

INNFAERT

08. JÚNÍ 2020

Anton Þ. Jónsson

AFSAL

Skjal B  
Móttekið til þinglýsingar

28. MAÍ 2020

007085

Oliuverzlun Íslands ehf., kt. 500269-3249, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, selur hér með og afsalar Atlantsolíu ehf., kt. 590602-3610, Prastanesi 16, 210 Garðabæ, eftirfarandi fasteign:

**Háaleitisbraut 12, Reykjavík, fastanúmer 201-3864, (matseiningar 010101, verslunarhús og 010102, bensínstöð)**

Umrædd fasteign er seld ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. lóðaréttindi.

Ofangreindri eign er afsalað í núverandi ástandi, sem fyrirvarsmenn afsalshafa hafa kynnt sér með skoðun og sætta sig við að öllu leyti.

Afsalshafi hefur kynnt sér veðbókarvottorð og gerir ekki athugasemdir við áhvílandi veðskuld á 1. veðrétti, þ.e. tryggingarbréf útgefið af afsalshafa til tryggingar á skuldum við Íslandsbanka hf. allt að fjárhæð kr. 410.000.000,-.

Afhending eignar fór fram þann 27. júní 2019.

Afsalshafi greiðir gjöld af afsali þessu.

Til staðfestu framangreindu rita aðilar undir skjal þetta í votta viðurvist.

Reykjavík, 12. maí 2020

f.h. Oliuverzlunar Íslands ehf.

*Anton Þ. Jónsson*

f.h. Atlantsolíu ehf.

*Jónína Gunnarsd. 090978-5149*  
*Sigrún Þórguð. 231267-5229*

Vottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

*Jónína Gunnarsd. 090978-5149*  
*Sigrún Þórguð. 231267-5229*

## Hlutafélagaskrá, gildandi skráning

Olíuverzlun Íslands ehf.

Gögn síðan: 28.05.2020 15:17

Kennitala 500269-3249  
Aðsetur Skútuvogi 5  
Starfsemi Heildverzlun með fast, fljóttandi og lofkennt eldsneyti og skyldar vörur (46710)

Rekstrarform  
Póstnúmer

Einkahlutafélag (ehf)  
104 Reykjavík



## Upplýsingar úr hlutafélagaskrá

Stofndagsetning	10.02.1969	Skráningardagsetning	29.08.1990
Gögn sótt til RSK	28.05.2020	Erlent aukahelti	
Dagsetning samþykkt	30.11.2018	Lögheimili	Skútuvogi 5, 104 Reykjavík

## Stjórn félagsins skipa eftirtaldir samkvæmt fundi dags: 30.11.2018

Kennitala	Nafn og staða	Heimilisfang	Hlutafélagapáttaka
120961-3499	Finnur Árnason (Stjórnarmaður)	Lækjarberg 52, 221 Hafnarfirði	(7)
090978-5949	Guðrún Eva Gunnarsdóttir (Varamaður)	Lóuás 26, 221 Hafnarfirði	(8)

Firmað rita:

Meirihluti stjórnar

## Framkvæmdastjórn

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutafélagapáttaka
220162-2659	Jón Ólafur Halldórsson	Bjarnhólastígur 10, 200 Kópavogi	(6)

## Prókúruumboð

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutafélagapáttaka
220162-2659	Jón Ólafur Halldórsson	Bjarnhólastígur 10, 200 Kópavogi	(6)
160786-4429	Þrúður Maren Einarsdóttir	Kvistavellir 22, 221 Hafnarfirði	(2)

## Endurskoðendur/skoðunarmenn

Kennitala	Nafn og staða	Heimilisfang	Hlutafélagapáttaka
690681-0139	PricewaterhouseCoopers ehf. ( )	Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík	
281265-4079	Bryndís Björk Guðjónsdóttir (löggiltur endurskoðandi)	Gljúfrasel 11, 109 Reykjavík	
140467-5379	Vignir Rafn Gíslason (löggiltur endurskoðandi)	Seiðakvísl 34, 110 Reykjavík	

Hlutafé:

ISK 670.000.000

Hömlur á meðferð hlutabréfa:

Nei

Lausnarskylda á hlutum:

Nei

## Tilgangur

Tilgangur félagsins er verslun, aðallega með olfu og olíuafurðir, en jafnframt bæði smásala og heildsala með hverskyns aðrar vörur, rekstur fasteigna, skipa og annar atvinnurekstur eða þáttaka í atvinnurekstri samkvæmt ákvörðun félagsstjórnar.

## Stofnendur

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutfélagabáttaka
000000-6666	Hjalli Jónsson		
000000-6666	Richard Torfason		
000000-6666	Héðinn Valdimarsson		
000000-6666	Magnús J. Kristjánsson		
000000-6666	Aðalsteinn Kristinsson		
000000-6666	Sigurður Jónasson		
000000-6666	Guðmundur Kr. Guðmundsson		

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum: N. 531339841 D. 2020-05-28 15:17:26

## Hlutafélagaskrá, gildandi skráning

Atlantsólía ehf

Gögn síðan: 28.05.2020 15:17

Kennitala 590602-3610  
 Aðsetur Lónsbraut 2  
 Lögheimili Prastanesi 16  
 Starfsemi Heildverslun með fast, fljótandi og loftkennt eldsneyti og skyldar vörur (46710)

Rekstrarform Einkahlutafélag (ehf)  
 Póstnúmer 220 Hafnarfirði  
 Póstnúmer 210 Garðabæ



## Upplýsingar úr hlutafélagaskrá

Stofndagsetning	19.06.2002	Skráningardagsetning	19.06.2002
Gögn sótt til RSK	28.05.2020	Erlent aukaheiti	Atlantic-oil ehf
Dagsetning samþykktá	11.06.2002	Lögheimili	Prastanesi 16, 210 Garðabæ

## Stjórn félagsins skipa eftirtaldir samkvæmt fundi dags: 01.12.2014

Kennitala	Nafn og staða	Heimilisfang	Hlutafélagapáttaka
180245-4999	☞ Símon I Kjærnested (Stjórnarformaður)	Prastanes 16, 210 Garðabæ	(15)
000000-1111	☞ Brando C Rose (Meðstjórnandi)		
080768-4359	☞ Lúðvík Örn Steinarsson (Meðstjórnandi)	Holtás 10, 210 Garðabæ	(11)
210945-3859	☞ Elinborg S Kjærnested (Varamaður)	Prastanes 16, 210 Garðabæ	(4)
Firmað rita:		Meirihluti stjórnar	

## Framkvæmdastjórn

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutafélagapáttaka
130676-4489	☞ Guðrún Ragna Garðarsdóttir	Granaskjól 29, 107 Reykjavík	(2)

## Prókúruumboð

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutafélagapáttaka
180245-4999	☞ Símon I Kjærnested	Prastanes 16, 210 Garðabæ	(15)
130676-4489	☞ Guðrún Ragna Garðarsdóttir	Granaskjól 29, 107 Reykjavík	(2)

## Endurskoðendur/skoðunarmenn

Kennitala	Nafn og staða	Heimilisfang	Hlutafélagapáttaka
521098-2449	☞ Deloitte ehf. ( )	Smáratorgi 3, 201 Kópavogi	

Hlutfé: ISK 500.000

Hömlur á meðferð hlutabréfa: Já

Lausnarskylda á hlutum: Nei

## Tilgangur

Tilgangur félagsins er innflutningur og sala á oliuvörum og skyld starfsemi.

## Stofnendur

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutafélagapáttaka
000000-4444	Bradon C Rose		
180245-4999	Simon I Kjærnested	Þrastanes 16, 210 Garðabæ	(15)

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótudum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum: N. 531339851 D. 2020-05-28 15:17:39

001551

Skjal K  
Móttekið til þinglýsingar

12. JÚLÍ 2022

Samningur  
milli

**OLÍS EHF.**  
(sem seljanda)

og

**BBL 179 EHF.**  
(sem kaupanda)

INNFÆRT

22. JÚLÍ 2022



---

**KAUPSAMNINGUR**  
um fasteign

---

BBA // FJELDCO

A handwritten signature or mark is located in the bottom right corner of the document.

3384.352

**KAUPSAMNINGUR ÞESSI** er gerður þann 16. júní 2022 á milli:

- (1) Olís ehf., kt. 500269-3249, Skútuvogi 5, 104 Reykjavík („seljandi“);
- (2) BBL 179 ehf., kt. 701221-0600, Hagasmára 1, 201 Kópavogi [•] („kaupandi“).

Aðilar í (1) og (2) sameiginlega nefndir „aðilar“ eða hver um sig „aðili“.

#### **BAKGRUNNUR:**

- (A) OLÍS eru eigandi þeirrar fasteignar sem tilgreind er í lið 1.1(a) og hefur kaupandi samþykkt að kaupa umrædda fasteign.
- (B) Kaupandi hefur kynnt sér yfirlit Þjóðskrár Íslands og gerir engar athugasemdir við þær lýsingar sem fram koma í þeim skjölum.
- (C) Seljandi skuldbindur sig til þess að greiða þinglýsingargjöld og stimpilgjöld vegna fasteignarinnar.

#### **UMSAMDIR SKILMÁLAR:**

##### **1 HIÐ SELDA**

1.1 Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa eftirfarandi fasteign ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í lóðarréttindum („fasteignin“):

(a) fasteignin að Álfheimum 49, 104 Reykjavík, merkt 06, 030101, 040101, 040102, 050101, fasteignanúmer F2231621 og landeignanúmer L105393.

1.2 Kaupandi hefur kynnt sér veðbandayfirlit og yfirlit Þjóðskrár Íslands og gerir engar athugasemdir við þær lýsingar sem fram koma í þeim skjölum.

1.3 Kaupandi tekur yfir virðisaukaskattskvöð sem hvílir á fasteigninni sem mun falla niður við niðurrif fasteignarinnar. Komi til einhverrar greiðslu vegna umræddrar virðisaukaskattskvaðar af hálfu opinberra aðila ábyrgist seljandi slíka greiðslu.

1.4 Aðilar skulu gera allt það sem í þeirra valdi stendur, s.s. undirrita nauðsynleg skjöl, sem þörf kann að verða á til að unnt sé að fullnusta samning þennan í samræmi við ákvæði hans og að viðskipti þau sem tilgreind eru í grein 1.1. gangi eftir.

1.5 Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög um fasteignakaup nr. 40/2002 að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum.

##### **2 KAUPVERÐ, GREIÐSLUTILHÖGUN OG AFHENDING**

2.1 Kaupverð fasteignarinnar er samtals kr. 600.454.931 („kaupverðið“) og er miðað við núverandi ástand fasteignarinnar.

2.2 Kaupandi skal greiða allt kaupverðið fyrir 31. ágúst 2022 nema um annað sé samið milli aðila.

2.3 Ef byggðar verða nýjar fasteignir eða byggt við eldri fasteignir sem þegar standa á lóðinni þar sem fasteignin eru staðsett eru aðilar sammála um eftirfarandi greiðslu til seljanda í tengslum við inneign gatnagerðagjalda:

- (a) við undirritun kaupsamnings þessa liggur fyrir að inneign til greiðslu gatnagerðargjalda nemur 986,4 m<sup>2</sup>. Aðilar eru sammála um að öll nýtanleg inneign gatnagerðargjalda umfram 268,9 m<sup>2</sup> skuli greiðast til seljanda.

Kaupandi skal greiða umrædda greiðslu skv. lið (a) til seljanda innan 10 virkra daga frá samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda og reglum Reykjavíkurborgar hverju sinni. Framangreint gildir hvort sem um er að ræða byggða fermetra í íbúðum eða til atvinnustarfsemi. Komi til að um blandaða fermetra, þ.e. íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði, verði að ræða skal reikna m.v. gatnagerðargjöld sem hærrí reynast fyrst (að fullu þar til sú inneign er fullnýtt m.v. byggða fermetra) og síðan taki við upphæð gatnagerðargjalda sem lægri reynast ef og þegar sú hærrí er fullnýtt eftir því sem samþykktir fermetrar byggingar gefa tilefni til. Framangreind skylda um greiðslu inneignar gatnagerðargjalda frá kaupanda til seljanda gildir einnig ef fasteignin verður seld áður en byggðar hafa verið nýjar fasteignir, eða byggt við eldri fasteignir sem standa á lóðinni og skal þá mismunurinn greiddur af þegar greiddum gatnagerðargjöldum (m.v. gjaldskrá Reykjavíkurborgar fyrir gatnagerðargjöld atvinnuhúsnæðis) og þeirrar nýtanlegu inneignar sem tilgreind er í lið (a) (268,9m<sup>2</sup>).

- 2.4 Seljandi skal afhenda kaupanda fasteignina samhliða greiðslu kaupverðsins. Lóðarleigusamningur þar sem fasteignin er staðsett er fallinn úr gildi og skv. upplýsingum frá Reykjavíkurborg verður ekki gefið út afsal fyrr en nýr lóðarleigusamningur hefur verið gerður. Þrátt fyrir framangreint skuldbindur seljandi sig til að gefa út undirritað en ódagsett afsal fyrir fasteigninni samhliða greiðslu kaupverðsins. Seljandi veitir með undirritun samnings þessa óafturkræft umboð til kaupanda til dagsetningar afsalsins, sem þinglýst verður eigi síðar en tveimur virkum dögum eftir að nýr lóðarleigusamningur hefur verið gerður og þinglýst. Seljandi skuldbindur sig sömuleiðis til gera allt það sem í hans valdi stendur, s.s. undirrita nauðsynleg skjöl, sem þörf kann að verða á til að kaupandi geti nýtt fasteignina með þeim hætti sem hann kýs, líkt og hann hefði þinglýst afsal fyrir henni.

### 3 FRAMSAL

Aðilum er óheimilt að framselja réttindi og skyldur skv. kaupsamningi þessum nema með skriflegu leyfi gagnaðila.

### 4 TRÚNAÐUR

Kaupsamningur þessi og efni hans skulu vera trúnaðarmál milli aðila. Aðilar samþykkja að upplýsa ekki um efni hans nema slík upplýsingagjöf sé skyld skv. lögum, þ.m.t. vegna þeirra reglna sem gilda um upplýsingagjöf skráðra félaga á markaði.

### 5 LÖG OG LÖGSAGA

- 5.1 Um þennan kaupsamning gilda íslensk lög.
- 5.2 Komi upp ágreiningur milli aðila vegna kaupsamnings þessa skulu þeir þegar leita leiða til að leysa ágreiningsefnið áður en til þess kemur að vanefndir verði á öðrum greinum þessa samnings eða honum rift.
- 5.3 Deilur sem upp kunna að koma um efndir, framkvæmd eða túlkun þessa samnings, og aðilum tekst ekki að leysa, skulu rekna fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

**6 ÖNNUR ÁKVÆÐI**

- 6.1 Hvers kyns breytingar á samningi þessum eða viðbætur við hann skulu gerðar skriflega og vera undirritaðar af báðum samningsaðilum.
- 6.2 Seljanda er ekki kunnugt um neinar kvaðir sem fylgja fasteigninni aðrar en þær sem fram koma í samningi þessum og þinglýstum skjölum og kaupandi hefur kynnt sér.

*-undirritunarsíða fylgir-*



KAUPSAMNINGUR ÞESSI tekur gildi á þeim degi sem tilgreindur er í upphafi hans.

SELJANDI

F.h. OLÍS EHF.

Undirskrift:

Nafn: Finnur Oddsson

Staða: Stjórnarformaður

KAUPANDI

F.h. BBL 179 EHF.

Undirskrift:

Nafn: Finnur Oddsson

Staða: Stjórnarmaður

Vottar að rétttri undirritun og dagsetningu: Reykjavík, 16. júní 2022

Gudvín Eva Gunnarsd. 090978-5949

Póli Póli 230872-5709

Skjal K  
Móttakið til þinglýsingar  
12. JÚLÍ 2022

Samningur  
milli

**OLÍS EHF.**  
(sem seljanda)  
og  
**BBL 178 EHF.**  
(sem kaupanda)

**INNFÆRT**

22. JÚLÍ 2022



---

**KAUPSAMNINGUR**  
um fasteign

---



**KAUPSAMNINGUR ÞESSI** er gerður þann 16. júní 2022 á milli:

- (1) Olís ehf., kt. 500269-3249, Skútuvogi 5, 104 Reykjavík („seljandi“); og
- (2) BBL 178 ehf., kt. 701221-1170, Hagasmára 1, 201 Kópavogi („kaupandi“).

Aðilar í (1) og (2) hér eftir sameiginlega nefndir „aðilar“ eða hver um sig „aðili“.

**BAKGRUNNUR:**

- (A) Seljandi er eigandi þeirrar fasteignar sem tilgreind er í lið 1.1(a) og hefur kaupandi samþykkt að kaupa umrædda fasteign.
- (B) Kaupandi hefur kynnt sér yfirlit Þjóðskrár Íslands og gerir engar athugasemdir við þær lýsingar sem fram koma í þeim skjölum.
- (C) Seljandi skuldbindur sig til þess að greiða þinglýsingargjöld og stimpilgjöld vegna fasteignarinnar.

**UMSAMDIR SKILMÁLAR:**

**1 HIÐ SELDA**

- 1.1 Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa eftirfarandi fasteign ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í lóðarréttindum („fasteignin“):
  - (a) fasteignin að Álfabakka 7, 109 Reykjavík, merkt 02, 010101, 010102 og 030101, fasteignanúmer F2046808 og landeignanúmer L111717.
- 1.2 Kaupandi hefur kynnt sér veðbandayfirlit og yfirlit Þjóðskrár Íslands og gerir engar athugasemdir við þær lýsingar sem fram koma í þeim skjölum.
- 1.3 Kaupandi tekur yfir virðisaukaskattskvöð sem hvílir á fasteigninni sem mun falla niður við niðurrif fasteignarinnar. Komi til einhverrar greiðslu vegna umræddrar virðisaukaskattskvaðar af hálfu opinberra aðila ábyrgist seljandi slíka greiðslu.
- 1.4 Aðilar skulu gera allt það sem í þeirra valdi stendur, s.s. undirrita nauðsynleg skjöl, sem þörf kann að verða á til að unnt sé að fullnusta samning þennan í samræmi við ákvæði hans og að viðskipti þau sem tilgreind eru í grein 1.1. gangi eftir.
- 1.5 Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög um fasteignakaup nr. 40/2002 að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum.

**2 KAUPVERÐ, GREIÐSLUTILHÖGUN OG AFHENDING**

- 2.1 Umsamið kaupverð fasteignarinnar samtals kr. 368.568.381 („kaupverðið“) og er miðað við núverandi ástand fasteignarinnar. Kaupverðið byggir á þeirri forsendu að heildarbyggingarmagn (í lokunarflokki A og B sbr. ÍST 50) á lóðinni, þ.e. að frátöldu því byggingarmagni sem fer undir bílastæði í kjallara, verði samtals 7.583 m<sup>2</sup>. Kaupverðið getur tekið breytingum ef endanlegt byggingarmagn sem vísað er til hér að framan tekur breytingum.
- 2.2 Kaupandi skal greiða allt kaupverðið fyrir 31. ágúst 2022 nema um annað sé samið milli aðila.

2.3 Ef byggðar verða nýjar fasteignir eða byggt við eldri fasteignir sem þegar standa á lóðinni þar sem fasteignin er staðsett eru aðilar sammála um eftirfarandi greiðslu til seljenda í tengslum við inneign gatnagerðargjalda:

- (a) við undirritun kaupsamnings þessa liggur fyrir að inneign til greiðslu gatnagerðargjalda nemur 773,9 m<sup>2</sup> fasteign. Aðilar eru sammála um að öll nýtanleg inneign gatnagerðargjalda umfram 218,9 m<sup>2</sup> skuli greiðast til seljanda.

Kaupandi skal greiða umrædda greiðslu skv. lið (a) til seljanda innan 10 virkra daga frá samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi lóð og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda og reglum Reykjavíkurborgar hverju sinni. Framangreint gildir hvort sem um er að ræða byggða fermetra í íbúðum eða til atvinnustarfsemi. Komi til að um blandaða fermetra, þ.e. íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði, verði að ræða skal reikna m.v. gatnagerðargjöld sem hærrí reynast fyrst (að fullu þar til sú inneign er fullnýtt m.v. byggða fermetra) og síðan taki við upphæð gatnagerðargjalda sem lægri reynast, ef og þegar sú hærrí er fullnýtt eftir því sem samþykktir fermetrar byggingar gefa tilefni til. Framangreind skylda um greiðslu inneignar gatnagerðargjalda frá kaupanda til seljanda gildir einnig ef fasteignirnar verða seldar áður en byggðar hafa verið nýjar fasteignir, eða byggt við eldri fasteignir sem standa á lóðunum og skal þá mismunurinn greiddur af þegar greiddum gatnagerðargjöldum (m.v. gjaldskrá Reykjavíkurborgar fyrir gatnagerðargjöld atvinnuhúsnæðis) og þeirrar nýtanlegu inneignar sem tilgreind er í lið (a) (218,9m<sup>2</sup>).

2.4 Seljandi skal afhenda kaupanda fasteignina samhliða greiðslu kaupverðsins. Lóðarleigusamningur þar sem fasteignin er staðsett er fallinn úr gildi og skv. upplýsingum frá Reykjavíkurborg verður ekki gefið út afsal fyrr en nýr lóðarleigusamningur hefur verið gerður og honum þinglýst og skuldbindur seljandi á þeim tíma til að gefa út afsal til handa kaupanda. Seljandi skuldbindur sig sömuleiðis til gera allt það sem í hans valdi stendur, s.s. undirrita nauðsynleg skjöl, sem þörf kann að verða á til að kaupandi geti nýtt fasteignina með þeim hætti sem hann kýs, líkt og hann hefði þinglýst afsal fyrir henni.

### 3 FRAMSAL

Aðilum er óheimilt að framselja réttindi og skyldur skv. kaupsamningi þessum nema með skriflegu leyfi gagnaðila.

### 4 TRÚNAÐUR

Kaupsamningur þessi og efni hans skulu vera trúnaðarmál milli aðila. Aðilar samþykkja að upplýsa ekki um efni hans nema slík upplýsingagjöf sé skyld skv. lögum, þ.m.t. vegna þeirra reglna sem gilda um upplýsingagjöf skráðra félaga á markaði.

### 5 LÖG OG LÖGSAGA

5.1 Um þennan kaupsamning gilda íslensk lög.

5.2 Komi upp ágreiningur milli aðila vegna kaupsamnings þessa skulu þeir þegar leita leiða til að leysa ágreiningsefnið áður en til þess kemur að vanefndir verði á öðrum greinum þessa samnings eða honum rift.

5.3 Deilur sem upp kunna að koma um efndir, framkvæmd eða túlkun þessa samnings, og aðilum tekst ekki að leysa, skulu reknar fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

**6 ÖNNUR ÁKVÆÐI**

6.1 Hvers kyns breytingar á samningi þessum eða viðbætur við hann skulu gerðar skriflega og vera undirritaðar af báðum samningsaðilum.

6.2 Seljanda er ekki kunnugt um neinar kvaðir sem fylgja fasteigninni aðrar en þær sem fram koma í samningi þessum og þinglýstum skjölum og kaupandi hefur kynnt sér.

*-undirritunarsíða fylgir-*

KAUPSAMNINGUR ÞESSI tekur gildi á þeim degi sem tilgreindur er í upphafi hans.

**SELJANDI**

F.h. OLÍS EHF.

Undirskrift:



Nafn: Finnur Oddsson

Staða: Stjórnarformaður

**KAUPANDI**

F.h. BBL 178 EHF.

Undirskrift:



Nafn: Finnur Oddsson

Staða: Stjórnarmaður

Vottar að rétttri undirritun og dagsetningu: Reykjavík, 16. júní 2022

Guðrún Þóra Gunnaradóttir 090978-5949

Paulína Þórunn 230972-549

## Kaupsamningur

Skjal A  
Móttekið til þinglýsingar

12. MAR. 2024

## Kaupsamningur vegna:

Egilsgata 5

## Eigendur

Nafn	Kennitala	Tölvupóstur	Farsími	Hlutfall
BBL 179 ehf.	701221-0600	ingvi@klasi.is	8917601	100.00 %

## Húsmat Námar

Fastanúmer	2239105
Landnúmer	102540
Merking	010001
Eignarhluti í fasteign	- %
Eignarhluti í lóð	- %
Húsmat	55.270.000 Kr
Brunabótamat	25.120.000 Kr
Tryggingarfélag seljanda	Sjóvá-Almennar hf
Tryggingarfélag kaupanda	Sjóvá-Almennar hf

## Kaupendur

Nafn	Kennitala	Tölvupóstur	Farsími	Hlutfall
Byggingar við Hæðrahalt ehf.	450123-0720	asgeir@flotgolf.is	8961020	100.00 %

Kaupsamningur	Afsal	Söluvirkir	Afþýsing lána	Þingl. vottorð	Yfirlysing hást.
06.03.2024	08.04.2024	22.02.2024		06.03.2024	

Nr.	Dagsetning Lýsing	Kaupverð	A. Greiðslur:
1	Greitt með millifærslu fjár við undirritun kaupsamnings	500.000.000 Kr	805.000.000 Kr
2	Greitt með millifærslu fjár eftir þinglýsingu tryggingabréfs frá Landsbankanum að fjárhæð kr. 492.000.000,-	275.000.000 Kr	
3	Greitt 30 dögum eftir undirritun kaupsamnings*	30.000.000 Kr	

Afhending: 06.03.2024 Kaupverð: 805.000.000 Kr

## Lýsing

Eign merkt 010001, fastanúmer 2239105, við Egilsögütu í 101 Reykjavíkurborg ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. lóðarleigu- og byggingarréttindi á fjölbýlishúsi ásamt verslunarhúsnæði á jarðhæð.

## Kvaðir og önnur eignarbönd:

- Eignarheimild seljanda, sjá skjal nr. 441-K-001553/2022
- Lóðarleigusamningur, sjá skjal nr. 411-T-007813/2009
- Yfirlýsingar, sjá skjöl nr. 441-F-001530/2022 og 441-F-001531/2022
- Kvöð, sjá skjal nr. 441-F-001529/2022

Umsamið kaupverð er án gatngerðargjalda sem kaupandi greiðir sér þegar það verður innheimt af Reykjavíkurborg. Samkvæmt þinglýstri yfirlýsingu vegna samkomulags um uppbyggingu á lóðinni er ekki greitt innviðargjald vegna hennar. (441-F-001531/2022).

Kaupandi yfirtekur réttindi og skyldur seljanda gagnvart Reykjavíkurborg og þær kvaðir sem eru á lóðinni.

Kaupandi hefur kynnt sér kvaðir á lóðinni samkvæmt innviðarsamningi og tekst á hendur allar skyldur samkvæmt honum. Kaupsamningur þessi byggir á auglýstu deiliskipulagi fyrir lóðina. Kaupandi hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag sbr. auglýsing í B-deild stjórnartíðinda dags. 25. janúar 2024.

\*Kaupandi hefur greitt greiðslu 2. tl. A. liðar kaupsamnings, samtals kr. 30.000.000,- inná fjárvörslureikning Mikluborgar og verður þeirri greiðslu ráðstafað áfram til seljanda 30 dögum eftir kaupsamning þegar seljandi er búinn að fjarlægja dælustöð frá ÖB sem og öllu í jarðveg ef einhver er en seljandi mun standa straum af kostnaði við það.

## Veðheimild

Samhliða greiðslu 1. tl. A. liðar kaupsamnings veitir seljandi kaupanda heimild til veðsetningar á einu tryggingabréfi frá Landsbankanum að fjárhæð kr. 492.000.000,-

## Aftýst lán

Eignin er seld veðbandalaus.

INNFAERT

18. MAR. 2024



# Kaupsamningur

FASTEIGNASALAN  
**MIKLABORG**

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. töluhlöð.
3. Sé ekki um annað samið eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi.
4. Um er að ræða byggingarréttindi á lóð sem kaupandi hefur kynnt sér ítarlega og settir sig við að öllu leyti.
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 venja.
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 höfnuð leggjast 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 að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Greiðslur í húsjóð, vexti, lögjöld 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, lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í húsjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum.
9. Eign skal afhenda vel hreingerða á hádegi 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. Kostnaðarekiptingu á milli aðila skal hagsað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni um hann afhendir 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 kauptilboðs) 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 hinn 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 eftirtalín gögn og gerðu engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) eignarheimild seljanda, d) söluyfirlit e) yfirlýsingu húsfélags ef við á f) eignaskiptayfirlýsingu ef við á
15. Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fljótt sem verða má. Skal kaupandi greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjölum sem kaupin varða við undirritun kaupsamnings.
16. Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samningeins. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem varða hagsmuni gagnadila skal viðsejandi upplýsa hann og fasteignasöluna um það.
17. Séu aðilar sammála um að vika 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 anertir 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 höfn sín hér undir í viðarvist votta, sem votta réttar undirskriftir og dagsetningu.

Staður - dags:

Reykjavík 6.3.2024

Staður - dags:

Reykjavík 6/3/24

Undirskrift kaupanda

F.H. BULLINGARA HÍÐ HINGÓRANULT EHF.  
Ragnheiður Guðmundsdóttir 140965-5459  
Lauður Jónsson 110259-5594

Undirskrift eiganda

Ragnheiður Pétursdóttir  
140965-5459

Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárræði:

Ragnheiður Pétursdóttir  
fasteignasali  
Kt. 240181-5459

Skjal nr. S  
Móttakið til þinglýsingar  
23.08.2011  
Frumrit stimplað með  
kr.

INNFAERT

13 MARS 2012

*Eignarhluti*

**AFSAL**

Skjalíð samdi:  
Guðmundur Siemsen, hdl., kt. 291278-2139  
ADVEL – lögfræðipjónusta ehf.

Umtak fasteignafélag ehf., kt. 420307-3300, Borgartúni 19, Reykjavík, í afsali þessu nefnt seljandi, selur hér með og afsalar til N1 hf., kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, Kópavogi, í afsali þessu nefnt kaupandi, eftirtöldum eignum í umdæmi sýslumannsins í Reykjavík, ásamt öllu er þeim fylgir og fylgja ber, þ.m.t. lóðaréttindum:

Fastanr.	Merking	Helti	Lýsing	M <sup>2</sup>	Eignarhluti
226-0768	01 0101	Borgartún 39	Bensínafgreiðsla	371 m <sup>2</sup>	100%
	01 0102	Borgartún 39	Skyggni	386,8 m <sup>2</sup>	100%
	02	Borgartún 39	Plan	2.000 m <sup>2</sup>	100%
204-3000	01 0101	Bíldshöfði 2	Verslun/veitingar	512 m <sup>2</sup>	100%
	02 0102	Bíldshöfði 2	Metantækni	91 m <sup>2</sup>	100%
	03 0101	Bíldshöfði 2	Metangámagerði		100%
	04 0101	Bíldshöfði 2	Sorpgámagerði		100%
	05 0101	Bíldshöfði 2	Sorpgámagerði		100%
	06 0101	Bíldshöfði 2	Gasgeymsla		100%
	07 0101	Bíldshöfði 2	Eldsneytisgeymir	22 m <sup>2</sup>	100%
	08 0101	Bíldshöfði 2	Eldsneytisgeymir	22 m <sup>2</sup>	100%
	09 0101	Bíldshöfði 2	Eldsneytisgeymir		100%
231-6212	02 0101	Bíldshöfði 2	Bílaþjónusta	1.031 m <sup>2</sup>	100%
204-3102	01 0101	Bíldshöfði 9	Verslun/vörugymsla	10.032 m <sup>2</sup>	100%
201-5755	01 0102	Fellsmúli 24	Hjólbarðaverkst./geymsla	1.006 m <sup>2</sup>	100%
223-4863	01 0201	Fellsmúli 24	Vörugymsla/iðnaður	617 m <sup>2</sup>	100%
201-5759	04 0101	Fellsmúli 30	Verslun	70 m <sup>2</sup>	100%
204-3020	01 0101	Funahöfði 11	Iðnaðarhús	240 m <sup>2</sup>	100%
	<b>02 0101</b>	<b>FUNAHÖFÐI 11</b>	<b>LAGER</b>	<b>240m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
204-3022	01 0101	Funahöfði 13	Vélaverkstæði	840 m <sup>2</sup>	100%
204-1042	01 0101	Gagnvegur 2	Bensínafgr./söluskáli	143 m <sup>2</sup>	100%
	02 0101	Gagnvegur 2	Geymsla	30 m <sup>2</sup>	100%
	03 0101	Gagnvegur 2	Bílaþvottastöð	128 m <sup>2</sup>	100%
	04 0101	Gagnvegur 2	Skyggni	282 m <sup>2</sup>	100%
	05 0101	Gagnvegur 2	Plön	3.308 m <sup>2</sup>	100%
Lnr. 109739		Gagnvegur 2	Viðskipta/þjón.lóð	3.689 m <sup>2</sup>	100%
229-5470	01 0101	Hringbraut 12	Verslun	505 m <sup>2</sup>	100%
	02 0101	Hringbraut 12	Skyggni		100%
	03 0101	Hringbraut 12	Plan		100%
	04 0101	Hringbraut 12	Eldsneytistankur	17 m <sup>2</sup>	100%
	05 0101	Hringbraut 12	Eldsneytistankur	22 m <sup>2</sup>	100%

10.957 000 -

*[Handwritten signature]*

	06 0101	Hringbraut 12	Eldsneytistankur		100%
<b>204-3038</b>	01 0101	Hyrjarhöfði 2	Iðnaðarhús-verslun	864 m <sup>2</sup>	100%
<del>202-3270</del>	<del>05 0101</del>	<del>Knarrarvogur 4</del>	<del>Verslun - vörugeymsla</del>	<del>548 m<sup>2</sup></del>	<del>100%</del>
	<del>06 0102</del>	<del>Knarrarvogur 4</del>	<del>Anddyri</del>	<del>20 m<sup>2</sup></del>	<del>100%</del>
	<del>08 0101</del>	<del>Knarrarvogur 4</del>	<del>Gasgeymsla</del>		<del>100%</del>
<b>203-2836</b>	01 0101	Kringlumýrarbraut 100	Verslun/veitingar	384 m <sup>2</sup>	100%
	02 0102	Kringlumýrarbraut 100	Tæknirými/þvottaplan		100%
	03 0101	Kringlumýrarbraut 100	Gasgeymsla		100%
	04	Kringlumýrarbraut 100	Plön	2.600 m <sup>2</sup>	100%
<b>205-4013</b>	01 0101	Skógarsel 10	Bensinstöð	142 m <sup>2</sup>	100%
	01 0102	Skógarsel 10	Þvottastöð	57 m <sup>2</sup>	100%
	02 0101	Skógarsel 10	Vörugeymsla	26 m <sup>2</sup>	100%
	03	Skógarsel 10	Plön	2.160 m <sup>2</sup>	100%
	04 0101	Skógarsel 10	Þak stórt	282 m <sup>2</sup>	100%
	05 0101	Skógarsel 10	Þak lítið	49 m <sup>2</sup>	100%
<b>204-3496</b>	01 0101	Straumur 9	Bensínafgr./söluskáli	735 m <sup>2</sup>	100%
	03	Straumur 9	Plön	3.000 m <sup>2</sup>	100%
	04 0101	Straumur 9	Vörugeymsla	11 m <sup>2</sup>	100%
<b>203-3796</b>	01 0101	Stóragerði 40	Bensinstöð	164 m <sup>2</sup>	100%
	02 0101	Stóragerði 40	Þvottaplan	465 m <sup>2</sup>	100%
	03 0101	Stóragerði 40	Vörugeymsla	12 m <sup>2</sup>	100%
<b>202-6530</b>	01 0101	Ægisíða 102	Bensinstöð	514 m <sup>2</sup>	100%
	02 0101	Ægisíða 102	Þvotta- og afgreiðsl.	824 m <sup>2</sup>	100%
<b>226-7757</b>	01 0101	Háholt 11	Bensinstöð/verslun	309	100%
	03	Háholt 11	Plön	400	100%
<b>226-7758</b>	02 0101	Háholt 11	Þvotta/bónstöð	108	100%

Beitni um þing-  
lýsingu á afsali  
á Knarrarvog  
afturkölluð.  
e.v. Olaf Hildur  
Guðmundur Siemsen hdl.

Framangreindar fasteignir eru seldar í því ástandi sem þær voru í við undirritun kaupsamnings um eignirnar hinn 24. júní 2011. Kaupandi hefur kynnt sér ástand eignanna rækilega og sættir sig við það að öllu leyti.

Hinar seldu eignir voru afhentar kaupanda við undirritun kaupsamnings hinn 24. júní 2011. Tók kaupandi við eignunum þann dag og hirðir frá þeim tíma að þeirra og greiðir af þeim skatta og skyldur. Fasteignagjöld og aðra skatta, gera seljandi og kaupandi upp sín í milli miðað við afhendingardag.

Í samræmi við grein 4.2 í kaupsamningi aðila, yfirtekur kaupandi að fullu leiðréttingarskyldu innskatts vegna fasteigna skv. 2. mgr. 15. gr. reglugerðar nr. 192/1993, sbr. 12.-14. gr. reglugerðarinnar en hún byggir á ákvæðum laga nr. 50/1998 um virðisaukaskatt. Seljandi skal tilkynna skattstjóra um yfirtökuna skv. 3. mgr. 12. gr. sömu reglugerðar.

Kaupverð fasteignanna er að fullu greitt við undirritun afsals þessa og lýsir seljandi með því kaupanda réttan og lögmætan eiganda fasteignanna.

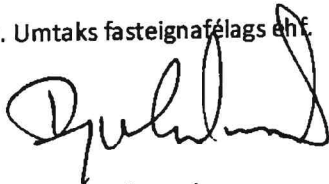
Afsali þessu skal þinglýst á allar framangreindar fasteignir sem eignarheimild kaupanda og greiðir kaupandi kostnað við þinglýsingu og stimpilgjald.

Við undirritun afsalsins liggja frammi veðbókarvottorð yfir hinar seldu fasteignir sem og útprentanir úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands yfir eignirnar þar sem koma fram upplýsingar um byggingartegund- og efni, byggingarár, stærðir o.s.frv. Hafa aðilar afsalsins kynnt sér framangreind gögn og gera ekki athugasemdir við þau. Framangreindar fasteignir eru seldar án annarra kvaða en að framan greinir.

Til staðfestingar þessu undirrita fulltrúar beggja aðila afsal þetta í votta viðurvist.

Reykjavík, 20. júlí 2011.

f.h. Umtaks fasteignafélags ehf.



Ingi Guðmundsson  
stjórnarmaður

f.h. N1 hf.



Hermann Guðmundsson  
forstjóri, e.u.

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði  
og undirskrift útgefenda:



Ólöf Heiða Guðmundsdóttir hdl.

Kt. 270284-3029

ADVEL lögfræðipjónusta ehf.  
Suðurlandsbraut 18, 108 Reykjavík

002539

Skjal D  
Móttekið til þinglýsingar

14. MAR. 2019

## Samþykki leigutaka á frjálsri skráningu leigusala

með vísan til 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign með síðari breytingum.

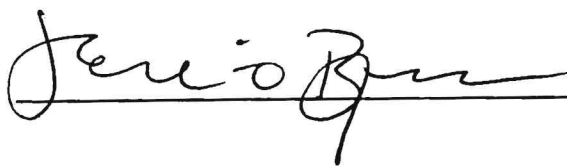
Festi hf., kt., 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, sem leigusali og N1 ehf., kt. 411003-3370, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, sem leigutaki, hafa gert með sér leigusamning um leigu á alls um m<sup>2</sup> húsnæði að Elliðabraut 2, 110 Reykjavík. Fastanúmer hins leigða er F2328657

Með vísan til leigusamnings um húsnæðið, 1. janúar 2019, samþykkir leigutaki fyrir sína hönd frjálsa skráningu leigusala, sbr. 2. tölul 2. mgr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum.

Samþykki þessu skal þinglýst í samræmi við formskilyrði 2. og 3. tölul. 2. mgr. 4. gr. framangreindrar reglugerðar.

Reykjavík, 1. janúar 2019

f.h. N1 ehf.



Samþykki þinglýsingu skjals þessa f.h. leigusala

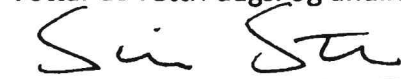


INNFÆRT

25. MAR. 2019



Vottar að rétttri dags. og undirritun:



Snorri Stefánsson höf.  
Kt. 071281-3299  
ADVELSAMENN SÍF.  
Laugavegur 182, 105 Reykjavík

# LEIGUSAMNINGUR

milli

Festi hf.  
**(LEIGUSALI)**

og

N1 ehf.  
**(LEIGUTAKI)**

---

um fasteign að

Elliðabraut 2, 110 Reykjavík F2328657

---

Festi hf., kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, hér eftir nefndur leigusali og N1 ehf., kt. 411003-3370, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan leigusamning;

**1. HIÐ LEIGÐA.**

Hið leigða er alls m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði, Elliðabraut 2, 110 Reykjavík, ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar, sjá nánar í fylgiskjal nr. 2. Húsnæðið leigist leigutaka sem atvinnuhúsnæði. Fastanúmer eignarinnar samkvæmt Fasteignaskrá Íslands er F2328657

**2. LEIGUTÍMI.**

Leigusamningur þessi er tímabundinn. Leigutími hefst þann 01. janúar 2019 og lýkur leigutíma þann 31. janúar 2029. Leigusamningur þessi er óuppsegjanlegur á leigutíma.

**3. FRJÁLS SKRÁNING.**


Leigusali hyggst sækja um frjálsa skráningu til skattstjóra með vísan til reglugerðar nr. 577/1989, með síðari breytingum, og samþykkir leigutaki slíka skráningu fyrir sitt leyti með undirritun sinni á fylgiskjal nr. 1 með leigusamningi þessum.

**4. ANNAD.**


Leigusamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki. Samningsaðilar eru bundnir trúnaði um efni leigusamnings þessa.

Reykjavík, 1. janúar 2019

  
f.h. Festi hf.

  
f.h. N1 ehf.

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:

  
Nafn og kt.

Snoori Stefánsson hdl.  
Kt. 07228-3370  
ADVEL-ögmennir hf  
Laugavegur 192, 105 Reykjavík

\_\_\_\_\_  
Nafn og kt.

**FYLGISKJAL nr. 1 VIÐ LEIGUSAMNING**

## Samþykki leigutaka á frjálsri skráningu leigusala

með vísan til 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign með síðari breytingum.

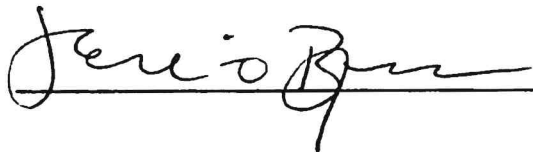
Festi hf., kt., 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, sem leigusali og N1 ehf., kt. 411003-3370, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, sem leigutaki, hafa gert með sér leigusamning um leigu á alls um m<sup>2</sup> húsnæði að Elliðabraut 2, 110 Reykjavík. Fastanúmer hins leigða er F2328657

Með vísan til leigusamnings um húsnæðið, 1. janúar 2019, samþykkir leigutaki fyrir sína hönd frjálsa skráningu leigusala, sbr. 2. tölul 2. mgr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum.

Samþykki þessu skal þinglýst í samræmi við formskilyrði 2. og 3. tölul. 2. mgr. 4. gr. framangreindrar reglugerðar.

Reykjavík, 1. janúar 2019

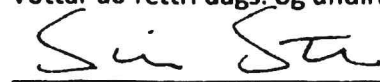
f.h. N1 ehf.



Samþykki þinglýsingu skjals þessa f.h. leigusala



Vottar að rétttri dags. og undirritun:



Snorri Stefánsson hdl.  
Kt. 071261-3299  
ADV.EL.legmanns hf.  
Lárusgötu 122, 105 Reykjavík

## **FYLGISKJAL nr. 2 - TEIKNING HINS LEIGÐA**

## **VIÐAUKI VIÐ LEIGUSAMNING DAGS 1. janúar 2019**

Festi hf., kt., 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, hér eftir nefndur leigusali og N1 ehf., kt. 411003-3370, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, hér eftir leigutaki, gera með sér viðauka við leigusamning um leigu á alls um m<sup>2</sup> húsnæði að Elliðabraut 2, 110 Reykjavík.

### **1. STARFSEMI LEIGUTAKA.**

Hið leigða er leigt sem atvinnuhúsnæði og skal notkun taka mið af því. Leigutaka er óheimilt að stunda aðra starfsemi í hinu leigða, nema með samþykki leigusala. Leigutaki ábyrgist að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma. Leigutaka ber að afla þeirra leyfa sem nauðsynleg eru fyrir starfsemi hans í hinu leigða og greiða fyrir þau.

Leigutaka ber að gæta þess að ekki stafi hættu af starfsemi leigutaka, svo sem eldhætta af völdum rafleiðslna, vélum eða öðrum hlutum sem eru tilkomnir vegna starfsemi leigutaka. Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða, sameign og útisvæði á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengni.

### **2. LEIGUKJÖR.**

Umsamið leiguverð fyrir hið leigða er kr. [525.000],- á mánuði. Til viðbótar reiknast virðisaukaskattur í samræmi við lög á hverjum tíma. Mánaðarleiga tekur breytingum til hækunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysliverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu janúar 2019 sem er 459,4 stig.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila geta aðilar krafist endurskoðunar á leigunni með hálfmánaðar fyrirvara, þar sem leitast skal við að nota breytingastuðul samkvæmt venjum á þeim tíma.

Gjalddagi leigu fyrir komandi mánuð er 1. dagur hvers mánaðar og eindagi 20 dögum síðar. Beri eindaga upp á almennan frídag skal miða greiðslu við næsta virka dag á eftir. Greiði leigutaki ekki leiguna fyrir eindaga ber honum að greiða hæstu lögleyfða dráttarvexti frá gjalddaga til greiðsludags.

### **3. ÁSTAND HINS LEIGÐA.**

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða og sættir sig við það að öllu leyti. Hafi leigutaki athugasemdir við ástand húsnæðisins við afhendingu þess skal hann koma þeim á framfæri við leigusala með skriflegum hætti innan eins mánaðar frá afhendingu ásamt því að útlista hverra úrbóta sé krafist, sbr. 16. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Leigutaki hefur kynnt sér ástand þess búnaðar sem eigninni fylgir og gerir ekki athugasemdir við ástand hans.

Leigutaki skuldbindur sig jafnframt til að hlíta og fullnægja fyrirmælum opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma varðandi starfsemi í hinu leigða og greiða þann kostnað sem af því kann að hljótask, þ.á.m. eftirlitskostnað. Leigutaki, og þeim, er rétt sinn leiða frá honum, skal í hvívetna

fara með hið leigða og nærumhverfi þess í samræmi við góðar venjur og umsamin afnot þess, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Þá skuldbindur leigutaki sig til að hlíta og fullnægja fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, Vinnueftirlits, Löggildingarstofu og annarra opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma varðandi starfsemi í hinu leigða og greiða þann kostnað sem af því kann að hljótaskast, þ.á.m. eftirlitskostnað. Leigutaki telst vera forráðamaður hins leigða í þeim tilvikum sem lög um brunarvarnir nr. 75/2000 vísa í slíkt.

Ef umgengnisreglur eru í gildi um hið leigða ber leigutaka að fylgja þeim og eins ef þær verða settar síðar.

#### 4. VIÐHALD, BREYTINGAR OG ENDURBÆTUR

Leigusali annast á sinn kostnað viðhald utanhúss, auk þess sem leigusali annast um viðhald stofnlagna.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað allt viðhald á hinu leigða sem fellur til vegna starfsemi leigutaka utanhúss og innanhúss að meðtalinni hlutdeild í sameign hins leigða. Leigutaki sér jafnframt um viðhald á búnaði í notkun leigutaka, svo sem loftræstibúnaði, brunaviðvörðunarkerfum, hurðabúnaði o.þ.h. Verði tjón á ytra byrði hins leigða sem rekja má til starfsemi leigutaka í húsnæðinu skal kostnaður vegna þess falla á leigutaka.

Valdi viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala skertum afnotum eða afnotamissi hinnar leigðu eignar, skulu aðilar koma sér saman um afslátt af leigu eða aðrar bætur vegna þess. Verði aðilar ekki sáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits byggingarfulltrúa, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Í samræmi við ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 getur leigutaki látið framkvæma viðhald á kostnað leigusala ef leigusali vanrækir skyldur sínar samkvæmt grein þessari. Að sama skapi getur leigusali látið framkvæma viðgerðir sem eru á herðum leigutaka. Áður þurfa aðilar að hafa skorað á gagnaðila að sinna viðhaldsskyldum sínum. Aðilar skulu einnig leita áður samþykkis byggingarfulltrúa á nauðsyn viðgerðar og fá samþykki hans fyrir kostnaði við framkvæmdina.

Leigutaki ber ábyrgð á og skal annast á sinn kostnað viðhald vegna sérstakra aðstæðna hverju sinni, t.d. skal hann sjá til þess að gott aðgengi sé að fasteigninni með tilliti til árstíða og slysavarna, m.a. vegna hálfu og að komið sé í veg fyrir myndun snjóskafla á þaki, vatnssöfnun og myndun grýlukerta. Verði leigusali fyrir tjóni þar sem leigutaki hefur ekki sinnt áðurgreindum atriðum sem skyldi skal leigusali eiga endurkröfu á leigutaka vegna tjónsins.

Leigutaki getur óskað eftir að fá að gera endurbætur eða breytingar á hinu leigða í samráði og samkomulagi við leigusala. Áður en framkvæmdir hefjast skal þá samið um skiptingu kostnaðar

og hvort kostnaðarskipting skuli hafa áhrif á leigusamning, m.a. leigukjör. Ef ekki liggur fyrir samkomulag um hvernig skuli fara með endurbæturnar að leigutíma loknum eignast leigusali endurbæturnar við lok leigutímans, nema hann kjósi áður að krefjast þess að leigutaki komi hinu leigða í það horf sem það var við upphaf leigutímans, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Ákvæði þetta tekur til allra þeirra endurbóta og breytinga á hinu leigða eða fylgifié þess.

Vilji leigutaki setja upp skilti og merkingar utan á húsnæðið skulu þau staðsett í samráði við leigusala. Leigutaki tekur skiltið niður á sinn kostnað við lok leigusamnings, nema leigusali samþykki annað. Gerð þeirra, viðhald, uppsetning og niðurtaka er alfarið á kostnað leigutaka.

#### **5. SÉRGREINDUR OG SAMEIGINLEGUR REKSTRARKOSTNAÐUR.**

Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir allan sérgreindan rekstrarkostnað af hinu leigða og tekur hlutfallslegan þátt í sameiginlegum rekstrarkostnaði, í þeim tilvikum sem það á við. Þessi kostnaður er m.a. en ekki takmarkaður við kostnað vegna notkunar á heitu og köldu vatni, notkun á rafmagni, vegna ræstingar, húsumsjónar, sorphirðu, snjómoksturs, vöktun brunaviðvörðunarkerfis og hirðu lóðar. Þá skal leigutaki jafnframt greiða álesturs- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns.

Kostnaður vegna rekstrar eignarhluta eða lóðar sem eru sameiginlegir með öðrum leigutökum eða eigendum skiptist á eignarhluta í réttum hlutföllum við stærð hins leigða, s.s. kostnaður vegna viðhalds á sameign, snjómoksturs, endurmerkingar bílastæða, umhirðu gróðurs, húsumsjónar o.fl.

Leigusali skal greiða af hinu leigða opinber gjöld og skatta, svo sem fasteignaskatt, holræsagjald, vatnsgjöld og lóðarleigu. Leigusali skal jafnframt greiða iðngjald lögboðinnar brunatryggingar.

Leigusali (eða hús eða rekstrarfélag um eignina) annast skiptingu kostnaðar á milli leigusala og leigutaka, en leigutaki getur óskað sundurliðunar og greinargerðar um skiptinguna. Almennt skal leigusali áætla þennan kostnað til eins árs og innheimtir mánaðarlega áætlað gjald vegna þessa kostnaðar. Í upphafi nýs almanaksárs skal leigusali taka saman raunkostnað og kalla eftir uppgjöri á mismun áætlunar og raunkostnaðar fyrir nýliðið ár. Ber þá leigutaka að greiða það sem á vantar hafi raunverulegur kostnaður verið hærrí en áætlaður var, en hafi hann ofgreitt skal umframgreiðslan renna upp í næstu greiðslur. Áætli leigusali ekki kostnað og innheimti í samræmi við áætlun skal leigusali endurkrefja leigutaka um þann kostnað sem fellur til sbr. 25. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 .

#### **6. TRYGGINGAR.**

Leigusali skal váttryggja hið leigða með lögboðinni brunatryggingu fasteigna.

Leigutaka ber skylda til að annast allar váttryggingar er tengjast starfsemi hans í hinu leigða þ.á.m. ábyrgðartryggingu, váttryggingu innréttinga sinna, vörubirgða og áhalda,

rekstrartryggingar sem og að ábyrgðartryggja sig fyrir tjóni, er hann eða starfsfólk hans kann að valda.

Leigusali ber ekki ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða rými eða eignum hans í sameign, svo sem vörubirgðum, innréttingum og tækjum. Skemmist slíkar eignir við eldsvoða, vatnsleka, hrun, þjófnað, veggjakrot eða af öðrum orsökum ber leigutaki í öllum tilvikum ábyrgð og þann kostnað sem af hlýst. Leigutaka er ráðlagt að tryggja starfsemi sína fyrir slíku tjóni eins og kostur er.

## **7. TJÓN.**

Leigutaki ber ábyrgð á tjóni á hinu leigða eða fylgífé þess sem leigutaki sjálfur veldur, starfsmenn hans eða viðskiptavinir, svo sem rúðubrot, veggjakrot o.fl., enda fáist tjónið ekki bætt úr tryggingum leigusala. Sama gildir um tjón sem verður af þeirri starfsemi sem er í húsinu á vegum leigutaka.

Leigutaki skal gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má og ekki síðar en mánuði eftir að krafa leigusala þess efnis kemur fram. Ef leigutaki vanrækir þessar skyldur sínar er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigutaka, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

## **8. AÐGANGSHEIMILD LEIGUSALA.**

Leigusali hefur fullt aðgengi að hinu leigða húsnæði þegar þörf krefur á samningstímanum vegna viðgerða, skoðunar eða annarra atvika. Leigusali skal almennt hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu, nema brýna nauðsyn beri til, t.d. ef viðgerð þolir ekki bið. Þegar leigusali nýtir sér aðgangsheimild sína skal hann gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

## **9. SAMNINGSROF.**

Við eftirtalin skilyrði er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum og krefjast þess að leigutaki víki úr hinni leigðu eign:

- A. Ef leigutaki greiðir ekki skilvíslega leiguna eða greiðir ekki hlut sinn í sameiginlegum kostnaði og vanefnd standi yfir í amk. 3 mánuði samfelld.
- B. Ef árangurslaust fjárnám verður gert hjá leigutaka eða eiganda hans, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi þeirra, ellegar ef þeir leita nauðasamninga.
- C. Ef leigutaki brýtur gegn öðrum greinum í leigusamningi aðila eða viðauka þessum.

Ef leigusali telur að leigutaki hafi brotið gegn ákvæðum þessarar greinar skal gera honum skriflega viðvart og gefa honum sjö (7) sólarhringa frest til þess að bæta úr vanrækslu sinni. Eftir það er leigusala heimilt að krefjast riftunar samnings þessa og að leigutaki rými eignina tafarlaust.

Verði leigutaki ekki við tilmælum leigusala um að rýma eignina án tafar, getur hann krafist þess að leigutaki verði borinn út úr henni með atbeina dómstóla og sýslumanns. Allar eignir leigutaka sem staðsettar eru í rýminu verða þá settar í örugga geymslu á kostnað leigutaka, en hafðar og aðgengilegar fyrir leigutaka þegar eftir þeim verður óskað.

## **10. FRAMLEIGA – FRAMSAL LEIGURÉTTINDA**

Leigutaka er óheimilt að framleigja eða framselja leigurétt sinn að hluta eða öllu leyti, nema með samþykki leigusala. Við samþykki leigusala fyrir framleigu leiguréttar skal tryggt að framleigutaki taki á sig allar sömu skyldur og lagðar eru á leigutaka í samningi þessum og bera þá leigutaki og framleigutaki saman ábyrgð á skyldum leigutaka gagnvart leigusala.

## **11. LOK LEIGUSAMNINGS.**

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila húsnæðinu í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því ásamt öllum þeim endurbótum sem hann kann að hafa gert á því meðan á leigutímanum stóð, enda hafi aðilar ekki samið sérstaklega um annað, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1996. Allar naglfastar innréttingar er leigutaki hefur sett upp þar með taldar gluggaeyningar, gólfefni, lagnir, loftljós, hreinlætistæki, loftræsti- og eldvarnarkerfi sem og önnur kerfi skulu þá verða eign leigusala að leigutíma loknum. Eignir og búnaður leigutaka sem stafar af rekstri leigutaka í eigninni skulu þó teljast eign leigutaka að leigutíma loknum, svo sem kælar, frystar og kælikerfi, hillukerfi og annar búnaður. Þegar leigutíma lýkur skal leigutaki taka niður merkingar og skilti sem sett hafa verið upp á leigutímanum. Leigusali og leigutaki munu sameiginlega framkvæma úttekt á hinu leigða rými við lok leigutímans. Ef leigutaki sinnir ekki boði leigusala um sameiginlega úttekt hefur leigusali heimild til að framkvæma hana einhliða.

## **12. ANNAÐ.**

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningi þessum greinir og eftir því sem við getur átt, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum.

Með undirskrift sinni á leigusamning þennan heimilar leigutaki og ábyrgðarmaður, leigusala að tilkynna vanskil sem varað hafa lengur en 40 daga til Creditinfo Lánstraust hf., til skráningar á skrá Creditinfo Lánstrausts hf., yfir vanskil og fl.

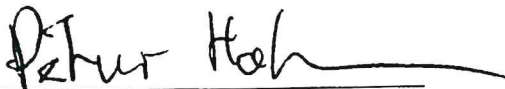
Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

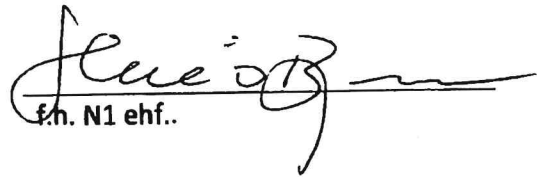
Leigutaki samþykkir að leigusala sé heimilt að veita hvers kyns upplýsingar um leigusamning þennan og efndir hans í tengslum við fjármögnun félagsins. Að öðru leiti eru samningsaðilar bundnir trúnaði um efni leigusamnings þessa.

Leigusamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

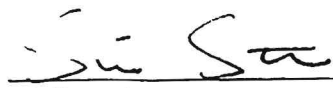
[undirritunarsíða fylgir]

Reykjavík, 1. janúar 2019

  
f.h. Festi hf..

  
f.h. N1 ehf..

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:

  
Nafn og kt.

Snorri Stefánsson höll.  
Kt. 07128: 3299  
ADVEL lögmanns stf  
Laugavegur 182, 105 Reykjavík

\_\_\_\_\_  
Nafn og kt.

# Kaupsamningur

# SAMRIT

005392



000201

Seljandi <b>Reginn atvinnuhúsnæði ehf.</b>		Kennitala <b>521009-1010</b>	Heimasími -	Farsími -	Hlutfall <b>100.0%</b>
Kaupandi <b>Krónan ehf</b>		Kennitala <b>711298-2239</b>	Heimasími -	Farsími -	Hlutfall <b>100.0%</b>
Dags. Kaupsamnings <b>15.03.2017</b>	Dags. Afhendingar <b>31.03.2017</b>	Útgáfa Afsals <b>07.07.2017</b>	Aflysing		Þinglýsingarvottorð <b>15.03.2017</b>
				Matsvottorð FMR <b>27.02.2017</b>	
Eignarhluti í Húsi %	Eignarhluti í Lóð %	Brunatrygging Seljanda <b>VÍS</b>	Brunatrygging Kaupanda <b>Tryggingamiðstöðin</b>	Fasteignamat <b>103.250.000 kr.</b>	Brunabótamat <b>215.250.000 kr.</b>
Lýsing		Landnúmer <b>111089</b>	Fastanúmer <b>204-5264</b>	Nánari lýsing í söluýfirlit dags <b>28.10.2015</b>	
<p>ROFABÆR 39, REYKJAVÍK; Verzlunarhúsnæði ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi sameign og lóðarréttindi.</p> <p>Aðilar samnings hafa kynnt sér veðbandayfirlit, yfirlit Þjóðskrár Íslands og söluýfirlit fasteignasöluunnar og gera engar athugasemdir við þá lýsingu sem fram kemur í skjölum þessum.</p> <p>Eignarheimild seljanda sjá skjal: 411-T-006625/2013                  Lóðarleigusamningur sjá skjal: 411-X-25421, kaupandi hefur kynnt sér þinglýstar kvæðir skv. lóðarleigusamningi.                  Kvæðir skjöl: 411-U-002025/2010 og 411-U-008826/2009, leigusamningur við kaupanda.                  Kaupandi nýtir sér forkaupsréttarákvæði, sbr. leigusamning og yfirlýsingu, skjal nr. 411-U-002025/2010.</p> <p>Kaupandi yfirtekur VSK-kvæð að fjárhæð kr. 376.180,-</p> <p>Lokauppgjör og útgáfa afsals skal fara fram á Fasteignasöluinni TORG.</p>					
Kaupverð í bókstólum <b>Eitt hundrað níutíu og átta milljónir kr.</b>					
Kaupverð í tölustólum <b>198.000.000 kr.</b>	Graðslutöðugun, sbr. sundurl. A <b>198.000.000 kr.</b>	Yfirtekur skuldir, sbr. sundurl. B <b>0 kr.</b>	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C <b>0 kr.</b>	Vöðótán sbr. sundurl. D <b>0 kr.</b>	
A. útborgun:		Reikningur sem greiða á inná:		Greiðslustaður útborgunar: Garðatorgi 5 Garðabæ	
Lýsing 1. Greitt með peningum/millifært við undirritun kaupsamnings og afhendingu elgnar, kr.					Fjárhæð <b>99.000.000 kr.</b>
2. Greitt með peningum/millifært síð útgáfu afsals hinn 7. júlí 2017, kr.					<b>99.000.000 kr.</b>

Skjal C  
 Möttekið til þinglýsingar  
**12. APR. 2017**

**INNFAERT**  
 26. APR. 2017

Jóhanna Þórunnsson

G. Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og vantalegur lánveitandi <b>Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum</b>
---

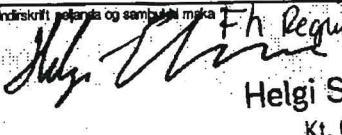
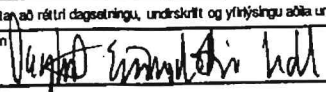
8/11

1. Seljandi skuldbindingur sá 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 réttarsambandi aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignis kaup og því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum.
3. Þegar seljandi sölur í atvinnurekstri af rúm eign sem er ætluð til persónulegra aðnota fyrir kaupanda (neyðendakaup) er óheimil að vilkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir kaupanda.
4. Seljandi ábyrgist að hann eigi þann rétt og hafi þær heimildir yfir hinni sölu eign sem að lögum þarfi til að geta ráðstafað eign og réttindum yfir henni með þeim hætti sem í samningi þessum greinir.
5. Sé ekki um annað samband eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignis kaup og kaupsamningi. Skal hún henta til þeirra aðnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til.
6. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkur væri eða seljandi hefði sýnt af sér saknaema háttsemi.
7. Sé ekki um annað samband skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem VAR FYRIR HENDI VIÐ SKOÐUN og/éða á að fytja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða veltu.
8. Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að eðla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við velttar upplýsingar.
9. Til að upplýsingaskortur eða rangar upplýsingar hafi afleiðingar að lögum verða þær að hafa hafi áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og ekki strax leiðréttar.
10. Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neit 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 ástorianir seljanda, getur hann ekki borið fyrir sig neit það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
11. Eignin skal vera laus til aðnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hefur frá þeim tíma eró af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreknum eftirstöðvum yfirlitnum lína svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Uppgjöri vegna yfirlitanna lína er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirlitnum línum, lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjaldþögum lánanna, ef þeir eru fyrir. Heimil er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljandi bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldþögum.
12. Eign skal afhenda á háðegi umsamsins afhendingardags nema um annað sé samið. Þá skal seljandi hef rýmt eignina þ.a. fjarlagt hvers konar hluti og tilfæringar, sem ekki eiga að fytja eigninni, svo og eka seljandi þá hafa greitt alla gjaldfallna rannings vegna rafmagns og hita og látið lesa af mælum. Öll áhætta af því að fasteign skemmist eða eyðileggist af tilviljun t.d. bruna, líði, jarðskjálta eða þess háttar hvílir á seljanda fram að afhendingu. Eftir það hvílir áhætta á kaupanda. Skemmdir, sem verða á líbúð fyrir afhendingu, en eftir að líbúð er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
13. Þegar seljandi hefur afhent fasteign, skal kaupandi svo fjótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð verja er. Síni kaupandi ekki þessari skyldu síni getur hann glæað rétti, sem hann hefði eða hafi, til þessa að hafa uppi kröfur vegna gæla. Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að læra vegna ástands hne sekla eftir afhendingu, skal hann þá þegar þeirra umkvörtun síni bréflaga til seljanda og senda fasteignasöðurni afrit.
14. Vextir rekinast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir rekinast við greiðsludrátt.
15. Sé svo umsammið að kaupandi skuli yfirlitaka áhrifandi veðskuldir skal seljandi tilkynna skuldareigendum um það og alla samþykkið þeirra. Skal seljandi án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum hér að lúðandi á fasteignasöðurni. Skuldaskýtingar og heimildir til nafnbreytinga á yfirlitnum veðskuldum eru á ábyrgð seljanda, sjá sérákvæði hér að neðan.
16. Kostnaðarskýtingu á milli aðila skal hagsá á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni um hann afhendir hana kaupanda.
17. Nú hefur kaupandi uppi réttmæta kröfu vegna gæla og getur hann þá á eign áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu hennar. Hvílir á honum sönnunarbötin um tilvist gæla og að hann sé á ábyrgð seljanda og einnig um fjárhæð gælaþrófu.
18. Við kaupsamningseftir kynntu aðilar sé gæmgaðlega eftirlitafn gögn sem skobest hluti af kaupsamningi og/éða eru honum til fylingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerbu aðilar engar áhugasamir við þau. Aðilum hefur verið afhent fjórti af neðangreindum skjölum. Veðbókar-/þinglýsingavottorð, eignaskiptasamning/eignaskiptayfirlýsing, sölu/yfirlit fasteignasöðunnar.
19. Þegar kaupandi hefur greitt kaupverð eða hluta þess öðlast hann veðrétt í eigninni til tryggingar kröfu um endurgreiðslu þess sem hann hefur innt af hendi, en réttur þessi nýtur þá aðeins fullrar vermdar, að kaupsamningi sé þinglýst.
20. F.S.TORG ehf, f.h. aðila, skal léa þinglýsa kaupsamningi og öðrum skjölum svo fjótt sem verða má. Skal kaupandi greiða við undirritun kaupsamnings þessa, stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, skuldbærféla og annarna veðskjala, svo og lántökugjöld veðbréfa sem og þjónustu-/umsýslugjöld fasteignasöðunnar. Stimplagjald af kaupsamningi/afsali fyrir einstaklinga er 0,8% af fasteignamatli hinna söldu eignar, 0,4% af um fyrstu kaup einstaklinga er að ræða og 1,6% af um kaup lögabla er að ræða. Lántökugjald er almennt 1% af fjárhæð nýrra skuldbærféla sem gefin eru út vegna veðskjala. Þinglýsingagjald hvers skjals er kr. 2.000.
21. Aðilum er skytt að virða hegðunni hvers annars og sjna hvor öðrum samningi, trúnað og tilíssemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komir hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem verða hagsmunir gagnabla skal vísamjandi upplýsa hann og fasteignasöðuna um það.
22. Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin söld án kvæða og veðbænda.
23. Þegar kaupandi hefur efndir skyldur einar samkvæmt kaupsamningi á þann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljanda kaupsamning þennan í vöruvísti (veggja vitundarvotta og jafnframt lýsa þeir yfir fjárreði sínu. Undirritaðir lýsa hér með yfir að undirritaðir á kaupsamning þessum eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64 gr. Húskaparþaga nr 31/1893, um húskaparstöðu, bústað fjölskyldu, og húsnæðis til atvinnurekstrar

Garðabær 15.03.2017

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og sambandi mika  Helgi S. Gunnarsson Kt. 070960-2819		Undirskrift kaupanda e.u. Fh Krónan ehf Greta M. Grekarsd. kt. 130880-5849
Vottan að rétttri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárreði.		
Nafn 	Kennitala 131080-3264	Heimil
Nafn	Kennitala	Heimil Sigurður Gunnlaugsson Kt. 230311-5859 Löggiltur fasteignasali



## HLUTAFÉLAGASKRÁ, GILDANDI SKRÁNING

Krónan ehf.

Skýrsla sótt: 20.03.2017 14:36

Kennitala Aðsetur Starfsemi	711298-2239 Skarlagörðum 2 Stórmarkaðir og matvöruverstanir (47111)	Rekstrarform Póstnúmer	Einkahlutafélag (ehf) 104 Reykjavík
-----------------------------------	---	---------------------------	--

### Upplýsingar úr hlutafélagaskrá

Stofndagsetning	31.12.1998	Skráningardagsetning	04.01.1999
Gögn uppfærð	20.03.2017	Efent aukaeiti	
Dagsetning samþykktá	11.08.2016	Lögheimili	Skarlagörðum 2, 104 Reykjavík

### Stjórn félagsins skipa eftirtaldir samkvæmt fundi dags: 13.06.2014

Kennitala	Nafn og staða	Heimilisfang	Hlutafélagabáttaka
180663-3719	Hreggviður Jónsson (Stjórnarformaður)	Byggðarendi 13, 108 Reykjavík	(18)
230472-4409	Amar Þór Ragnarsson (Meðstjórnandi)	Hjarðarhagi 13, 107 Reykjavík	(21)
180472-3719	Helga Hlin Hákonardóttir (Meðstjórnandi)	Lynghólar 9, 210 Garðabæ	(8)
191268-3779	Þórunn Jónsdóttir (Meðstjórnandi)	Eyrarbraut 9, 825 Stokkseyri	(6)
131163-3209	Guðjón Karl Reynisson (Meðstjórnandi)	Bretland	(3)

Firmað rita: Meiri hluti stjórnar

### Framkvæmdastjórn

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutafélagabáttaka
181268-5229	Jón Björnsson	Tjaldanes 3, 210 Garðabæ	(15)

### Prókúruumboð

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutafélagabáttaka
130880-5849	Gréta María Grétarsdóttir	Úlfarsbraut 2, 113 Reykjavík	(9)

### Endurskoðendur/skoðunarmenn

Kennitala	Nafn og staða	Heimilisfang	Hlutafélagabáttaka
521098-2449	Deloitte ehf. ( )	Smáratorgi 3, 201 Kópavogi	
190481-3879	Ingi Björn Bergmann (lögglitur endurskoðandi)	Árakur 10, 210 Garðabæ	

Hlutfé:	ISK 752.733.333
Hömlur á meðferð hlutabréfa:	Já
Lausnarskylda á hlutum:	Nei

**Tilgangur**

Tilgangur félagsins er verslunarrekstur, rekstur kjötvinnslu, innflutningur, lánastarfsemi og skyldur rekstur.

**Stofnendur**

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutfélagabáttaka
680169-5889	<input checked="" type="checkbox"/> Kaupfélag Árnesinga	Eyranvegi 37, 800 Selfossi	(3)

**Fyrirtækinu hefur verið skipt upp í eftirfarandi fyrirtæki**

Víðtökufélag	Skiptingaáætlun	Staðfest á hluthafafundi	Uppgjörsdagur
<input checked="" type="checkbox"/> Nóatún ehf.		27.05.2016	01.09.2015

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum: N. 515117864 D. 2017-03-20 14:36:22



# HLUTAFÉLAGASKRÁ, GILDANDI SKRÁNING

Reginn atvinnuhúsnæði ehf.

Skýrsla sótt: 20.03.2017 14:37

Kennitala 521009-1010  
Aðsetur Hagasmára 1  
Starfsemi Leiga atvinnuhúsnæðis (68202)

Rekstrarform Einkahlutafélag (ehf)  
Póstnúmer 201 Kópavogi

## Upplýsingar úr hlutafélagaskrá

Stofndagsetning	06.10.2009	Skráningardagsetning	12.10.2009
Gögn uppfærð	20.03.2017	Erlent aukahéiti	
Dagsetning samþykkt	16.08.2016	Lögheimili	Hagasmára 1, 201 Kópavogi

## Stjórn félagsins skipa eftirtaldir samkvæmt fundi dags: 03.03.2016

Kennitala	Nafn og staða	Heimilisfang	Hlutafélagabátttaka
070960-2819	Helgi Smári Gunnarsson (Stjórmaður)	Bergstaðastraße 38, 101 Reykjavík	(15)
280382-5669	Páll Viggó Bjarnason (Varamaður)	Glitvellir 38, 221 Hafnarfirði	(9)
Firmað rila:		Meirihluti stjórnar	

## Framkvæmdastjórn

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutafélagabátttaka
280382-5669	Páll Viggó Bjarnason	Glitvellir 38, 221 Hafnarfirði	(9)

## Prókúruumboð

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutafélagabátttaka
280382-5669	Páll Viggó Bjarnason	Glitvellir 38, 221 Hafnarfirði	(9)

## Endurskoðendur/skoðunarmenn

Kennitala	Nafn og staða	Heimilisfang	Hlutafélagabátttaka
590975-0449	KPMG ehf. ()	Borgartúni 27, 105 Reykjavík	

Hlutfélagið: ISK 1.675.169.336

Hómlur á meðferð hlutabréfa: Já

Lausnarskylda á hlutum: Nei

## Tilgangur

Tilgangur félagsins er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur.

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutafélagabáttaka
630109-1080	Reginn hf.	Hagasmára 1, 201 Kópavogi	(3)

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum: N. 515117911 D. 2017-03-20 14:37:40

Skel fjárfestingafélag hf., kt. 590269-1749, Borgartúni 26, 105 Reykjavík í afsali þessu nefnt afsalsgjafi, og Reir þróun ehf., kt. 520422-1450, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, í afsali þessu nefnt afsalshafi, gera með sér svofellt:

## AFSAL

Skjal A  
Móttækið til þinglýsingar

29. AGÚ. 2022

Afsalsgjafi afsalar hér með til afsalshafa neðangreindum fasteignum ásamt öllu sem því sem eignunum fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu:

1. Birkimelur 1, 107 Reykjavík, **fastanúmer 222-1996** og landeignanúmer L106505. Bensínstöð, samtals 1418,8 m<sup>2</sup>, ásamt öllu er eigninni fylgir og fylgja ber.
2. Kleppsvegur, 104 Reykjavík, **fastanúmer 201-7677** og landeignanúmer L104218. Bensínstöð, samtals 351 m<sup>2</sup>, ásamt öllu er eigninni fylgir og fylgja ber.
3. Reykjavíkurvegur 58, 220 Hafnarfirði, **fastanúmer 207-8638** og landeignanúmer L122154. Bensínstöð, samtals 106,1 m<sup>2</sup>, ásamt öllu er eigninni fylgir og fylgja ber.
4. Skógarhlíð 16, 105 Reykjavík, **fastanúmer 203-0536** og landeignanúmer L107112. Bensínstöð, samtals 228 m<sup>2</sup>, ásamt öllu er eigninni fylgir og fylgja ber.

Fasteignirnar eru seldar í því ástandi sem afsalshafi hefur kynnt sér og sættir sig við að öllu leyti. Afsalshafi hefur kynnt sér allar þinglýstar kvaðir og skilmála, sbr. fyrirliggjandi veðbókarvottorð.

Á öllum fasteignunum hvílir á 1. veðrétti tryggingarbréf útgefið 28. mars 2019, veðhafi Íslandsbanki hf. að fjárhæð 7.500.000.000 kr.

Hið selda var afhent afsalshafa hinn 1. júlí 2022.

Kaupverð framangreindra fasteigna var eftirfarandi:

**Fastanúmer 222-1996** kr. 400.000.000

**Fastanúmer 201-7677** kr. 300.000.000

**Fastanúmer 207-8638** kr. 500.000.000

**Fastanúmer 203-0536** kr. 500.000.000

Kaupverð hefur verið að fullu greitt.

Aðilar hafa gert upp skatta og skyldur af eignum miðað við afhendingardag og hirðir afsalshafi arð og ber skyldur af eignunum frá þeim tíma.

Afsalshafi yfirtekur alla leigusamninga og aðrar kvaðir sem eru á eignunum.

Afsalshafi greiðir stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjölum er varða eigendaskiptin.

Samkvæmt framasögðu telst afsalshafi réttur og löglegur eigandi fasteignanna.

Framanrituðu til staðfestingar rita aðilar nöfn sín undir afsal þetta í viðurvist vitundarvotta.

INNFÆRT

5. SEP. 2022

Handwritten signature and circular stamp of the Icelandic Land Registry (Landsregistrið).

Reykjavík 11. ágúst 2022

F.h. afsalshafa Reir þróun ehf.

Hilmar Þór  
Magnus T. Einarsson

f.h. afsalsgjafa Skel fjárfestingafélags hf.

Þórunn 180769-5799  
Sigrún 190974-3409

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila

22.08.2022

Anna Ólafsson k.d. 18.04.10892459  
nafn, kt.

\_\_\_\_\_  
nafn, kt.

2. JÚNÍ 2022

## AFSAL

### 1. AÐILAR

Skel fjárfestingafélag hf., kt. 590269-1749, Borgartún 26 í Reykjavík (hér eftir „seljandi“) afsalar hér með Fasteignastýringu ehf., kt. 590214-1830, Ingólfsstræti 3 í Reykjavík (hér eftir „kaupandi“) fasteigninni að Suðurfelli 4 í Reykjavík, nánar tiltekið fasteignanúmer F2051585, með þeim skilmálum er greinir í afsali þessu.

### 2. LÝSING EIGNAR

Um er að ræða fasteignina að Suðurfelli 4 í Reykjavík, birt stærð er 3.412,4 m<sup>2</sup>, með fasteignanúmeri F2051585 og landeignanúmeri L112290, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindum. Skráð stærð lóðar er 4.154,0 m<sup>2</sup>.

Fasteignamat fasteignarinnar fyrir árið 2022 er kr. 138.700.000 samkvæmt upplýsingum úr Þjóðskrá Íslands.

### 3. KAUPVERÐ

Kaupverð skv. kaupsamningi dagsettum 31.03.2022 er kr. 470.000.000.- skrifað fjögur hundruð og sjötíu milljónir og er það að fullu greitt.

### 4. AFHENDING

Afhending eignarinnar fór fram 24. maí 2022 í samræmi við kaupsamning.

### 5. KVÖÐ

Fyrir liggur að Orkan IS ehf., kt. 680319-0730, mun verða leigutaki fasteignarinnar og eigandi að tilteknu lausafé sem staðsett er á hinni afsöluðu lóð. Um er að ræða lausafé og búnað sem tengist eldsneytissölu Orkunnar IS ehf. og tengdri þjónustustarfsemi á hinu selda.

Orkan IS ehf. skal hafa óheftan umferðarrétt um lóðina í því skyni að hagnýta sér það lausafé sem er í eigu félagsins á lóðinni. Réttindi Orkunnar IS ehf. skulu skilgreind sem þinglýst kvöð á hinu selda og ber að tilgreina kvöðina í fasteignabók.

### 6. ANNAD

Afsal þetta er byggt á lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup. Kaupandi greiðir öll gjöld vegna afsals þessa, þar með talin stimpilgjöld, þinglýsingagjöld og skráningargjöld.

Rísi mál út af afsali þessu skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samkvæmt framansögðu lýsir Skel fjárfestingafélag hf. því hér með yfir að Fasteignastýring ehf. er réttur og löglegur eigandi að allri fasteigninni að Suðurfelli 4 í Reykjavík, fasteignanúmer F2051585, ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber, þar með talin lóðarréttindi.

Öllu framanrituðu til staðfestu undirrita aðilar afsal þetta í votta viðurvist.

INNFÆRT

10. JÚNÍ 2022

Anton Egilsson

2.218.400

Reykjavík, 24. maí 2022

*Zon Þor Gunnarsson*

F.h. Skel fjárfestingafélags hf.

F.h. Fasteignastýringar ehf.

*Sigurður Þorsteinsson*  
*Sigurður Þorsteinsson*  
*(80769-733)*

*Högni Hjálmtýr Kristjánsson*

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift aðila:

*Tommas Magnús Þorvaldsson*  
*0103852529*

*Stefin Ö. D.*

*0505833337*

## AFSAL

Hagar hf., kt. 670203-2120, Holtavegi 10, 104 Reykjavík („afsalsgjafi“), afsalar hér með neðangreindri fasteign til BBL 178 ehf., kt. 701221-1170, Hagasmára 1, 201 Kópavogi („afsalshafi“) sem eftirleiðis verður réttur og lögmætur eigandi fasteignarinnar.

Hin afsalaða fasteign er að Stekkjarbakka 4-6, 109 Reykjavík, merkt 010101, 020101 og 030101, fasteignanúmer F2242563 og landeignanúmer L180655.

Kaupverð fasteignarinnar, kr. 1.661.163.194, er að fullu greitt með uppgjöri á milli aðila.

Með undirritun sinni á afsal þetta eru aðilar sammála um að afsalsgjafi afsali fasteigninni til afsalshafa ásamt öllu því sem fasteignunum fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindum.

Fasteigninni er afsalað og afhent í því ástandi sem hún er í.

Öll réttindi og skyldur sem fylgja fasteignunum flytjast til afsalshafa við útgáfu afsals þessa. Afsalsgjafi greiðir stimpilgjald af fasteignunum í samræmi við ákvæði laga nr. 138/2013.

Samkvæmt þessu lýsir afsalsgjafi því hér með yfir að afsalshafi er réttur og löglegur eigandi að hinni afsöluðu fasteign.

Til staðfestu framangreindu rita afsalshafi og afsalsgjafi undir afsal þetta í votta viðurvist.

Reykjavík, 7. júlí 2022

f.h. BBL 178 ehf



FINNUR ODDSSON

f.h. Haga hf

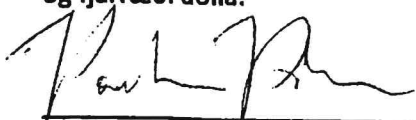


E.U. FINNUR ODDSSON

Skjal K  
Móttakið til þinglýsingar

12. JÚLÍ 2022

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:



Nafn / Kennitala

230972-5401

INNFAER

21. JÚLÍ 2022



Nafn / Kennitala

Angela Jón Þorvaldsson 071281-3887