

KAUPSAMNINGUR

Sala á húseignum Háskólans á Bifröst ses.
til
Mosturs ehf.

INNFÆRT

- 1. NOV. 2007

Super Spóðisamy.


Þinglathugasemd:
röng fastanúmer eru
tilgreind fyrir fjórðungi
7 og 8 og Eimihraun 5.
Viðauki merktur nr 4 fylgir
ekki

Skjal nr. M. 2929
móttekið til þinglýsingar
25. OKT. 2007

Frumrit stimplað m. kr. 3.418.020
+ 1.367.528
= 4.786.348

Bifröst
2. ágúst 2007

AR SJ
[Signature]

Efnisyfirlit

Kaupsamningur

Samningurinn skiptist í þessar greinar:

1. Forsaga
2. Hið selda
3. Kaupverð
4. Lóðarleiga
5. Forsendur kaupanda
6. Sérstakar yfirlýsingar og ábyrgðir seljanda
7. Breyttar forsendur
8. Afhending
9. Kaupréttur seljanda
10. Kostnaður
12. Uppbygging háskólahorps á Bifröst
13. Viðaukar
14. Trúnaðarmál
15. Úrlausn ágreinings

Viðaukar

Viðaukar með samningi þessum eru:

- Viðauki 1 – Samningur um gerð endurbóta á húseignum
- Viðauki 2-A – Leigusamningur um skólahúsnæði
- Viðauki 2-B – Leigusamningur um íbúðarhúsnæði
- Viðauki 3 – Lóðarleigusamningur
- Viðauki 4 – Samningur um fasteignastjórnun
- Viðauki 5 – Viljayfirlýsing um kaup á fasteignum
- Viðauki 6 – Útboðslýsing dags. 11. apríl 2007
- Viðauki 7 – Samkomulag um samþykki kaupþilboðs og samningsskilmála
- Viðauki 8 – Þinglýsingarvottorð
- Viðauki 9 – Listi yfir allar húseignir
- Viðauki 10 – Viðhaldsskýrsla fasteigna Háskólans á Bifröst, júlí 2007
- Viðauki A - Eignaskiptayfirlýsing

Mostur ehf., kt. 490905-1700, Reykjavíkurvegi 74, 220 Hafnarfirði, hér eftir í samningi þessum nefnt kaupandi,

og

Háskólinn á Bifröst ses., kt. 550269-0239, Bifröst, 311 Borgarnesi, hér eftir í samningi þessum nefnt seljandi,

gera með sér svohljóðandi

kaupsamning

um kaup kaupanda á þeim húseignum seljanda sem nánar er gerð grein fyrir í samningi þessum.

1. Forsaga

- 1.1. Samningsaðilar undirrituðu "Samkomulag um samþykki kaupþilboðs og samningsskilmála" (hér eftir vísað til sem samkomulagið), merkt viðauki 7, sem samningur þessi grundvallast á þann 6. júní 2007.
- 1.2. Í samkomulaginu kemur m.a. fram að kaupin nái til þeirra húseigna sem tilgreindar eru í útboðslýsingu dags. 11. apríl 2007. (en hana er að finna í viðauka 6 með samningi þessum).

2. Hið selda

- 2.1 Seljandi lofar að selja og kaupandi lofar að kaupa eftirtaldar húseignir:

Skólabyggingar:

Birt stærð í fm.	Bygg. ár	Fastanúmer eignarhluta	Lýsing: Skólahúsnæði	Verð pr. fm	Heildarverð
669,3	1950	210-9176	Skóli/hátíðarsalur	136.000	91.025.000
1.221,9	1952	210-9177	Skóli/visthús	88.000	107.527.000
812,5	1959	210-9178	Skóli/bókasafn	121.000	98.313.000
207,2	1986	210-9179	Skóli/geymsla/verkstæði	104.000	21.549.000
132	1972	210-9181	Skóli/þvottahúsráfstöð	104.000	13.728.000
1.262,6	2002	225-7210	Skóli/Tengibýgg/starfs	176.000	222.218.000
135	2002	225-8522	Kaffihús nemenda	176.000	23.760.000
			Samtals		578.120.000

Starfsmannagarðar 5 herbergja einbýli:

Birt stærð í Fm	Bygg.ár	Fastanúmer eignarhluta	Lýsing: Íbúðarhúsnæði	Verð pr. fm.	Heildarverð
122	1978	210-9204	Jaðarsel 6 5. herb	168.000	20.496.000
122	1978	210-9205	Jaðarsel 5 herb	168.000	20.496.000
136	1986	210-9206	Jaðarsel 10 5. herb	168.000	22.848.000
136	1986	210-9207	Jaðarsel 11 5. herb	168.000	22.848.000
136	1986	210-9208	Jaðarsel 12 5. herb	168.000	22.848.000
				Samtals	109.536.000

Starfsmannagarðar 3ja og 4ra herbergja íbúðir:

Birt stærð í Fm	Bygg.ár	Fastanúmer eignarhluta	Lýsing: Íbúðarhúsnæði	Verð pr. fm	Heildarverð
110	1999	223-7687	Jaðarsel 4 4ra herb	152.000	16.720.000
110	1999	223-7688	Jaðarsel 3 4ra herb	152.000	16.720.000
110	1999	223-9647	Jaðarsel 2 4ra herb	152.000	16.720.000
110	1999	223-9648	Jaðarsel 1 4ra herb	152.000	16.720.000
83,7	2003	223-6120	Jaðarsel 7 3ja herb	167.000	13.978.000
83,7	2003	223-6121	Jaðarsel 7 3ja herb	167.000	13.978.000
83,7	2003	223-6122	Jaðarsel 8 3ja herb	167.000	13.978.000
83,7	2003	223-6123	Jaðarsel 8 3ja herb	167.000	13.978.000
83,7	2003	223-6125	Jaðarsel 7 3ja herb	167.000	13.978.000
83,7	2003	223-6126	Jaðarsel 8 3ja herb	167.000	13.978.000
83,7	2003	223-6127	Jaðarsel 8 3ja herb	167.000	13.978.000
83,7	2003	223-6121	Jaðarsel 7 3ja herb	167.000	13.978.000
				Samtals	178.704.000

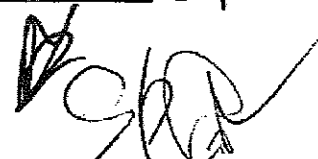
Handwritten signature and initials
 SJ
 SJ

Nemendagarðar- herbergi

Birt stærð í fm	Bygg.ár	Fastanúmer eignarhluta	Lýsing: Íbúðarhúsnæði	Verð pr. fm	Heildarverð
106,2	2001	225-5075	Ásgarður 1 3 herbergi	190.000	20.178.000
117,5	2001	225-5076	Ásgarður 2 3 herbergi	190.000	22.325.000
106,2	2001	225-5077	Ásgarður 3, 3 herbergi	190.000	20.178.000
117,5	2001	225-5078	Ásgarður 4, 3 herbergi	190.000	22.325.000
106,2	2001	225-5079	Miðgarður 1, 3 herbergi	190.000	20.178.000
117,5	2001	225-5080	Miðgarður 2, 3 herbergi	190.000	22.325.000
106,2	2001	225-5081	Miðgarður 3, 3 herbergi	190.000	20.178.000
117,5	2001	225-5082	Miðgarður 4, 3 herbergi	190.000	22.325.000
161,2	2001	225-5083	Útgarður 1, 5 herbergi	190.000	30.590.000
117,5	2001	225-5084	Útgarður 2, 3 herbergi	190.000	22.325.000
161,2	2001	225-5085	Útgarður 3, 5 herbergi	190.000	30.590.000
117,5	2001	225-5086	Útgarður 4 3 herbergi	190.000	22.325.000
				Samtals	275.842.000

Nemendagarðar- herbergi

Birt stærð í fm.	Bygg.ár	Fastanúmer eignahluta	Lýsing: Íbúðarhúsnæði	Verð pr. fm	Heildarverð
132,6	1997	222-8981	Bollakot 1 6 herbergi	190.000	25.194.000
131,2	1997	222-8982	Bollakot 2, 6 herbergi	190.000	24.928.000
131,2	1997	222-8983	Bollakot 3, 6 herbergi	190.000	24.928.000
132,6	1997	222-8984	Bollakot 4 6 herbergi	190.000	25.194.000
132,6	1997	222-8985	Vallarkot 1, 6 herbergi	190.000	25.194.000
131,2	1997	222-8986	Vallarkot 2, 6 herbergi	190.000	24.928.000
131,2	1997	222-8987	Vallarkot 3, 6 herbergi	190.000	24.928.000

ST


132,6	1997	222-8988	Vallarkot 4, 6 herbergi	190.000	25.194.000
				Samtals	200.488.000

Nemendagarðar- 3ja herbergja íbúðir

Birt stærð í Fm	Bygg.ár	Fastanúmer eignarhluta	Lýsing: Íbúðarhúsnæði	Verð pr. fm.	Heildarverð
81,7	1994	221-8160	Bakkakot 1 3ja herb	167.000	13.644.000
79,7	1994	221-8161	Bakkakot 2, 3ja herb	167.000	13.310.000
79,7	1994	221-8162	Bakkakot 3, 3ja herb	167.000	13.310.000
81,2	1994	221-8163	Bakkakot 4, 3ja herb	167.000	13.561.000
81,2	1994	221-8164	Steinkot 1, 3ja herb	167.000	13.561.000
79,2	1994	221-8165	Steinkot 2, 3ja herb	167.000	13.227.000
79,2	1994	221-8166	Steinkot 3, 3ja herb	167.000	13.227.000
81,2	1994	221-8167	Steinkot 4, 3ja herb	167.000	13.561.000
				Samtals	107.401.000

Nemendagarðar – 3ja herbergja íbúðir

Birt stærð í Fm	Bygg.ár	Fastanúmer eignarhluta	Lýsing: Íbúðarhúsnæði	Verð pr. fm.	Heildarverð
81,7	2001	225-4448	Stöðlakot 1, 3ja herb	175.000	14.298.000
79,7	2001	225-4449	Stöðlakot 2, 3ja herb	175.000	13.948.000
79,7	2001	225-4450	Stöðlakot 3, 3ja herb	175.000	13.948.000
81,2	2001	225-4451	Stöðlakot 4, 3ja herb	175.000	14.210.000
				Samtals	56.404.000

Nemendagarðar -3ja herbergja íbúðir

Birt stærð í fm.	Bygg.ár	Fastanúmer eignarhluta	Lýsing: Íbúðarhúsnæði	Verð pr. fm	Heildarverð
81,7	1992	210-9185	Hraunkot 1, 3ja herb	167.000	13.644.000
79,7	1992	210-9184	Hraunkot 2, 3ja herb	167.000	13.310.000

Handwritten signature and initials, possibly including the number '57'.

79,7	1992	210-9183	Hraunkot 3, 3ja herb	167.000	13.310.000
81,2	1992	210-9182	Hraunkot 4, 3ja herb	167.000	13.561.000
81,7	1995	222-0916	Urðarkot 1, 3ja herb	167.000	13.644.000
79,7	1995	222-0915	Urðarkot 2, 3ja herb	167.000	13.310.000
79,7	1995	222-0914	Urðarkot 3, 3ja herb	167.000	13.310.000
79,7	1995	222-0912	Urðarkot 4, 3ja herb	167.000	13.310.000
79,7	1995	222-0910	Urðarkot 5, 3ja herb	167.000	13.310.000
81,7	1995	222-0908	Urðarkot 6, 3ja herb	167.000	13.644.000
				Samtals	134.353.000

Nemendagarðar – 4ra. herbergja íbúðir

Birt stærð í fm.	Bygg.ár	Fastanúmer eignarhluta	Lýsing: Íbúðarhúsnæði	Verð pr. fm.	Heildarverð
108,2	1995	222-0917	Skógarkot 1, 4ra herb	152.000	16.447.000
108,2	1995	222-0918	Skógarkot 2, 4ra herb	152.000	16.447.000
				samt	32.894.000

Nemendagarðar- 2ja herbergja íbúðir

Birt stærð í fm.	Bygg.ár	Fastanúmer eignarhluta	Lýsing: Íbúðarhúsnæði	Verð pr. fm	Heildarverð
44,6	2001	225-2560	Reynihraun 1, 2ja herb	228.000	10.169.000
42,9	2001	225-4432	Reynihraun 2, 2ja herb	228.000	9.782.000
42,9	2001	225-4433	Reynihraun 3, 2ja herb	228.000	9.782.000
42,9	2001	225-4434	Reynihraun 4, 2ja herb	228.000	9.782.000
42,9	2001	225-4435	Reynihraun 5, 2ja herb	228.000	9.782.000
42,9	2001	225-4436	Reynihraun 6, 2ja herb	228.000	9.782.000
42,9	2001	225-4437	Reynihraun 7, 2ja herb	228.000	9.782.000

Handwritten signature and initials, possibly 'SF' and 'R'.

44,6	2001	225-4438	Reynibraun 8, 2ja herb	228.000	10.169.000
				Samtals	79.030.000

Nemendagarðar- 2ja herbergja íbúðir

Birt stærð í fm	Bygg.ár	Fastanúmer eignarhluta	Lýsing: Íbúðarhúsnæði	Verð pr. fm	Heildarverð
44,6	2001	225-4439	Víðihraun 1, 2ja herb	228.000	10.169.000
42,9	2001	225-4440	Víðihraun 2, 2ja herb	228.000	9.782.000
42,9	2001	225-4441	Víðihraun 3, 2ja herb	228.000	9.782.000
42,9	2001	225-4442	Víðihraun 4, 2ja herb	228.000	9.782.000
42,9	2001	225-4443	Víðihraun 5, 2ja herb	228.000	9.782.000
42,9	2001	225-4444	Víðihraun 6, 2ja herb	228.000	9.782.000
42,9	2001	225-4445	Víðihraun 7, 2ja herb	228.000	9.782.000
44,6	2001	225-4446	Víðihraun 8, 2ja herb	228.000	10.169.000
				Samtals	79.030.000

Nemendagarðar-2ja, 3ja, og 4ra herbergja íbúðir

Birt stærð í fm.	Bygg.ár	Fastanúmer eignarhluta	Lýsing: Íbúðarhúsnæði	Verð pr. fm	Heildarverð
67,6	2002	225-8232	Einihraun 1, 3ja herb	192.000	12.979.000
64,8	2002	225-8233	Einihraun 2, 3ja herb	192.000	12.442.000
67,7	2002	225-8240	Einihraun 3, 3ja herb	192.000	12.998.000
65,2	2002	225-8241	Einihraun 4, 3ja herb	192.000	12.518.000
52,4	2002	225-8232	Einihraun 5, 2ja herb	215.000	11.266.000
51,3	2002	225-8235	Einihraun 6, 2ja herb	215.000	11.030.000
51,3	2002	225-8242	Einihraun 7, 2ja herb	215.000	11.030.000
52,3	2002	225-8243	Einihraun 8, 2ja herb	215.000	11.244.000
52,0	2002	225-8236	Einihraun 9, 2ja herb	215.000	11.180.000

Handwritten signature and initials, possibly "S/SF" and "S/SF".

53,0	2002	225-8237	Einihraun 10, 2ja herb	215.000	11.395.000
52,3	2002	225-8244	Einihraun 11, 2ja herb	215.000	11.244.000
53,9	2002	225-8245	Einihraun 12, 2ja herb	215.000	11.589.000
65,2	2002	225-8238	Einihraun 13, 3ja herb	192.000	12.519.000
88,3	2002	225-8239	Einihraun 14, 4ra herb	168.000	14.835.000
65,4	2002	225-8246	Einihraun 15, 3ja herb	192.000	12.557.000
88,4	2002	225-8247	Einihraun 16, 4ra herb	168.000	14.835.000
				Samtals	195.661.00

Nemendagarðar -2ja og 3ja herbergja íbúðir

Birt stærð í fm.	Bygg.ár	Fastanúmer eignarhluta	Lýsing: Íbúðarhúsnæði	Verð pr. fm	Heildarverð
69,7	2003	226-6111	Bjarkarhraun 1, 3ja herb	183.000	12.755.000
56,1	2003	226-6110	Bjarkarhraun 2, 2ja herb	210.000	11.781.000
69,7	2003	226-6117	Bjarkarhraun 3, 3ja herb	183.000	12.755.000
56,1	2003	226-6116	Bjarkarhraun 4, 2ja herb	210.000	11.781.000
56,1	2003	226-6109	Bjarkarhraun 5, 2ja herb	210.000	11.781.000
55,8	2003	226-6108	Bjarkarhraun 6, 2ja herb	210.000	11.718.000
56,1	2003	226-6115	Bjarkarhraun 7, 2ja herb	210.000	11.781.000
55,8	2003	226-6114	Bjarkarhraun 8, 2ja herb	210.000	11.718.000
55,8	2003	226-6107	Bjarkarhraun 9, 2ja herb	210.000	11.718.000
69,7	2003	226-6106	Bjarkarhraun 10, 3ja herb	183.000	12.755.000
55,8	2003	226-6113	Bjarkarhraun 11, 2ja herb	210.000	11.718.000
69,7	2003	226-6112	Bjarkarhraun 12, 3ja herb	183.000	12.755.000
				Samtals	145.016.000

2.2. Aðilar sammings þessa eru sammála um að ákveðinna endurbóta og viðhalds sé þörf á hinum seldu eignum. Í viðauka 1 er að finna samning milli aðila um

framkvæmd endurbóta þeirra húseigna sem samningur þessi tekur til.

- 2.3. Í gildi eru leigusamningar fyrir þann hluta hinna seldu eigna sem nýttar eru sem íbúðir nemenda og kennara. Seljandi mun áfram verða leigusali í þeim samningum og mun kaupandi því ekki yfirtaka þá samninga

Samhliða gerð þessa kaupsamnings gera samningsaðilar leigusamning vegna íbúðarhúsnæðis, sbr. viðauka 2-B, en samkvæmt honum er seljanda sem leigutaka heimilt að leigja út hið selda íbúðarhúsnæði, enda standi útleigan í beinu sambandi við rekstur skólans.

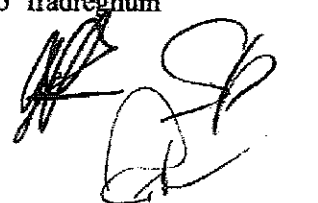
- 2.4. Samhliða gerð þessa kaupsamnings eru gerðir eftirfarandi samningar er varða hið selda:

- Samningur um gerð endurbóta húseigna (Viðauki 1)
- Leigusamningar (Viðauki 2-A og 2-B)
- Lóðarleigusamningur (Viðauki 3)
- Fylgiskjöl með lóðarleigusamningi (Viðauki A)
- Samningur um fasteignastjórnun (Viðauki 4) gerður síðar
- Viljayfirlýsing um kaup á fasteignum (Viðauki 5)
- Útboðslýsing dagsett 11. apríl 2007 (Viðauki 6)
- Samkomulag um samþykki kauptilboðs og samningsskilmála (Viðauki 7)
- Þinglýsingarvottorð (Viðauki 8)
- Listi yfir allar húseignir (Viðauki 9)
- Viðhaldsskýrsla fasteigna Háskólans á Bifröst, júlí 2007 (Viðauki 10)

3. Kaupverð

- 3.1. Umsamið kaupverð hinna seldu fasteigna er samtals kr. 2.300.618.103, -tveir milljarðar þrjúhundruð milljónir sexhundruð og átjánþúsund eitt hundruð og þrjár krónur sem skiptist þannig að kaupverð skólahúsnæðis er kr. 685.785.055, -sexhundruð áttatíu og fimm milljónir sjöhundruð áttatíu og fimm þúsund fimmtíu og fimm krónur og kaupverð íbúðarhúsnæðis er kr. 1.614.833.048, -einn milljarður sexhundruð og fjórtán milljónir áttahundruð þrjátíu og þrjú þúsund fjörutíu og átta krónur - og greiðist á eftirfarandi máta:

- a. Með yfirtöku áhvílandi veðskulda miðað við stöðu þeirra 31. júlí 2007
- b. Með greiðslu krónum 128.139.103,- í viðhaldssjóð til greiðslu á kostnaði við viðhald, sbr. viðauka 10.
- c. Með greiðslu í peningum á mismuni á kaupverði að frádregnum

SF


viðhaldssjóði og áhvílandi veðskuldum.

d. Þann 15. ágúst 2007 skal kaupandi leggja þennan mismun inn á reikning seljanda

- 3.2. Seljandi ábyrgist að hinar seldu húseignir afhendist veðbanda- og kvaðalausar, þ.e. að á húseignunum hvíli ekki aðrar kvaðir en leiða má réttilega af samningi þessum.

4. Lóðarleiga

- 4.1. Land undir hinum seldu fasteignum verður áfram í eigu seljanda. Kaupandi mun ekki greiða lóðarleigu.-

5. Forsendur kaupanda

5.1 Ástand húseigna (hins selda)

Í viðauka 9 er að finna lista og lýsingu allra þeirra húseigna sem samningur þessi nær til. Seljandi staðfestir með undirritun þessa samnings að fyrrgreindur listi sé sannur og réttur, birt flatarmál sé rétt og ástand viðunandi til fullrar nýtingar og til að sinna samningsbundnum verkefnum án frekari fjárfestinga eða viðhalds, sbr. þó 5.2 (Endurbætur á hinu selda).

Seljandi ábyrgist að öllum viðeigandi opinberum úttektum byggingaryfirvalda sé lokið með viðunandi hætti.

Við kaupsamningsgerð upplýsti seljandi að hann ætti kröfu á byggingarverktaka vegna vanefnda hans við byggingu aðalhúss, fastanúmer 225-7210. Með kaupsamningi þessum framselur seljandi kröfu sína til seljanda, en hún felst meðal annars í þakviðgerðir og ýmiss frágangur innanhúss.

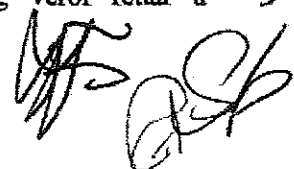
5.2 Endurbætur á hinu selda

Í viðauka 1 er að finna samning milli aðila um framkvæmd endurbóta þeirra húseigna sem samningur þessi tekur til. Samningsaðilar eru sammála um að ekki verði ráðist í allar endurbætur strax, sbr. viðauka 1.

Samningsaðilar eru sammála um að komi til þess að Visthús verði ekki endurbætt heldur rífið, skuli taka tillit til þess við útreikning húsaleigu, sbr. viðauka 2-A. Samningsaðilar eru sammála um að við útreikning húsaleigu verði tekið tillit til núverandi kaupverðs, kostnaðar við niðurrif auk byggingarkostnaðar við nýtt hús.

6. Sérstakar yfirlýsingar og ábyrgðir seljanda

- 6.1. Með því að undirrita kaupsamning þennan lýsir seljandi því yfir og ábyrgist gagnvart kaupanda að eftirfarandi yfirlýsingar séu og verði réttar á

37


kaupsamningsdegi sem jafnframt er afhendingardagur.

- a) Að honum sé ekki kunnugt um að ástand þeirra eigna sem samningur þessi tekur til sé öðruvísi en fram kemur í viðhaldsskýrslunni, eða liggi undir skemmdum af neinu tagi. Ítarleg úttekt á eignunum hefur átt sér stað, sbr. viðauki 10.
- b) Að enginn eigi kauprétt á þeim eignum sem samningur þessi tekur til.
- c) Að engar kvaðir hvíli á hinum seldu eignum eins og t.d. kvaðir vegna sölu, sem kaupanda hefur ekki verið greint frá.
- d) Að seljandi hafi aflað samþykkis viðsemjenda að öllum viðskiptasamningum er varða hið selda, eigi það við, sem með réttu má ætla að máli skipta fyrir kaupin og tryggi með því að kaupin hafi ekki áhrif á samningana.
- e) Að öllum viðeigandi opinberum úttektum byggingaryfirvalda á hinum seldu eignum sé lokið með viðunandi hætti.
- f) Í viðauka 9 er að finna lista og lýsingu allra þeirra húseigna sem samningur þessi nær til. Seljandi staðfestir með undirritun þessa samnings að fyrrgreindur listi sé sannur og réttur, og að birt flatarmál sé rétt.

6.2. Ofangreindar yfirlýsingar og ábyrgðir hafa ekki áhrif á rétt kaupanda til að bera fyrir sig vanefndarúrræði á grundvelli laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og almennra reglna kröfuréttar.

7. Breyttar forsendur

7.1 Komi í ljós veruleg frávik frá framangreindum forsendum, sbr. 5. grein samnings þessa, sem seljandi bætir ekki úr innan sanngjarns frests, er kaupanda heimilt að rifta samningi þessum eða að bera fyrir sig ella önnur vanefndarúrræði samkvæmt almennum reglum, m.a. kröfu um lækkun á kaupverði.

8. Afhending

8.1. Kaupandi tekur við hinu selda við undirskrift samnings og hirðir frá sama tíma allan arð af hinu selda og undirgengst jafnframt allar skuldbindingar sem hinu selda fylgir sbr. nánar útlístan í samningi þessum.

8.2. Seljandi skal leitast við að viðskiptasambönd og viðskiptavild sem með sanni má segja að tengist hinu selda, glatist ekki eða rými.

9. Kaupréttur

- 9.1. Seljandi hefur kauprétt að hinum seldu fasteignum á fimm ára fresti, í fyrsta sinn fimm árum frá undirritun kaupsamnings þessa, þ.e. á árinu 2012.

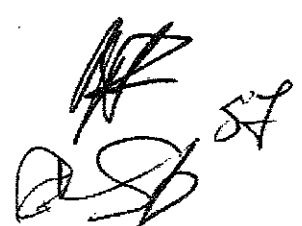
Ef seljandi hyggst neyta kaupréttar síns skal hann tilkynna kaupanda það skriflega með að minnsta kosti þriggja mánaða fyrirvara, þannig að kaupanda hafi borist tilkynningin eigi síðar en 2. maí á fimm ára fresti, í fyrsta sinn fyrir 3.maí 2012.

Kjósi seljandi að nýta kauprétt sinn skal seljandi kaupa allar þær fasteignir sem seldar eru kaupanda með kaupsamningi þessum.

- 9.2. Skal miða kaupverð við upphaflegt söliverð framreiknað í hlutfalli við breytingu á vísitölu neysliverðs að 1/3 hluta, breytingu á fasteignamatí að 1/3 hluta og almenna breytingu á brunabótamatí að 1/3 hluta frá undirritun kaupsamnings þessa. Verði útreikningi neyslúvísitölu hætt er um það samkomulag að miða skuli við almennar verðlagshækkunarir sem aðilar koma sér saman um.
- 9.3. Hætti seljandi rekstri háskóla þá fellur endurkauparéttur seljanda niður frá og með þeim tíma sem ákvörðunin er tekin.
- 9.4. Ef kaupandi hyggst selja einhverjar þær fasteignir sem keyptar eru í samningi þessum, skal seljandi hafa kauprétt að fasteignunum. Verði breyting á eignarhaldi hlutafjár í kaupanda, t.d. með sölaukningu hlutafjár eða með samruna, þannig að þriðji aðili eignist eða ráði yfir 50% hlutafjár í kaupanda þá skal seljandi hafa kauprétt að fasteignunum í eitt ár frá því að slík eigendaskipti eiga sér stað. Vísast til ákvæðis 10.2. í samningi þessum um kaupverð fasteignanna nýti seljandi framangreindan kauprétt.

10. Kostnaður

- 10.1. Hvor aðili fyrir sig ber þann kostnað sem tengist gerð þessa samnings.



11. Uppbygging háskólaþorps á Bifröst

- 11.1. Kaupandi og seljandi munu vinna sameiginlega að áframhaldandi uppbyggingu háskólaþorpsins á Bifröst skv. því sem að neðan greinir:
1. Seljandi lýsir vilja sínum til að vinna að nýju skipulagi fyrir Bifröst vegna frekari uppbyggingar þorpsins í samstarfi við kaupanda og Borgarbyggð.
 2. Kaupandi lýsir vilja sínum til að kaupa upp frekari fasteignir á Bifröst, sbr. viðauki 5.
 3. Seljandi mun gefa kaupanda kost á lóðum samkvæmt nánara samkomulagi til uppbyggingar í þorpinu fyrir starfsemi sem tengist háskólanum og stuðlar að frekari uppbyggingu byggðarinnar.
 4. Samningur þessi takmarkar ekki rétt seljanda til þess að reisa mannvirki á landareign sinni, enda sé um að ræða mannvirki í tengslum við háskólastarfið. Seljandi skuldbindur sig til þess að hafa samráð við kaupanda um slíkar framkvæmdir.
 5. Seljandi lýsir yfir vilja sínum til að gera samning við kaupanda um fasteignastjórnun á byggingum og lóðum á Bifröst sem háskólinn nýtir.
 6. Seljandi og kaupandi munu sameiginlega leita samkomulags við Borgarbyggð um bættu þjónustu sveitarfélagsins og uppbyggingu grunngerðar í háskólaþorpinu á Bifröst.

12. Viðaukar

- 12.1. Viðaukar með samningi þessum, sbr. efnisyfirlit, eru hluti samnings þessa.

13. Trúnaðarmál

- 13.1. Efni samnings þessa skal vera trúnaðarmál á milli samningsaðila. Er þeim óheimilt að upplýsa um efni hans nema lög eða úrskurður yfirvalds eða dómstóls kveði á um það.
- 13.2. Aðilar skulu koma sér saman um upplýsingar sem lagðar verða fram þar sem samningurinn verður kynntur.

14. Úrlausn ágreinings

- 14.1. Samningsaðilar skuldbinda sig til að koma fram hvor við annan af heiðarleika og sanngirni. Aðilum er af þeim sökum skylt að leitast við af fremsta megni að leysa ágreining sem rísa kann vegna samnings þessa í sátt og þannig að niðurstaða geti talist ásættanleg fyrir alla aðila.
- 14.2. Rísi óhjákvæmilega ágreiningur vegna samnings þessa sem ekki verður

leystur utan réttar í samræmi við ákvæði næstu málsgreinar hér á undan er
hvorum aðila um sig heimilt að reka mál vegna hans fyrir Héraðsdómi
Vesturlands.

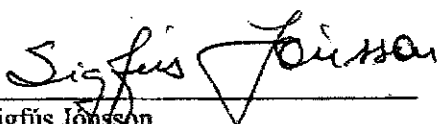
Öllu framanrituðu til staðfestu rita fulltrúar seljanda og kaupanda nöfn sín undir
samning þennan.

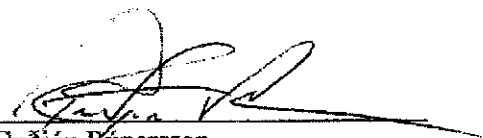
Samningurinn, sem er 15 tölusettar síður, er gerður í tveimur samhljóða eintökum,
einu fyrir hvorn aðila.

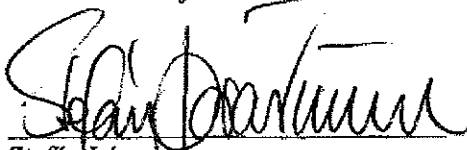
Bifröst 2. ágúst 2007

F. h. kaupanda

F.h. seljanda


Sigfús Jónsson
framkvæmdastjóri Mosturs


Guðjón Rúnarsson
formaður stjórnar háskólans á Bifröst


Stefán Þórarinnsson
stjórnaformaður Mosturs


Agúst Einarsson
rektor háskólans á Bifröst

Vottar að rétttri dags. og undirritun aðila

Nafn Eiv. J. Vard
Nafn Alex. S. Laraborn

Kt. 241160-4089
Kt. 170852-3489

LÓÐARLEIGUSAMNINGUR

Rektor Viðskiptaháskólans á Bifröst (Samvinnuháskólinn kt. 550269-0239)

GJÖRIR KUNNUGT

Samkvæmt ákvörðun háskólastjórnar þann 20. júní 2005
er **Vikrafelli ehf** kt. 411204-2190 og **Bifur ehf** kt. 521004-2660

Leigð lóðin með landnúmeri 199451 á Bifröst undir fjöleignahús með 51 íbúð og þekkingarsetri samtals 3.245 fm (Hamragarðar – fjórar hæðir og kjallari), með eftirgreindum nánari skilmálum:

I. Lega og stærð lóðar

Lóðin er að flatarmáli 1.104 fermetrar og er lögun hennar eins og hér greinir, sbr. meðfylgjandi uppdrátt dagsettur 11. október 2004 (lóð 3).

Lóðin er hluti af eignarlóð Viðskiptaháskólans á Bifröst alls 16,8 hektarar og nær yfir það svæði þar sem byggt hefur verið fjöleignahús vestan við skólahúsin.

II. Leiguskilmálar

1. Lóðin er seld á leigu undir íbúðabyggingar og til hvers konar annarra afnota, er landslög, reglugerðir og samþykktir Viðskiptaháskólans heimila. Leigusamningur þessi er ótímabundin en heimilt er að óska eftir endurskoðun samningsins af beggja hálfu með 12. mánaða fyrirvara.
2. Leigutaki skal hafa lóðina til afgangslausra afnota og því ekki greiða Viðskiptaháskólanum leigu samkvæmt samningi þessum. Stjórn Viðskiptaháskólans er þó heimilt að ákveða hóflegt árgjald fyrir afnot af lóðinni enda sé það tilkynnt með eins árs fyrirvara.
3. Réttindi sín til lóðarinnar samkvæmt samningi þessum má leigutaki ekki leigja öðrum, veðsetja, selja eða ráðstafa öðruvísi á lögumhátt, ásamt með húsum sínum og mannvirkjum á lóðinni, nema með samþykki stjórnar Viðskiptaháskólans á Bifröst. Sama á við ef leigutaki vill ráðstafa réttindum sínum til óbyggðra hluta lóðar.
Komi til eigendaskipti að leiguréttindum með samþykki stjórnar Viðskiptaháskólans ber þeim sem réttindin átti að tilkynna eigendaskipti byggingarfulltrúa Borgarbyggðar.
4. Hvenær sem stjórn Viðskiptaháskólans telur þörf fyrir hluta á lóðinni undir mannvirki, opin svæði og annað, sem skipulagsuppdráttur gerir ráð fyrir, svo og til sérstaks atvinnureksturs, er leigutaka þá skylt að láta leigurétt sinn og lóðar af hendi, að nokkru eða öllu leyti, enda rýri það ekki verðmæti fasteigna á lóðinni. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni, skal greiða leigutaka eftir mati, nema öðruvísi semjist. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slík afhending á lóðinni, eða hluta af henni, skal þó í engu skerða rétt veðhafa.
Leigutaka er skylt að leyfa lagningu stíga, holræsa og annarra lagna um leigulóðina án endurgjalds, en sé lóð eða mannvirkjum spillt komi bætur fyrir eftir samkomulagi eða mati.

5. Verði eigendaskipti á lóðaréttindum, yfirferast sömu viðurlög vegna brota á leigurétti á nýjan leiguhafa.
6. Leigutaka er skylt að halda lóðinni snyrtilegri og haga allri umgengni þannig að til sóma sé og á annan þann hátt sem yfirvöld Viðskiptaháskólans óska eftir á hverjum tíma.
7. Leigutaki greiði alla skatta og skyldur sem á lóðinni hvíla, eða kunna að verða lagðir á lóðina til almennra þarfa, Viðskiptaháskólanum að kostnaðarlausu.
8. Leigutaki greiði stimpil- og þinglýsingargjöld af samningi þessum.
9. Aðrir skilmálar:

Rísi mál útaf samningi þessum má reka það fyrir Héraðsdómi Vesturlands.

Af lóðarleigusamningi þessum er gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Lóðarleigusamningi þessum er ég undirritaður samþykkur og lofa hér með og skuldbind mig til að halda hann í öllum greinum.

Bifröst,

15. ágúst '05

Vitundavottar:

Stefín Kálarásson 090261-5844
Katrín Magnúsdóttir 170457-2189

F.h. Vikrafélis ehf

Þórdís K.

Vitundavottar:

Stefín Kálarásson 090261-5844
Katrín Magnúsdóttir 170457-2189

F.h. Bifurs ehf

Sleða Sævi

Lóðarleigusamningur þessi staðfestist hér með.

Bifröst,

15. ágúst '05

Þórdís K.

1540/05
Matrikula ni lunggingan 1508.05
Imfari i lungginganok 2.4
Kungginganjalid kr. 1350
Sumpitjalid kr. 1350
Sumpitsek kr. 1350



Handwritten signature