
Samningur við staðfestingaraðila

Í TENGSLUM VIÐ
SELJANDALÁN TIL HEIMSTADEN EHF.

milli
Heimstaden ehf.,
A/F HEIM slhf.
og
staðfestingaraðila

[DAGSETNING]¹

¹ Samningur verður dags. eigi síðar en 3 dögum fyrir uppgjör viðskipta við fjárfesta.

Efnisyfirlit

Inngangur	2
1. Skilgreiningar og túlkun	2
2. Skipun, staða og hæfi staðfestingaraðila	3
3. Skyldur útgefanda	4
4. Staðfesting skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði	5
5. Breytingar á staðfestingaraðila	5
6. Skaðabótaábyrgð	5
7. Trúnaður	6
8. Tilkynningar	6
9. Þóknun staðfestingaraðila	6
10. Lög og varnarþing	7
11. Gildistími	7
12. Annað	7
FYLGISKJAL I.	9
Form að skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir vegna breytinga á veðandlagi	9
FYLGISKJAL II.	10
Form að skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir	10
FYLGISKJAL III.	11
Form að staðfestingu á skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir	11
FYLGISKJAL IV.	12
Form að staðfestingu á skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir	12
FYLGISKJAL V.	13
Form að aðildaryfirlýsingu staðfestingaraðila	13

Samningur þessi er gerður þann [•]² 2021 („**samningurinn**“) og er á milli:

- (1) **Heimstaden ehf.**, kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík („**útgefandi**“);
- (2) **A/F HEIM slhf.**, kt. 490321-0120, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík („**sjóðurinn**“); og
- (3) **PricewaterhouseCoopers ehf.**, kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík („**staðfestingaraðili**“).

INNGANGUR

- (A) Útgefandi (sem lántaki) og sjóðurinn (sem lánveitandi) hyggjast undirgangast seljandalánin (skilgreind í grein 1.1).
- (B) Kröfur sjóðsins samkvæmt seljandalánunum verða tryggðar með veði í veðsettu eignunum (skilgreindar í grein 1.1) og með sjálfskuldarábyrgðinni (skilgreind í grein 1.1).
- (C) Útgefandi hefur heimild til að breyta veðtryggingum sem standa til tryggingar á seljandalánunum, að því gefnu að ákveðin skilyrði séu uppfyllt, svo sem nánar er lýst í samningnum, tryggingarbréfum, veðsamningi og seljandalánunum.
- (D) Með samningnum er staðfestingaraðili skipaður til að fylgjast með því að allar breytingar sem gerðar eru séu í samræmi við ákvæði seljandalánanna.

1. SKILGREININGAR OG TÚLKUN

- 1.1 Í samningnum skulu eftirfarandi hugtök hafa þá merkingu sem þeim er gefin hér að neðan:

„**Aðildaryfirlýsing**“ merkir yfirlýsingu um aðild nýs staðfestingaraðila að samningnum, sbr. fylgiskjal V.

„**Langtíma seljandalánið**“ merkir samning um seljandalán, dags. [•]³ 2021, að höfuðstólsfjárhæð [•]⁴ krónur, sem sjóðurinn veitir útgefanda í tengslum við kaup útgefanda á skuldabréfum í skuldabréfaflokknum HEIMA071248, sem er með lokagjalddaga þann 7. desember 2048.

„**Lánabekja**“ merkir hlutfall uppgreiðsluverðmætis útistandandi veðtryggða krafna gagnvart verðmæti hinna veðsettu eigna, samkvæmt verðmati í samræmi við fylgiskjal I við seljandalánin.

„**Lykileignir**“ merkir þær fasteignir sem tilgreindar eru í fylgiskjali II við seljandalánin.

„**Samstæðan**“ merkir útgefanda og öll dótturfélög hans eins og þau eru á hverjum tíma.

„**Seljandalánin**“ merkir langtíma seljandalánið og skammtíma seljandalánið.

„**Sjálfskuldarábyrgðin**“ merkir samning, dags. [•]⁵ 2021, milli sjóðsins og Heimstaden AB (publ), skráð undir númerinu: 556670-0455, skráð til heimilis að Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Svíþjóð, þar sem Heimstaden AB (publ) tekur á sig sjálfskuldarábyrgð fyrir öllum skuldum útgefanda samkvæmt seljandalánunum (auk seljandaláns sem sjóðurinn veitir útgefanda í tengslum við kaup á skuldabréfum í skuldabréfaflokknum HEIMA100646).

„**Skammtíma seljandalánið**“ merkir samning um seljandalán, dags. [•]⁶ 2021, að höfuðstólsfjárhæð [•]⁷ krónur, sem sjóðurinn veitir útgefanda í tengslum við kaup útgefanda á skuldabréfum í skuldabréfaflokknum HEIMA071225, sem er með lokagjalddaga þann [•]⁸.

² Samningur verður dags. eigi síðar en 3 dögum fyrir uppgjör viðskipta við fjárfesta.

³ Samningur verður dags. eigi síðar en 3 dögum fyrir uppgjör viðskipta við fjárfesta.

⁴ Endanleg lánsfjárhæð veðrur uppreiknuð m.v. uppgjörsdag.

⁵ Samningur verður dags. eigi síðar en 3 dögum fyrir uppgjör viðskipta við fjárfesta.

⁶ Samningur verður dags. eigi síðar en 3 dögum fyrir uppgjör viðskipta við fjárfesta.

⁷ Endanleg lánsfjárhæð veðrur uppreiknuð m.v. uppgjörsdag.

⁸ Lokagjalddagi verður um 5 árum eftir að lánið er veitt.

„**Skýrsla um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir**“ merkir skýrslu útgefanda um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir í samræmi við það sem sett er fram í fylgiskjali II eða eftir atvikum fylgiskjali I við samninginn, ásamt fylgigögnum.

„**Tryggingarbréf**“ merkir sérhvert tryggingarbréf sem veðsalar gefa út og sem tryggir skilvísu og skaðlausa greiðslu seljandalánanna.

„**Veðsalar**“ merkir útgefanda og dótturfélög útgefanda (nema ef dótturfélögin hafa sameinast útgefanda, en þá merkir það bara útgefanda), sem sett hafa eignir að veði til tryggingar á efndum seljandalánanna, og aðra aðila sem kunna að gerast veðsalar.

„**Veðsamningur**“ merkir sérhvern samning milli veðsala og sjóðsins um veðsetningu innstæðna á bankareikningi og/eða VS-reikningi, sem ætlað er að tryggja skilvísu og skaðlausa greiðslu seljandalánanna.

„**Veðsettar eignir**“ merkir þær eignir sem eru á hverjum tíma veðsettar samkvæmt tryggingarbréfum og/eða veðsamningi.

„**Veðtryggðar kröfur**“ merkir allar skuldir og fjárskuldbindingar (í hvaða gjaldmiðli sem er), nú eða síðar, samkvæmt seljandalánunum, hvað nafni sem nefnast, og hvort sem um er að ræða höfuðstól, vexti, dráttarvexti, verðbætur, lögbundin vanskilaálög, kostnað við kröfugerð, innheimtu- og málskostnað af fullnustugerðum eða annan tengdan kostnað.

- 1.2 Tilvísanir til löggjafar skulu taldar fela í sér tilvísanir til þeirrar löggjafar eins og henni kann að hafa verið breytt og reglna sem kunna að hafa verið settar með stoð í slíkri löggjöf.
- 1.3 Tilvísanir til sérhvers aðila skulu (þar sem við á) vera álitnar tilvísanir til eða eiga við um þá sem með lögmætum hætti hafa tekið við réttindum og/eða skyldu af þeim.

2. SKIPUN, STAÐA OG HÆFI STAÐFESTINGARAÐILA

- 2.1 Staðfestingaraðili er hér með skipaður af sjóðnum og samþykkir staðfestingaraðili að taka að sér það hlutverk. Hlutverk staðfestingaraðila nær ekki til annarra hlutverka en leiða af samningnum. Þannig felur hlutverk staðfestingaraðila ekki í sér framkvæmd áreiðanleikakönnunar eða endurskoðunar.
- 2.2 Starfsskyldur staðfestingaraðila eru alfarið gagnvart sjóðnum og hefur útgefandi ekkert boðvald yfir staðfestingaraðila og er óheimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um slíkt í samningnum.
- 2.3 Útgefandi og sjóðurinn veita hér með staðfestingaraðila fullt umboð til að sinna þeim skyldum sem honum eru faldar með samningnum.
- 2.4 Staðfestingaraðili skal vera óháður samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir sjóðinn. Staðfestingaraðili má ekki, á gildistíma samningsins hafa með höndum verkefni fyrir samstæðu útgefanda sem valda vanhæfi hans sem staðfestingaraðila.
- 2.5 Staðfestingaraðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Staðfestingaraðili skal vera endurskoðunarfyrirtæki, fjármálafyrirtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun félaga sambærilegum útgefanda, og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, meðal annars með tilliti til stærðar og rekstraröryggis.
- 2.6 Staðfestingaraðili skal ávallt á meðan hann gegnir hlutverki staðfestingaraðila vera með gilda starfsábyrgðartryggingar gagnvart tjóni sem kann að hljóta af störfum hans. Skal vátryggingar-fjárhæð starfsábyrgðartryggingarinnar nema að lágmarki kr. 40.000.000.
- 2.7 Staðfestingaraðili og sá starfsmaður sem sinnir verkum hans mega ekki á undanförunum fimm árum hafa verið lýstir gjaldþrota, leitað nauðasamninga eða heimildar til greiðslustöðvunar, eða hlotið dóm fyrir brot á lögum í tengslum við fyrirtækjarekstur.

- 2.8 Staðfestingaraðili gerir sér grein fyrir því að verðbréf sjóðsins eða útgefanda kunna að vera skráð á skipulegum verðbréfamarkaði. Þær aðstæður geta því skapast að staðfestingaraðili teljist vera innherji, sbr. meðal annars ákvæði laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglur nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja. Staðfestingaraðili skuldbindur sig til að vera upplýstur um slíkar reglur eins og þær eru á hverjum tíma og haga störfum sínum til samræmis við þær.

3. SKYLDUR ÚTGEFANDA

- 3.1 Áður en seljandalánin eru veitt skal útgefandi, samhliða afhendingu skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir sem mælt er fyrir um í greinum 9.2 og 10, sbr. grein 11.1 í seljandalánunum, sem staðfestingaraðila er ætlað að staðfesta, afhenda staðfestingaraðila allar þær upplýsingar sem staðfestingaraðili óskar eftir og telur nauðsynlegar í tengslum við verkefni staðfestingaraðila samkvæmt samningnum.
- 3.2 Útgefandi skal afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, sbr. grein 11.2 í seljandalánunum, ásamt öllum nauðsynlegum gögnum ef útgefandi hyggst óska eftir því við sjóðinn að gerðar verði breytingar á tryggingarbréfum og/eða veðsamningi þannig að veðsettar eignir verði leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar til tryggingar seljandalánunum. Ef fyrirhuguð breyting varðar lykileignir, skal skýrslan sérstaklega tilgreina það og fela í sér upplýsingar um viðkomandi lykileignir. Skal útgefandi staðfesta með skýrslu um þessi atriði, sem send er til staðfestingaraðila til staðfestingar á því að:
- (a) að lánaþekja sé ekki umfram 65% eftir þær breytingar sem útgefandi óskar eftir samkvæmt framangreindu;
 - (b) 25% eignasafns að lágmarki séu í Reykjavík, 40% í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu (þ.e. Seltjarnarnesi, Kópavogi, Garðabæ, Hafnarfirði eða Mosfellsbæ) og 35% utan höfuðborgarsvæðis, þ.e. á Akranesi, Akureyri, Suðurnesjum og Árborg en við prófun á þessu skilyrði skal miða við bókfært virði eignanna; og
 - (c) að 100% veðsettra fasteigna sé íbúðarhúsnæði.
- 3.3 Þegar útgefandi nýtir sér heimild til að gera breytingar á veðsettum eignum, sbr. gr. 3.2, skal eingöngu verðmeta þær eignir sem teknar eru undan eignasafninu sem standa til tryggingar seljandalánunum eða eftir atvikum felldar undir það. Verðmæti annarra veðsettra fasteigna, eins og það er birt í sérhverri skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, skal haldast þar til búið er að gefa út nýja slíka skýrslu samkvæmt því sem mælt er fyrir um í seljandalánunum og samningnum.
- 3.4 Útgefandi skuldbindur sig til þess að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir sem mælt er fyrir um í greinum 9.2 og 10, í seljandalánunum, innan 14 daga frá því að endurskoðaður ársreikningur eða kannaður árshluta- eða ársfjórðungsreikningur (ef við á) liggur fyrir. Í skýrslunni skal m.a. vera að finna útreikninga og forsendur þeirra.
- 3.5 Verðmat útgefanda á sérhverri veðsettri eign skal unnið í samræmi við þá aðferðarfræði sem lýst er í fylgiskjali I við seljandalánin.
- 3.6 Skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir sem mælt er fyrir um í greinum 11.1 og 12.4 í seljandalánunum, sem útgefandi afhendir staðfestingaraðila, skulu vera á því formi og með því efni sem tilgreint er í fylgiskjöllum I til II, eftir því sem við á, við samninginn og skulu þau gögn og þeir útreikningar sem lágu til grundvallar verðmatinu fylgja.
- 3.7 Við undirritun samningsins skulu sjóðurinn og útgefandi afhenda staðfestingaraðila afrit af þeim gögnum sem skuldbinda sjóðinn og útgefanda í tengslum við viðeigandi seljandalán.

4. STAÐFESTING SKÝRSLU UM FJÁRHAGSLEG OG SÉRSTÖK SKILYRÐI

- 4.1 Áður en seljandalánin eru veitt, skal staðfestingaraðili fara yfir forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, þ.m.t. varðandi verðmæti veðsettra eigna, sbr. gr. 3.1.
- 4.2 Staðfestingaraðili skal ennfremur yfirfara forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda, þ.m.t. varðandi verðmæti veðsettra eigna, sem útgefandi afhendir í tengslum við breytingar á tryggingarbréfum og/eða veðsamningi, skv. grein 3.2, sbr. og grein 3.3, og í tengslum við hálfárs- og ársreikninga, sbr. grein 3.4. Ef óskað er eftir því að staðfestingaraðili yfirfari forsendur og útreikninga ársfjórðungsreikninga skal staðfestingaraðili verða við þeirri beiðni.
- 4.3 Verðmat staðfestingaraðila á sérhverri veðsettri eign skal unnið í samræmi við þá aðferðarfræði sem lýst er í fylgiskjali I við seljandalánin.
- 4.4 Ef staðfestingaraðili er sammála verðmati, forsendum og útreikningum útgefanda, samkvæmt grein 4.1 - 4.3, skal staðfestingaraðili staðfesta viðkomandi skýrslu útgefanda. Ef staðfestingaraðili er ósammála verðmati, forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili óska án ástæðulauss dráttar eftir frekari gögnum eða rökstuðningi frá útgefanda eða endurskoðanda hans. Ef staðfestingaraðili er, eftir móttöku frekari gagna eða rökstuðnings, ósammála verðmati, forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili synja útgefanda um staðfestingu á skýrslunni og gera grein fyrir mati sínu. Staðfesting eða synjun staðfestingaraðila skal vera á því formi og með því efni sem fram kemur í fylgiskjali III eða, eftir atvikum, fylgiskjali IV við samninginn.
- 4.5 Staðfestingaraðili skal gera útgefanda og sjóðnum grein fyrir niðurstöðu sinni samkvæmt grein 4.4 svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan fjórtán daga frá móttöku skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir frá útgefanda.
- 4.6 Staðfestingaraðili skal verða við ósk sjóðsins um að mæta til fundar til þess að fara þar yfir forsendur sínar fyrir staðfestingu eða synjun skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir. Þá skal staðfestingaraðili, samkvæmt beiðni, afhenda sjóðnum og útgefanda öll gögn í tengslum við forsendur staðfestingaraðila fyrir ákvörðun sinni.

5. BREYTINGAR Á STAÐFESTINGARAÐILA

- 5.1 Sjóðurinn getur sagt staðfestingaraðila upp störfum og skipað nýjan í hans stað.
- 5.2 Vilji staðfestingaraðili láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda og sjóðinn um það og skal sjóðurinn þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan staðfestingaraðila.
- 5.3 Staðfestingaraðili sem lætur af störfum samkvæmt framangreindu skal laus undan skyldum sínum þegar hinn nýi staðfestingaraðili hefur staðfest skipun sína með undirritun aðildarfyrirlýsingar, sbr. grein 5.5.
- 5.4 Missi staðfestingaraðili hæfi sitt á samningstímanum, sbr. grein 2, skal hann tilkynna um slíkt til útgefanda og sjóðsins og láta af störfum án tafar, og skal sjóðurinn þá, eins fljótt og auðið er, skipa nýjan staðfestingaraðila.
- 5.5 Þegar skipt er um staðfestingaraðila skal hinn nýi staðfestingaraðili gangast undir að taka við öllum réttindum og skyldum staðfestingaraðila samkvæmt samningnum með undirritun aðildarfyrirlýsingar í samræmi við fylgiskjal V við samninginn.

6. SKAÐABÓTAÁBYRGÐ

- 6.1 Staðfestingaraðili ber ábyrgð á störfum sínum í samræmi við almennar reglur skaðabótaréttar. Staðfestingaraðili ber þó ekki ábyrgð á óbeinu tjóni sem sjóðurinn kann að verða fyrir.

- 6.2 Ábyrgð staðfestingaraðila takmarkast við þá fjárhæð sem hægt er að krefjast, og fæst greidd, úr starfsábyrgðartryggingu hans, sbr. grein 2.6, nema um sé að ræða tjón sem rekja má til ásetnings staðfestingaraðila.

7. TRÚNAÐUR

- 7.1 Staðfestingaraðila er skylt að gæta fyllsta trúnaðar um hvaðeina sem hann verður áskynja um í störfum sínum á grundvelli samningsins, nema fyrir liggi skýr lagaákvæði eða úrskurður þar til bærs stjórnvalds eða dómstóls sem skylda hann til að láta af hendi slíkar upplýsingar. Trúnaðarskyldan helst eftir að staðfestingaraðili lætur af störfum.
- 7.2 Trúnaðarskyldan tekur ekki til upplýsingagjafar staðfestingaraðila sem honum er nauðsynleg til að vinna verk sín samkvæmt samningnum.

8. TILKYNNINGAR

- 8.1 Nema kveðið sé á um annað í samningnum, skulu allar tilkynningar og önnur samskipti sem eru gefin út eða afhent vegna samnings þessa vera skrifleg (í bréfi eða tölvupósti) og skulu sendast til útgefanda, sjóðsins og staðfestingaraðila með sannanlegum hætti á eftirfarandi heimilisföng og/eða tölvupóstföng, til þess að þær geti talist gildar gagnvart gagnaðila:

- (a) Ef til útgefanda:

Heimstaden ehf.

Lágmúla 6, 108 Reykjavík

b.t. Erlends Kristjánssonar

erlendur@heimstaden.is

- (b) Ef til staðfestingaraðila:

PricewaterhouseCoopers ehf.

b.t. Sigurður Sigurðarsonar

sigurdur.sigurdarson@pwc.com

- (c) Ef til sjóðsins:

A/F HEIM slhf.

Katrínartúni 2, 105 Reykjavík

bt. Valdimars Ármann

heimstaden@arctica.is

- 8.2 Tilkynna skal þegar í stað um allar breytingar á heimilis- eða tölvupóstfangi.

9. ÞÓKNUN STAÐFESTINGARAÐILA

- 9.1 Útgefandi einn ber skyldu til að greiða staðfestingaraðila vegna starfa hans og skulu þeir gera með sér samning um þóknun til handa staðfestingaraðila vegna starfa hans á grundvelli samningsins.
- 9.2 Útgefandi skal jafnframt bera allan eðlilegan útlagðan kostnað af störfum staðfestingaraðila.

10. LÖG OG VARNARÞING

- 10.1 Um samninginn gilda íslensk lög.
- 10.2 Rísi mál út af samningi þessum, skulu aðilar leitast við að leysa ágreining með samkomulagi sín á milli, en náist ekki að leysa úr ágreiningi með samkomulagi skal reka málið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

11. GILDISTÍMI

- 11.1 Samningurinn tekur gildi við undirritun. Samningurinn fellur niður þegar allar skuldir samkvæmt seljandalánunum hafa verið greiddar upp.
- 11.2 Hafi seljandalánin ekki verið veitt fyrir 30. júlí 2021 samkvæmt ákvæðum þeirra, fellur samningurinn sjálfkrafa úr gildi á þeim degi og skulu þá skuldbindingar allra aðila að samningnum falla niður og réttaráhrif þess skulu vera þau sömu og ef samningurinn hefði aldrei verið gerður.

12. ANNAÐ

- 12.1 Allar breytingar sem gerðar eru á samningnum skulu vera skriflegar og undirritaðar af hálfu allra aðila samningsins.
- 12.2 Samningurinn er gerður í þremur frumritum og heldur útgefandi einu eintaki, sjóðurinn einu og staðfestingaraðili einu.
- 12.3 Öllu framanrituðu til staðfestu undirrita sjóðurinn, útgefandi og staðfestingaraðili samninginn.

[undirritunarsíða fylgir]

- undirskriftarsíða samnings við staðfestingaraðila -

Reykjavík [•] 2021

F.h. Heimstaden ehf.

F.h. PricewaterhouseCoopers ehf., sem
staðfestingaraðili

Sá sem undirritar samkomulag þetta fyrir hönd útgefanda ábyrgist og staðfestir að hann hafi heimild í samræmi við lög og reglur og samþykktir félagsins til að skuldbinda útgefanda.

Sá sem undirritar samkomulag þetta fyrir hönd staðfestingaraðila ábyrgist og staðfestir að hann hafi heimild í samræmi við lög og reglur og samþykktir félagsins til að skuldbinda staðfestingaraðila.

F.h. A/F HEIM slhf.

Sá sem undirritar samkomulag þetta fyrir hönd sjóðsins ábyrgist og staðfestir að hann hafi heimild í samræmi við lög og reglur og samþykktir sjóðsins til að skuldbinda sjóðinn.

Vottar að rétttri dags. og undirritun:

FYLGISKJAL I.

FORM AÐ SKÝRSLU UM FJÁRHAGSLEGAR- OG SÉRSTAKAR KVAÐIR VEGNA BREYTINGA Á VEÐANDLAGI

[Staðfestingaraðili]

[staður og dagsetning]

Skýrsla um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags. [•] 2021. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Útgefandi óskar hér með eftir að eftirfarandi breytingar verði gerðar á hinum veðsettu eignum:

Veðsettar eignir losaðar undan veðböndum:

Eign: _____

Verðmæti:

Nýjar veðsettar eignir:

Eign: _____

Verðmæti:

Niðurstaða útgefanda er að fjárhagslegar- og eftir atvikum sérstakar kvaðir samkvæmt seljandalánunum, séu uppfylltar eftir breytingarnar, sbr. nánar:

1. Lánaþekja: _____

[ef breytingar á veðandlagi]

2. hlutfall veðsettra fasteigna í Reykjavík: _____

3. hlutfall veðsettra fasteigna á höfuðborgarsvæðinu: _____

4. hlutfall veðsettra fasteigna utan höfuðborgarsvæðisins: _____

5. hlutfall veðsettra fasteigna sem er íbúðarhúsnæði: _____

Meðfylgjandi eru upplýsingar um útreikninga fjárhagslegra og sérstakra kvaða og um verðmat og verðmatsviðmið eigna sem leystar eru úr veðböndum og/eða nýrra veðsettra eigna .

[staður og dagsetning]

Fyrir hönd Heimstaden ehf.

FYLGISKJAL II.

FORM AÐ SKÝRSLU UM FJÁRHAGSLEGAR- OG SÉRSTAKAR KVAÐIR

[Staðfestingaraðili]

[staður og dagsetning]

Skýrsla um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags. [•] 2021. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Útgefandi hefur framkvæmt útreikning á fjárhagslegum- og sérstökum kvöðum, sbr. skýrslu þessa um fjárhagslegar kvaðir, sem nú er afhent samhliða birtingu [[ársuppgjörs]][hálfársuppgjörs], þann [dags.].

Þann [dags.] voru viðkomandi fjárhagslegar og sérstakar kvaðir eftirfarandi:

1. Lánaþekja

[útreikningur lánaþekju]

2. Staðsetning veðsettra eigna

[útreikningur staðsetningu eigna m.v. virði]

Samkvæmt framangreindu er það mat útgefanda að hann uppfylli þær fjárhagslegu- og sérstöku kvaðir sem fram koma í skilmálum seljandalánanna.

Meðfylgjandi eru upplýsingar og gögn vegna framangreindra útreikninga.

[staður og dagsetning]

Fyrir hönd Heimstaden ehf.

FYLGISKJAL III.

FORM AÐ STAÐFESTINGU Á SKÝRSLU UM FJÁRHAGSLEGAR- OG SÉRSTAKAR KVAÐIR

Vegna breytinga á veðandlagi

A/F HEIM slhf.

Heimstaden ehf.

[•}

[•]

[staður og dagsetning]

[Staðfesting] [Synjun á staðfestingu] á skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir.

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags. [•] 2021. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Vísað er til skýrslu útgefanda um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, dags. [•].

Staðfestingaraðili hefur farið yfir skýrslu útgefanda um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, verðmat sem liggur til grundvallar og aðrar upplýsingar sem skýrslan byggir á. Að lokinni sjálfstæðri yfirferð eru niðurstöður staðfestingaraðila eftirfarandi:

[[ef breytingar á veðsettum eignum]

[Veðsettar eignir losaðar undan veðböndum:

Eign: _____ Verðmæti: _____

Nýjar veðsettar eignir:

Eign: _____ Verðmæti: _____]

1. Lánaþekja

[útreikningur lánaþekju]

2. Staðsetning veðsettra eigna

[útreikningur staðsetningu eigna m.v. virði]

[Yfirferð staðfestingaraðila á verðmæti hinna veðsettu eigna samræmist mati útgefanda og [skýrsla um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir því staðfest.]

[Eftirfarandi eru athugasemdir staðfestingaraðila við mat útgefanda sem fram kemur í skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir: [•]]

[staður og dagsetning]

Fyrir hönd staðfestingaraðila

FYLGISKJAL IV.

FORM AÐ STAÐFESTINGU Á SKÝRSLU UM FJÁRHAGSLEGAR- OG SÉRSTAKAR KVAÐIR

vegna prófunar í tengslum við ársreikning/árshlutareikning/ársfjórðungsreikning

A/F HEIM slhf.

Heimstaden ehf.

[•]

[•]

[staður og dagsetning]

[Staðfesting] [Synjun á staðfestingu] á skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir.

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags. [•] 2021. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Vísað er til skýrslu útgefanda um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, dags. [•].

Staðfestingaraðili hefur farið yfir skýrslu útgefanda um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, verðmat sem liggur til grundvallar og aðrar upplýsingar sem skýrslan byggir á. Að lokinni sjálfstæðri yfirferð eru niðurstöður staðfestingaraðila eftirfarandi:

Þann [dags.] voru viðkomandi fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir eftirfarandi:

1. Lánaþekja

[útreikningur lánaþekju]

2. Staðsetning veðsettra eigna

[útreikningur á staðsetningu veðsettra eigna m.v. virði]

[Yfirferð staðfestingaraðila á fjárhagslegum- og sérstökum kvöðum samræmist mati útgefanda og skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir því staðfest.]

[Eftirfarandi eru athugasemdir staðfestingaraðila við mat útgefanda sem fram kemur í skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir: [•]]

[staður og dagsetning]

Fyrir hönd staðfestingaraðila

FYLGISKJAL V.

FORM AÐ AÐILDARYFIRLÝSINGU STAÐFESTINGARAÐILA

A/F HEIM slhf.

Heimstaden ehf.

[•]

[staður og dagsetning]

Aðildaryfirlýsing staðfestingaraðila

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags [•] 2021. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Í samræmi við ákvæði í samningi við staðfestingaraðila, hefur undirritaður verið skipaður staðfestingaraðili og tekur sem slíkur við því hlutverki, ásamt öllum þeim réttindum og skyldum sem því fylgja, frá og með undirritun á yfirlýsingu þessa.

Fyrri staðfestingaraðili skal hér með vera leystur undan þeim réttindum og skyldum sem hann hafði sem slíkur, að því undanskildu að hann ber áfram ábyrgð á ráðstöfunum sínum sem hann framkvæmdi í því hlutverki.

Allar tilkynningar og önnur samskipti sem eru gefin út eða afhent skulu sendast til staðfestingaraðila með sannanlegum hætti á eftirfarandi heimilisfang og/eða tölvupóstfang, sbr. grein 8 í samningi við staðfestingaraðila:

[Staðfestingaraðili], [Heimilisfang] [Tölvupóstfang] [staður og dagsetning]

[staður og dagsetning]

Staðfestingaraðili

[Framangreint staðfest sem fyrri staðfestingaraðili]