

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Heimstaden ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)

kt. 440315-1190

Lágmúla 6

108 Reykjavík

Heimstaden III ehf. (hér eftir nefnt „veðsali“)

kt. 410415-1190

Lágmúla 6

108 Reykjavík

og

Heimstaden IV ehf. (hér eftir nefnt „veðsali“)

kt. 681212-2480

Lágmúla 6

108 Reykjavík

GJÖRA KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við A/F HEIM slhf., kt. 490321-0120, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík samkvæmt samningi um seljandalán að upphaflegri höfuðstólsfjárhæð kr. 1.363.744.640, dags. [•] 2021, milli útgefanda (sem lántaka), A/F HEIM slhf. (sem lánveitanda) eða þá sem síðar kunna löglega að eignast kröfur samkvæmt fyrrgreindum samningi um seljandalán (A/F HEIM slhf. og þeir sem síðar kunna að eignast kröfur samkvæmt fyrrgreindum samningi um seljandalán hér eftir sameiginlega nefndir „veðhafar“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflytningu, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga veðsala, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. [**] ¹ ,-	[**] króna 00/100*****

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 498,01667 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

Til tryggingar á öllum ofangreindum skuldum og fjárskuldbindingum veðsala eru veðhöfum hér með veðsettar eftirtaldar fasteignir:

- 1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, næst á eftir tryggingarbréfi að fjárhæð kr. 696.392.283, útg. 29. nóvember 2016, sem stendur til tryggingar á skuldum útgefanda samkvæmt skuldabréfum í skuldabréfaflokki með auðkennið HEIMA100646, [24] íbúðir í Eddufelli 8, 111 Reykjavík með eftirfarandi fasteignanúmer [**]².

(í tryggingarbréfi þessu er vísað til ofangreindrar fasteignar eða allra ofangreindra fasteigna sameiginlega sem „hins veðsetta“).

Veðgæsluáðili:

A/F HEIM slhf. hefur falið Lex lögmannsstofu, kt. 570297-2289 („veðgæsluáðili“) að vera veðgæsluáðili fyrir sína hönd, sem felur m.a. í sér að veðgæsluáðili, eða sá sem tekur við réttindum og skyldum hans með lögmaetum hætti, fer með öll réttindi veðhafa samkvæmt

¹ Fjárhæð hvers tryggingarbréfs á hverja eign verður sú sama og á núverandi tryggingarbréfum sem hvíla á viðkomandi eignum að öðru leyti en því að fjárhæðin verður uppreiknuð miðað við breytingar á vísitölu frá því að eldri tryggingarbréf voru gefin út og þar til þau nýju er gefin út.

² Sams konar tryggingarbréf verður gert fyrir allar þær fasteignir sem nú eru veðsettar með 1. veðrétti, þ.e. Eddufell 8, Leirubakki 26, Skógarbraut 1107, Fálkagata 32 og Eskivellir 9b.

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði

bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

tryggingarbréfinu og kemur fram fyrir hönd veðhafa í tengslum við réttindi og skyldur samkvæmt tryggingarbréfinu en veðhöfum er óheimilt að leita fullnustu krafna sinna á grundvelli tryggingarbréfsins án aðkomu veðgæsluaðila.

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýttist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlistmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála seljandalánsins, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling seljandalánsins samþykkt með aðkomu veðgæsluaðila samkvæmt skilmálum seljandalánsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt sem kröfuhafa og veðhafa að nýta sér veðtryggingu sína samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta nauðungarsölu til lúkningar skuldinni að undangengnum dómi, sátt eða fjárnámi. Veðhafa/veðgæsluaðila er jafnframt heimilt að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar.

Sé skuld í öðrum gjaldmiðli en gjaldmiðli tryggingarbréfsins er hún tryggð með því og veðhafa/veðgæsluaðila heimilt að umreikna slíka skuld í gjaldmiðil tryggingarbréfsins miðað við sölugengi á gjaldfellingardegi skuldarinnar. Sú fjárhæð er þá tryggð með tryggingarbréfinu auk, dráttarvaxta og kostnaðar.

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

Rísi mál út af veðsetningu þessari eða skuld sem henni er ætlað að tryggja, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[-undirskriftir á næstu síðu-]

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, [**] 2021,

f.h. Heimstaden ehf.:

f. h. LEX ehf.

f.h. Heimstaden III ehf.:

f. h. Heimstaden IV ehf.

f.h. A/F HEIM slhf.:

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:

Nafn

kennitala

Nafn

kennitala