hluta af henni, nema þá með skriflegu samþykki landeiganda.

7. Afhending lóðar og skilmálar.
Leigutaki tekur við lóðinni í því ástandi sem hún er í við afhendingu hennar. Leigutaka er skylt að hlíta skilmálum sem um lóðina gilda. Leigutaka er ljóst að byggð mun með árunum óhjákvæmilega þéttast á svæðinu.

8. Gatnagerð, lýsing og aðrar framkvæmdir.
Leigusali mun ekki standa að frekari gatnagerð á svæðinu en nú er og eru frekari gatnaframkvæmdir á ábyrgð leigutaka. Leigusali mun ekki standa að lýsingu á svæðinu og verður frekari lýsing mál leigutaka kjósi hann svo. Allar aðrar framkvæmdir sem ráðist verður í, hvort sem er á vegum leigutaka eða að frumkvæði bæjaryfirvalda í Kópavogi eru á ábyrgð og kostnað leigutaka, leigusala að kostnaðarlausu.

9. Tímamörk.
Leigutaki skal halda framkvæmdum við lóð og húsbyggingu áfram með eðlilegum hraða þá þegar þær hefjast. Óheimilt er að láta lóð vera órykbundna og hús standa hálfkláruð til lengri tíma og er leigusala heimilt að afturkalla lóðarsamning þennan og leigja lóðina öðrum verði brotið alvarlega gegn þessu samningsákvæði. Leigusali skal, kjósi hann að neyta þessa úrræðis, greiða bætur fyrir þau mannvirki sem á lóðinni kunna að verða, samkvæmt mati.

10. Framsal og veðsetning lóðaréttinda.
Leigutaka er óheimilt að veðsetja eða framselja rétt sinn til lóðarinnar ásamt mannvirkjum, nema með sérstöku leyfi leigusala, fyrr en þau eru fokheld og vottorð um fokheldisstig skv. ÍST51 er gefið út af byggingarfulltrúa og því verið þinglýst. Leigutaka ber jafnframt að virða tilkynningaskyldu til leigusala og forkaupsrétt leigusala skv. 18. gr. samnings þessa.

11. Limgerði og girðingar.
Leigutaka er skylt að halda uppi limgerði eða girðingu, ef leyfð verður, eða merkjum fyrir lóðinni. Girðingar og merki eru háð samþykki leigusala og byggingarnefndar. Leigutaki greiðir allan kostnað af mælingu lóðarinnar og merkjum.

12. Endurbygging.
Nú rífur leigutaki niður öll hús á lóðinni, eða þau brenna, og er þá leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn úr gildi, ef hann hefur ekki byggt hús á lóðinni að tveimur árum liðnum eftir að hús brunnu eða voru rifin niður. Um endurbyggingu á lóðinni fer eftir þeim reglum, sem á hverjum tíma gilda um byggingar á svæðinu.

13. Yfirtaka leiguréttinda.
Hvenær sem leigusala telur sér þörf á að taka lóðina í sínar hendur að nokkru eða öllu leyti er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Fyrir byggingar og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11 2026

önnur mannvirki á lóðinni skal ábúandi þá greiða leigutaka eftir mati óvilhallra aðila, nema öðruvísi semjist.

14. Lok leigutíma.
Vilji leigusali ekki að loknum leigutímanum með nýjum lóðarleigusamningi láta hús, sem þá eru á lóðinni, standa þar áfram, skal leigusali greiða leigutaka sannvirði hússins eftir samkomulagi eða mati, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands byggingarnna.

15. Réttur veðhafa.
Réttur veðhafa til veðs í leiguréttinum skal haldast óskertur, þó leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingum þeim, sem hann hefur undirgengist gagnvart leigusala með þessum leigusamningi, að gættum fyrirmælum 3. gr. samnings þessa um veðrétt leigusala í mannvirkjum á lóðinni til tryggingar á greiðslu lóðaleigu. Brot á ákvæðum samnings þessa varða því þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

16. Hæð lóðar og frágangur.
Frágangur lóðar skal vera í samræmi við gildandi skipulagsskilmála og er alfarið á ábyrgð og kostnað lóðarleiguhafa. Leigutaki skal hafa samráð við leigusala um hæð lóðar við götu/stíg eða girðingar. Ef hæðarmunur er milli götu / stígs og lóðar skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa inn á lóðina ef nauðsyn krefur. Samráð skal hafa við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum.

17. Breyting á lóðaruppdrætti.
Nú reynast lóðamörk í raun ekki í fullu samræmi við gildandi lóðarleigusamning, þannig að gera þurfi minniháttar breytingar á mörkum og lóðarstærð eftir því, sem í samningi stendur og er þá leigusala heimilt að þinglýsa einhliða nýjum lóðaruppdrætti og breyttri lóðarstærð, sbr. 1. grein og samanber einnig 16. grein.

18. Tilkynningaskylda og forkaupsréttur leigusala.
Leigusali hefur forkaups og leigurétt að mannvirkjum á landinu, en falli hann frá þeim rétti skriflega, má leigutaki framselja rétt sinn skv. leigusamningi þessum með öllum sömu skilmálum og í honum getur.

Nú vill leigutaki framselja öðrum leigurétt sinn til lóðarinnar, ásamt húsum og mannvirkjum sem á lóðinni eru og er honum þá skylt að tilkynna það leigusala og er framsal ógilt nema, leigusali eða umboðsmaður hans hafi ritað vottorð sitt á framsalið um að það brjóti eigi í bága við lóðarleigusamning þennan og að fallið hafi verið frá forkaupsrétti leigusala í það skiptið.

19. Þinglestur.
Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur og stimplun leigusamnings þessa.

20. Aðrir skilmálar:

Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samhljóða frumrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til Þinglesturs.

VS MDH

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11 2026

Meðfylgjandi leigusamningi þessum er afstöðumynd frá tæknideild Kópavogsbæjar dags. 02.09.1999 sem sýnir hnitsett lóðamörk.

Réttindi samkvæmt lóðaleigusamningi frá 3. ágúst 1995 þinglýst skjal 4798/1995 samanber yfirlýsingu 5. október 1998 þinglýst skjal 156/1999 samanber einnig yfirlýsingu dags. 14. september 1999 þinglýst skjal 675/1999, nú á hendi þrotabús Magnúsar Þórs Indriðasonar kt. 201252-2379 víkja fyrir réttindum samkvæmt leigusamningi þessum og falla niður við gerð hans. Skiptastjóri þrotabús Magnúsar Þórs Indriðasonar áritar samning þennan um samþykki þrotabúsins fyrir brottfalli lóðaleiguréttar skv. eldri samningi.

Reykjavík 27 maí 2022

Ábúandi jarðarinnar Vatnsenda
Magnús Pétur Hjaltested
Magnús Pétur Hjaltested

Lóðarleigutaki
Viktoría Sigurðardóttir
Viktoría Sigurðardóttir

Yfirlýsing skiptastjóra þb. Magnúsar Þórs Indriðasonar:
Undirritaður skiptastjóri þb. Magnúsar Þórs Indriðasonar Björgvin Jónsson hæstaréttarlögmaður staðfestir að réttindi þrotabúsins skv. eldri lóðaleigusamningi eins og lýst er í 2. mgr. 20. gr. hér að framan séu niður fallin og að þinglýstum skjölum 4798/1995, 156/1999 og 675/1999 megi aflýsa.

F.h. Þrotabús Magnúsar Þórs Indriðasonar:
Björgvin Jónsson hrl., skiptastjóri.

Björgvin Jónsson hrl.

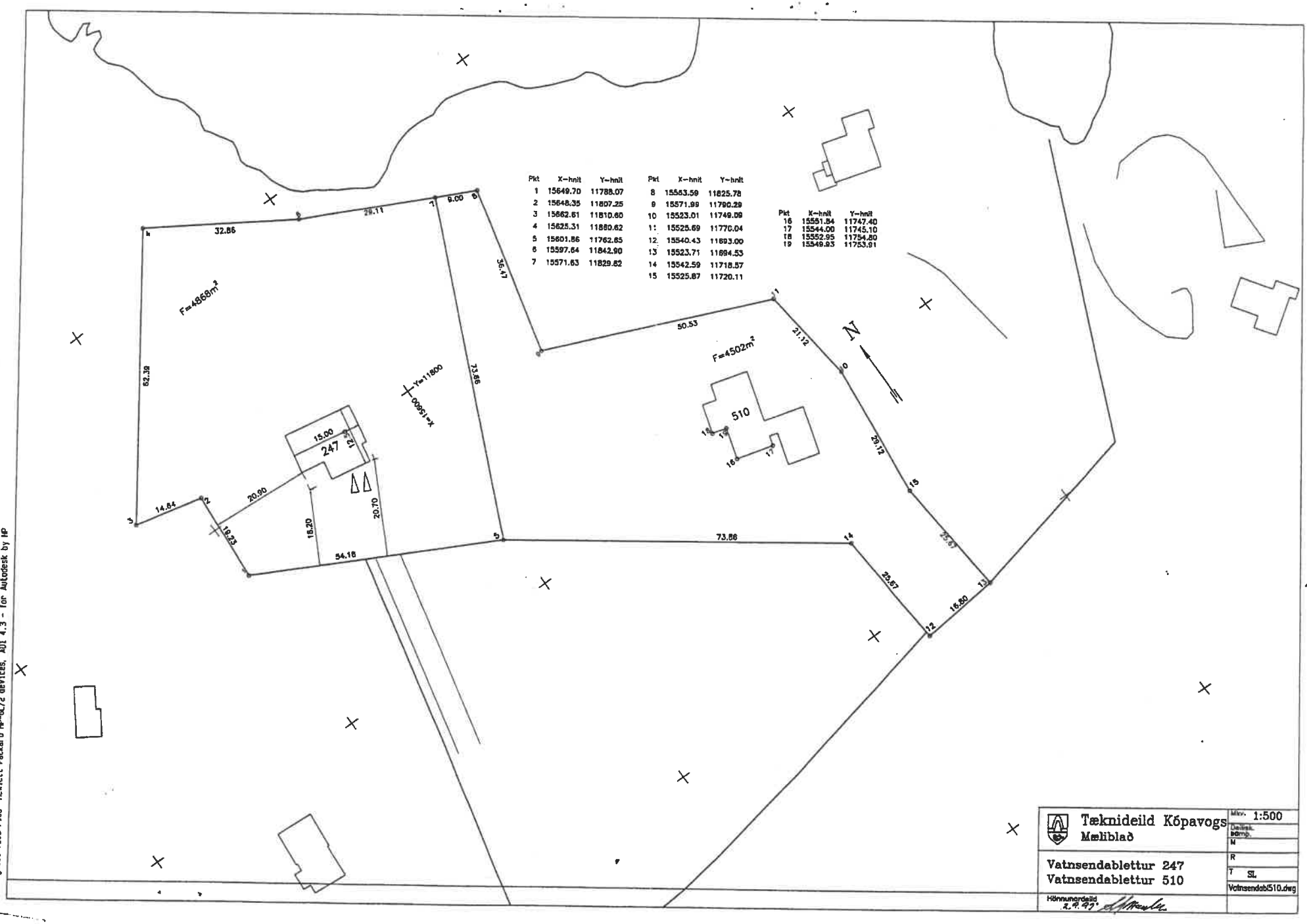
Vottar að réttri dagsetningu,
undirritun og fjárræði.

281264-3625

Úlfar Freyr Jóhannsson
Löggiltur fasteignasali
Kt. 090682-3189

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11 2026



Nr. \SAITS\VATNSEND\Vatnsendabl 510.dwg Tue Aug 31 14:49:29 1999
HP DesignJet 750C Plus Hewlett-Packard HP-GL/2 devices, ADI 4.3 - for Autodesk by HP

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11 2026