



Borgarráð

Reykjavík, 21. janúar 2025

MSS25010079

Þórðarhöfði 4 – aðilaskipti á lóðum merktar M og N

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að Black Mountain ehf. kt. 471123-0480, verði nýr lóðarhafi á lóðunum merktar M og N á fylgiskjali 1. Aðilaskiptin verði samþykkt með fyrirvara um að Black Mountain ehf. undirriti hjálagaðan viðauka IV við kaupsamning dags. 22. mars 2007 ásamt síðari viðaukum um lóðina Þórðarhöfða 4.

Greinargerð:

Þann 22. mars 2007 gerðu Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, sem seljandi, og Árland ehf., kt. 420307-3060, sem kaupandi, með sér kaupsamning um lóðina Þórðarhöfða 4 í Reykjavík, landeignanúmer L210891, um 46.208 m² að stærð.

Þann 13. janúar 2023 voru samþykkt aðilaskipti þannig að Þorpið 6 ehf. tók við öllum réttindum og skyldum Árlands skv. fyrrgreindum kaupsamningi, með síðari breytingum. Jafnframt var samþykkt að Reykjavíkurborg fengi full umráð yfir svæðum sem fara undir borgarlínu, skólalóð og annað borgarland auk bragga sem standa á svæðinu.

Þórðarhöfða 4 hefur verið skipt upp í sjö minni lóðir merktar G, H, I, J, K, M og N á deiliskipulagsvæðinu og hefur Þorpið 6 ehf. komist að samkomulagi við Black Mountain ehf. um kaup á byggingarrétti á tveimur lóðanna M og N.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Hjálagt:

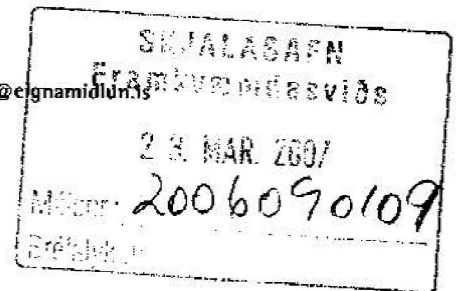
1. Fylgiskjal 1 - yfirlitsmynd
2. Kaupsamningur um lóðina Þórðarhöfða 4. Dags. 22. mars 2007
3. Viðauki við Kaupsamninginn dags. 21. júní 2019
4. Viðauki II dags. 13. janúar 2023
5. Viðauki III dags. 11. júlí 2024
6. Drög að viðauka IV. ódagsettur



Reykjavík

Fylgiskjal 1





Kaupsamningur

Undirritaðir aðilar, Eignasjóður Reykjavíkurborgar kt. 621102-2220 hér eftir nefndur seljandi og Árland ehf. Kt. 420307-3060 Lyngási 11, 210 Garðabæ, hér eftir nefndur kaupandi, gera hér með sér svohljóðandi

KAUPSAMNING

1. gr.

Hið selda

Lóðin Þórðarhöfði 4, Reykjavík er 46.208 fermetrar að stærð skv. meðfylgjandi uppdrætti af lóðinni, sem er hluti af þessum samningi. Á lóðinni eru 12 braggar, hver að stærð 372 fm sem kaupandi hefur kynnt sér. Landnúmer lóðarinnar er 210891, en seljandi mun ganga frá skráningu hennar. Braggarnir eru í útleigu í dag. Gerður verður leigusamningur um hluta eignarinnar við seljanda.

2. gr.

Eignin

Kaupverðið miðast við að byggingarmagn á lóðinni verði fyrir 74.200 brúttó fermetra íbúða- og atvinnuhúsnæði (nýtingarhlutfall um 1,606) auk bílageymslna neðanjarðar. Kaupandi gerir ráð fyrir því að deiliskipulag verði ekki samþykkt seinna en 7 árum frá kaupsamningsdegi, en er þó ljóst að liðið getur lengri tími þar til deiliskipulag verður endanlega samþykkt. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð þ.e. að langmestu leyti íbúðabyggð en eitthvað um atvinnuhúsnæði, aðallega þjónustu fyrir íbúðarsvæðið. Kaupandi og seljandi munu vinna í sameiningu að nýju deiliskipulagi og leggja fram sameiginlega tillögu að skipulagi lóðarinnar.

3. gr.

Kaupverð og greiðslur

Umsamið kaupverð hins selda er kr.1.750.000.000,- skrifað einn milljarður sjö hundruð og fimmtíu milljón krónur 00/100 miðað við skilyrði í 2. gr. hér að framan. og greiðist kaupverðið á eftirfarandi hátt:

1. **Kr. 600.000.000,-** við afhendingu lóðar 1. apríl 2007.
2. **Kr. 350.000.000,-** þann 1. júlí 2007.
Vegna 200.000.000,- verður útbúinn lánasamningur við seljanda með veði í eigninni, sbr. nánar hér á eftir.
3. **kr. 800.000.000,-** innan eins mánaðar eftir að deiliskipulag hefur öðlast gildi og unnt verður að hefja framkvæmdir við íbúðabyggingar (sjá nánar að neðan). Greiðslan verður verðtryggð með neysliverðsvisitölu til greiðsludags frá og með kaupsamningsdegi.
Eignin er seld kvaða- og veðbandalaus af hálfu seljanda.

Samkomulag er með aðilum að veðheimildir í lóðinn verði veittar vegna eftirtalinna lána með svofelldum hætti:

1. Kr. 370.000.000 vegna útborgunar samkvæmt 1. tl.
2. Skuldabréf (lánaþingur) kr. 200.000.000 skv. 2. tl. verður með veði í eigninni á síðasta veðrétti. Þ.e. lán vegna greiðslna skv. tl. 1, 2 og 3, hafa heimild til að vera á veðrétti fyrir framan. Ennfremur verður veitt veðheimild vegna kr. 150.000.000 láns vegna greiðslu samkvæmt 2. tl.. Við undirritun sammings þessa leggur kaupandi fram yfirlýsingu frá fjármögnunaraðila um fjármögnun heildarkaupanna.

Lokagreiðslan (3. tl.) verður greidd innan eins mánaðar frá því að deiliskipulag fyrir heildarsvæðið tekur gildi og framkvæmdir við íbúðabyggingar samkvæmt því geta hafist. Er þá miðað við að lóðin teljist hæf til uppbyggingar þegar hætt hefur verið núverandi starfsemi á lóðum malbikunarstöðvarinnar, steypustöðvanna tveggja og Ísaga, sem ekki samrýmist íbúðabyggingu á nálægum lóðum, eða ef fyrir liggja samningar við þessi fyrirtæki um flutning þeirrar starfsemi innan eins árs. Dragist flutningur starfseminnar lengur en eitt ár þrátt fyrir slíka samninga, skal seljandi greiða kaupanda sannanlegan vaxtakostnað kaupanda af kaupverði og fjárfestingu sem lagt hefur verið í á lóðinni þann tíma sem flutningur fyrirtækjanna fjögurra dregst fram yfir 1 ár eftir að kaupandi hefur innt lokagreiðslu sína af hendi. Þetta ákvæði kemur ekki í veg fyrir að lóðarhafar á ofangreindum fjórum lóðum geti verið með aðra starfsemi á svæðinu, svo sem verslunar- og skrifstofuhús, íbúðir o.þ.h., í samræmi við nýtt deiliskipulag.

Til frádráttar lokagreiðslu (skv. 3. tl.) kemur vaxtakostnaður kaupanda vegna lána skv. 2. tl., frá greiðsludegi 2. tl. til greiðsludags 3. tl.. Í stað frádráttar við lokagreiðslu getur seljandi endurgreitt kaupanda einu sinni á ári vexti vegna lána skv. 2. tl. Annars vegar skal miða við 5,0% verðtryggða vexti á 150 millj. kr. og hins vegar við 10 ára skuldabréf að fjárhæð kr. 200.000.000 með 1,7% álag ofan á Libor (miðað við myntkórfa (isk) og gengi kaupsamningsdags) með einum vaxtagjaldsdaga á ári og lokagjaldsdaga eftir 10 ár. Fjárhæð lokagreiðslu skv. 3. tl. ræðst því endanlega af því hvenær deiliskipulag verður samþykkt fyrir heildarsvæðið og það sé hæft til uppbyggingar, sbr. næstu málsgrein hér á undan.

Náist ekki sú nýting lóðar sem lögð er til grundvallar í kaupsamningi þessum, sbr. 2. gr. þá lækkar kaupverðið á lóðinni hlutfallslega sem því nemur (m.v. 1.750.m.kr. og 74.200 fm brúttó án bílageymslna). Kaupverðið hækkar á sama hátt í samræmi við hækkingu nýtingar lóðar. Byggingarréttur upp á 74.200 fm auk bílageymslna neðanjarðar er tilgreindur, vegna verðviðmiðunar, en er ekki fyrirheit um endanlegt nýtingarhlutfall í deiliskipulagi. Ef einhver breyting verður á lóðarstærð eða nýtingarhlutfalli, sem leiðir til aukins eða minnkaðs byggingarréttar, hefur hún hlutfallsleg áhrif á kaupverðið.

Gatnagerðargjöld af byggingum á lóðinni eru ekki innifalin í framangreindu verði. Skal því greiða gatnagerðargjald af öllum nýjum byggingum, að teknu tilliti til framan greindra bragga sem verða rifnir. Skal gjaldið fara eftir þeirri gjaldskrá gatnagerðargjalda sem gildir við samþykkt byggingarleyfis. Gatnagerðargjald pr. gólffermetra í fjölbýlishúsi í janúar 2006 er kr. 5.446 og kr. 9.447 pr. gólffermetra í atvinnuhúsnæði. Verði grunni gatnagerðargjalda breytt, áður en byggingarleyfi verður samþykkt, meira eða minna en sem nemur 5,0% miðað við núgildandi

gatnagerðargjald, framreiknað með byggingarvísitölu, skal mismunurinn leggjast við eða dragast frá lokagreiðslu skv. 3. tl. hér að framan. Skal við þann útreikning miða við hámark byggingarréttar samkvæmt deiliskipulagi.

4. gr.

Sérákvæði

Reynist jarðvegur á lóðinni vera mengaður, þannig að mönnum stafi hætta af, hvort sem hann er ofanjarðar eða neðanjarðar mun seljandi fjarlægja hann á sinn kostnað.

Forsenda kaupsamnings er að seljandi muni ekki hafa svo afgerandi áhrif á markað með byggingarrétt á Ártúnshöfða vestan Höfðabakka að til almenns verðfalls komi á byggingarrétti, t.d. með því að úthluta lóðum undir markaðsverði og/eða án útboðs. Ef svo fer skulu aðilar þessa samnings ræða saman með það að markmiði að leiðrétta kaupverð með tilliti til þess. Náist ekki samkomulag getur hvor aðili fyrir sig og á sinn kostnað óskað dómkvaðningar matsmanna til að meta áhrif lóðaframboðs seljanda á almennt markaðsverð byggingarréttar.

5. gr.

Afhending og lögskil

Kaupandi yfirtekur gildandi leigusamninga, sem gerðir hafa verið um hluta eignarinnar samkvæmt yfirliti frá seljanda. Kvaðalaus afhending allrar eignarinnar fer fram við undirritun samnings þessa. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma.

Uppgjör milli aðila á fasteignagjöldum og öðrum sköttum af fasteigninni miðað við afhendingardag.

6. gr.

Útgáfa afsals o.fl.

Afsal skal gefið við greiðslu skv. 3. tl. 3. gr. þessa kaupsamnings. Kaupandi greiðir stimpil- og þinglýsingargjald af kaupsamningi, afsali, og öðrum skjölum er samning þennan varða.

7. gr.

Ýmis ákvæði

Kaupandi og seljandi hafa við undirritun kaupsamnings gengið frá samkomulagi um að seljandi leigi hluta af hinu selda. Samhliða undirritun samnings þessa undirrita seljandi og kaupandi bindandi leigusamning til 5 ára með ákvæði um sjálfkrafa framlengingu leigutímans.

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



Seljandi upplýsir kaupanda um að engin virðisaukaskattskvöð er á eigninni.

Rísi má út af kaupsamningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

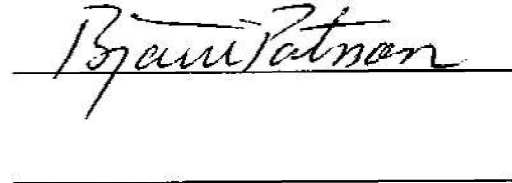
Þessu til staðfestu undirrita seljandi og kaupandi samning þennan í viðurvist votta.

Reykjavík, 22. mars 2007.

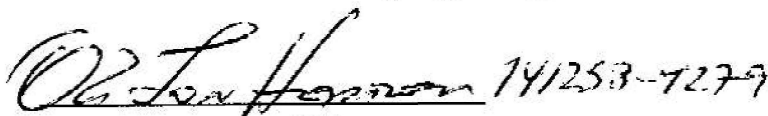
F.h. Eignasjóðs Reykjavíkurborgar:


REYKJAVÍKURBORG
SKRIFSTOFA FRAMKVÆMDASVIÐS

F.h. Árlands ehf:



Vottar að rétttri undirritun og dagsetningu

 141253-7279

Guðmundur Sigurðsson
lögfr. og lögfr. ráðgjafi
Kv. 250947-379

Fylgiskjal 1

Hylgiskjöld 1

Breiðhöfði

181

244

173.27

78.20

54.17

+

+

180

37.08

4.053.101

46208 m²

Landnr. 210891

179

57.83

245

247

14.58

28.34

248

73.65

253

249

+

+

Lóðin er tölusett við Þórðarhöfða

198.48

4

X = 17200

Y = 15900

94.87

+

Uppdráttur

Reykjavík, 1:1000

Frankvæmdasvið
Landupplýsingadeild
20. 3. 2007

X = 17300

Y = 16100

252

250

251

46.46

51.13

Þórðarhöfði

223

Viðauki
við kaupsamning, dags. 22. mars 2007, á milli Árlands ehf. og
Reykjavíkurborgar um sölu lóðinni
Þórðarhöfði 4 í Reykjavík.

Með kaupsamningi (hér eftir nefndur „**kaupsamningur**“) dags. 22. mars 2007 seldi Eignarsjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, (hér eftir einnig nefnt „**seljandi**“), Árlandi ehf., kt. 420307-3060, (hér eftir einnig nefnt „**kaupandi**“), lóðina Þórðarhöfða 4 í Reykjavík, landeignanúmer L210891, um 46.208 m² að stærð.

Unnið er nú að deiliskipulagstillögu fyrir svæði það á Ártúnshöfða þar sem lóðin er. Forsendur hafa breyst sem lágu að baki kaupsamningnum á sínum tíma. Samningsaðilar eru sammála um að breyta kaupsamningi, dags. 22. mars 2007, úr kaupsamningi um eignarlóð í úthlutun á leigulóðarréttindum og kaup á byggingarrétti.

Samningsaðilar sammála um að gera eftirfarandi breytingar á framangreindum kaupsamningi:

1. gr.

Hið selda

Núverandi 1. gr. kaupsamningsins fellur niður og í hennar stað kemur ný 1. gr. svohljóðandi:

Áformað er að lóðinni Þórðarhöfði 4, landeignanúmer 210891, verði skipt upp í fleiri lóðir, sbr. fylgiskjal 1 við viðauka þennan. Af þeim lóðum heldur Reykjavíkurborg eftir lóð nr. 13 fyrir leik- og grunnskóla. Árland kaupir leigulóðarréttindi og byggingarétt á lóðum nr. 10, 11, 12, 14, 24 og 25. Enn fremur kaupir Árland leigulóðarréttindi og byggingarétt á lóðum 3 og 15 sem eru fyrir utan Þórðarhöfða 4. Áætlað er að lóðir nr. 3, 10, 11, 12, 14, 15, 24 og 25 (hér eftir sameiginlega nefndar „**lóðirnar**“) verði samtals um 32.400m² að stærð. Lóðir þessar, áætluð staðsetning, áætlað byggingarmagn og áætluð lóðarmörk eru sýnd á fylgiskjali nr. 1. Skjal þetta er vinnuskjal og mun taka breytingum í væntanlegu deiliskipulagi. Áætlað er nú að byggingarmagn ofanjarðar á framangreindum lóðum verði um 80.000 m².

Leggja lóðanna, stærðir, byggingarmagn, notkun, kvaðir o.fl. verðra endanlega ákveðin í deiliskipulagi.

2. gr.

Byggingarmagn

Eftirfarandi breytingar verða á 2. gr. kaupsamningsins: Fyrirsögn greinarinnar orðast svo:
Byggingarmagn og núverandi 2. gr. fellur niður og í hennar stað kemur ný 2. gr.:

Kaupverð skv. kaupsamningnum miðaðist við að byggingarmagn á lóðunum verði 74.200 brúttó m² fyrir íbúða- og atvinnuhúsnæði auk bílageymslu neðanjarðar.

Framangreint byggingarmagn er til viðmiðunar varðandi verð en viðauki þessi er byggður á þeirri forsendu að samþykkt heildar byggingarmagn á lóðum skv. 1. gr. verði um 80.000 brúttó m² fyrir íbúða- og atvinnuhúsnæði (ofanjarðar) og þar af verði atvinnuhúsnæði að hámarki 20%.

Aðilar vinna nú sameiginlega að gerð deiliskipulagstillögu fyrir svæðið sem áætlað er að liggja fyrir eigi síðar en í lok árs 2019.

Aðilar samkomulags þessa leggja sameiginlega áherslu á að endanlegt deiliskipulag lóðanna tryggi fullnægjandi framboð smærri íbúða. Með því er átt við að íbúðir að stærðinni 30 m² til 60 m² verði verulegt hlutfall af þeim íbúðum sem í boði verða á leigulóðum kaupanda og að meðalstærð íbúða á lóðum kaupanda verði ekki meira en 80 m². Auk þess skal sérstaklega tekið tillit til þess að endanlegt deiliskipulag uppfylli þau skilyrði sem getið er um í 7. og 8. gr. viðauka þessa, um leiguíbúðir og félagslegar íbúðir á lóðunum.

3. gr.

Kaupverð og greiðslur

Núverandi 3. gr. fellur niður og í hennar stað kemur ný 3. gr. svohljóðandi:

Umsamið kaupverð hins selda var, á grundvelli viðmiðunarnýtingarhlutfalls 1,606, 1.750.000.000 kr. – skrifað einn milljarður sjö hundruð og fimmtíu milljónir krónur 00/100. Kaupverðið miðast við skilyrði í 2. gr. kaupsamningsins, þ.e. að kaupverðið er miðað við að byggingarmagn verði um 74.200 brúttó m² íbúða- og atvinnuhúsnæðis auk bílageymslna.

Kaupandi hefur þegar greitt 750.000.000 kr., þar af 600.000.000 kr. 1. apríl 2007 og 150.000.000 kr. 1. júlí 2007.

Þar sem endanlegt byggingarmagn verður að lágmarki 80.000 m² hækkar kaupverðið hlutfallslega í samkvæmt 3. gr. kaupsamnings. Eftirstöðvar, að teknu tilliti til innborganna, eru 1.136.800.000 kr. Er sú fjárhæð verðtryggð með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar marsmánaðar 2010 (356,8 stíg) til greiðsludags. Skulu þær greiðast með eftirfarandi hætti.

1. Eigi síðar en 30 dögum eftir að nýtt deiliskipulag hefur tekið gildi skal kaupandi greiða upp lánasamning milli aðila að fjárhæð 200.000.000 kr., útgefnum 14. ágúst 2007 og breytt með viðauka 1, dags. 1. mars 2014.
2. Kaupandi skal greiða eftirstöðvar hlutfallslega miðað við samþykkt byggingarnefndarteikninga hverju sinni. Þ.e. við samþykkt byggingarnefndarteikninga skal kaupandi greiða hlutfallslega, miðað við hámarks byggingarmagn þeirrar lóðar sem samþykki nær til hverju sinni. Þó skal kaupandi greiða kaupverðið að fullu eigi síðar en 31. desember 2025.¹

¹ Verð á heimilað byggingarmagn er 23.585 kr. á fermeter m.v. grunnvísitölu.



Í kaupsamningi var kaupanda heimilt að draga frá vaxtakostnað sinn frá lokagreiðslu vegna tveggja lána, 200 m. kr. óverðtryggðs láns og 150 m. kr. verðtryggðs láns. Sérstakur viðauki var gerður um 200 m.kr. lánið og er því enginn vaxtafrádráttur vegna þess. Vaxtakostnaður vegna 150 m.kr. verðtryggðs lán á 5% vöxtum dregst hins vegar frá lokagreiðslu. Frádrátturinn er hlutfallslegur m.v. greiðslur við innlögn byggingarnefndateikninga, sbr. 1. tl. 3. mgr. 3. gr.

Í kaupsamningi er lokagreiðsla háð þeirri forsendu að lóðin teljist hæf til uppbyggingar og með því er m.a. átt við að iðnaðarstarfsemi, á lóðum og í næsta nágrenni við lóðir sem tilgreindar eru í 1. gr. viðauka þessa, sem ekki samrýmist íbúðabygging viki. Með viðauka þessum er ákvæðum um greiðslu og afhendingu breytt eins og að framan greinir. Seljandi skuldbindur sig til að segja upp lóðarréttindum slíkra lóða innan við ári frá undirritun viðauka þessa.

Gatnagerðargjöld af byggingum á lóðinni eru ekki innifalin í framangreindu verði. Skal því greiða gatnagerðargjöld af öllum nýjum byggingum, að teknu tilliti til bragga sem verða rifnir. Skal gjaldið fara eftir þeirri gjaldskrá gatnagerðargjalda sem gildir við samþykkt byggingarleyfis. Gatnagerðargjald í fjölbýlishúsi í maí 2019 er 12.043 kr. pr. m². og fyrir atvinnuhúsnæði 20.963 kr. pr. m². Verði grunn gatnagerðargjalda breytt, áður en byggingarleyfi verður samþykkt, meira en sem nemur 5,0% miðað við núgildandi gatnagerðargjald, framreiknað með byggingarvísitölu, skal mismunurinn dragast frá lokagreiðslu skv. 1. tl. 3. mgr. 3. gr. hér að framan. Skal við þann útreikning miða við hámark byggingarréttar samkvæmt deiliskipulagi.

4. gr.

Sérákvæði

Núverandi 4. gr. fellur niður og í hennar stað kemur ný 4. gr. svohljóðandi:

Reynist jarðvegur á lóðunum mengaður og sú mengun verður ekki rakin til kaupanda sjálfs greiðir seljandi fyrir förgun hennar.

Forsenda kaupsamnings er að seljandi muni ekki hafa svo afgerandi áhrif á markað með byggingarrétt á Ártúnshöfða vestan Höfðabakka að til almenns verðfalls komi á byggingarrétti, t.d. með því að úthluta lóðum undir markaðsverði og/eða án útboðs. Ef svo fer skulu aðilar þessa samnings ræða saman með það að markmiði að leiðrétta kaupverð með tilliti til þess. Náist ekki samkomulag getur hvor aðili fyrir sig og á sinn kostnað óskað dómkvaðningar matsmanna til að meta áhrif lóðaframboðs seljanda á almennt markaðsverð byggingarréttar.

Þrátt fyrir 2. mgr. skal seljanda þó ávalt heimilt að úthluta lóðum til uppbyggingar almennra íbúða, sbr. lög nr. 52/2016, til Félagsbústaða og sérstök verkefni með fyrirfram ákveðnum og

Dæmi: Leggi kaupandi inn byggingarnefndarteikningar á lóð þar sem hámarks byggingarmagn er 10.000 m² skal hann greiða 235.850.000 kr. auk verðbóta að teknu tilliti til vaxtafrádrags.



skilgreindum tilgangi, s.s. bygging íbúða fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur, sjálfbæra og umhverfisvæna uppbyggingu svo eitthvað sé nefnt.

Kaupandi skal á sinn kostnað hafa rífið bragga sem nú eru á lóðinni Þórðarhöfði 4 og fjarlæggt grunn þeirra innan 30 mánaða frá gildistöku viðauka þessa.

5. gr.

Afhending og lögskil

Núverandi 5. gr. fellur niður og í hennar stað kemur ný 5. gr. svohljóðandi:

Í samræmi við 5. gr. kaupsamnings, dags. 22. mars 2007, fékk kaupandi eignina Þórðarhöfða 4, landeignanúmer L210891, ásamt 12 bröggum, hver að stærð 372 m², afhenta við undirritun. Frá þeim tíma hefur kaupandi hirt arð af henni og greitt af henni skatta og skyldur. Jafnframt tók kaupandi yfir gildandi leigusamninga um eignina auk þess sem gerðir voru leigusamningar við seljanda. Aðilar eru sammála um að kaupandi hirði arð af umræddri eign og greiði af henni skatta og skyldur þar til braggarnir hafa verið rifnir, sbr. ákvæði um gatnagerðargjöld í 3. gr. viðauka þessum.

Kaupandi hefur, með samþykki seljanda, þinglýst tveimur tryggingabréfum á eignina Þórðarhöfði 4, landeignanúmer L210891, samtals að fjárhæð 572.000.000 kr. Annars vegar er um að ræða tryggingabréf útgefið 30. mars 2007, að fjárhæð 407.000.000 kr., á fyrsta veðrétti og hins vegar tryggingabréf útgefið 28. júní 2007, að fjárhæð 165.000.000 kr., á örðum veðrétti. Bæði bréfin eru til tryggingar öllum fjárskuldbindingum kaupanda við Landsbanka Íslands. Kaupandi skuldbindur sig til að aflétta bréfum þessum af Þórðarhöfða 4 30 dögum eftir að lóðarmarkabreytingum fyrir lóðir sem skilgreindar eru í 1. gr. hefur verið þinglýst. Samhliða mun seljandi heimila kaupanda að flytja veð á nýjar lóðir.

Jafnframt skuldbindur kaupandi sig til, að öðrum forsendum og skilyrðum skv. viðauka þessum uppfylltum, til að undirrita lóðarmarkabreytingar.

6. gr.

Útgáfa lóðarleigusamninga

Núverandi 6. gr. fellur niður og í stað hennar kemur svohljóðandi 6. gr.:

Er nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt fyrir svæðið og kaupandi hefur greitt að fullu byggingarrétt viðkomandi lóðar, sbr. 1. tl. 3. mgr. 3. gr., og gatnagerðargjald mun Reykjavíkurborg gefa út lóðaleigusamning fyrir viðkomandi lóðina. Í lóðarleigusamningum verða lóðarmörk skilgreind nánar, starfsemi sem heimiluð verði á hverri lóð, lóðarmörk, nýtingarhlutföll, lóðarleiga, kvaðir o.fl.

7. gr.

Kvöð um leigubúðir o.fl.

Núverandi 7. gr. fellur niður og í hennar stað kemur svohljóðandi 7. gr.:



Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun í hverfum borgarinnar verður sú kvöð á framangreindum lóðum kaupanda að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða, búseturtaíbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing, sem kaupandi skuldbindur sig til að undirrita, sem þinglýst verður sem kvöð á lóð. Jafnframt skal skrá kvöð þessa á viðkomandi íbúðir í eignaskiptayfirlýsingu húsanna.

8. gr.

Við kaupsamningin bætist ný grein, 8. gr., ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

Kaupréttur Félagsbústaða

Kaupandi samþykkir að Félagsbústaðir hf. eiga kauprétt að 5% íbúða á framangreindum lóðum í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar sem samþykkt voru af borgarráði 31. janúar 2019.

Miðað skal við í kaupunum að hver íbúð verði að stærð á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli. Ef geymsla fylgir íbúð skal hún ekki vera stærri en 3 m². Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar að íbúðir að svipaðri stærð í húsunum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki íbúðum þessum.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndartekningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupun, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um húsinn á lóðunum, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverðs.

Kaupverð íbúðanna skal verða skilgreint innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðisjálfsfærnarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.

Komi til endurskoðunar á ákvæða um verðviðmiðun í lögum um almennar íbúðir áður en kaupréttur er nýttur, getur kaupandi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða hf. og til Reykjavíkurborgar samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann.

9. gr.


Við kaupsamningin bætist ný grein, 9. gr., ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að hvor samningsaðili muni leggja fram 15.000.000 kr. framlag til listskreytinga í almenningstrýmum á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft við seljanda um val og útfærslu á listskreytingum.

10. gr.

Við kaupsamningin bætist ný grein, 10. gr., ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:
Samkomulagsrammi



Fylgiskjöl:

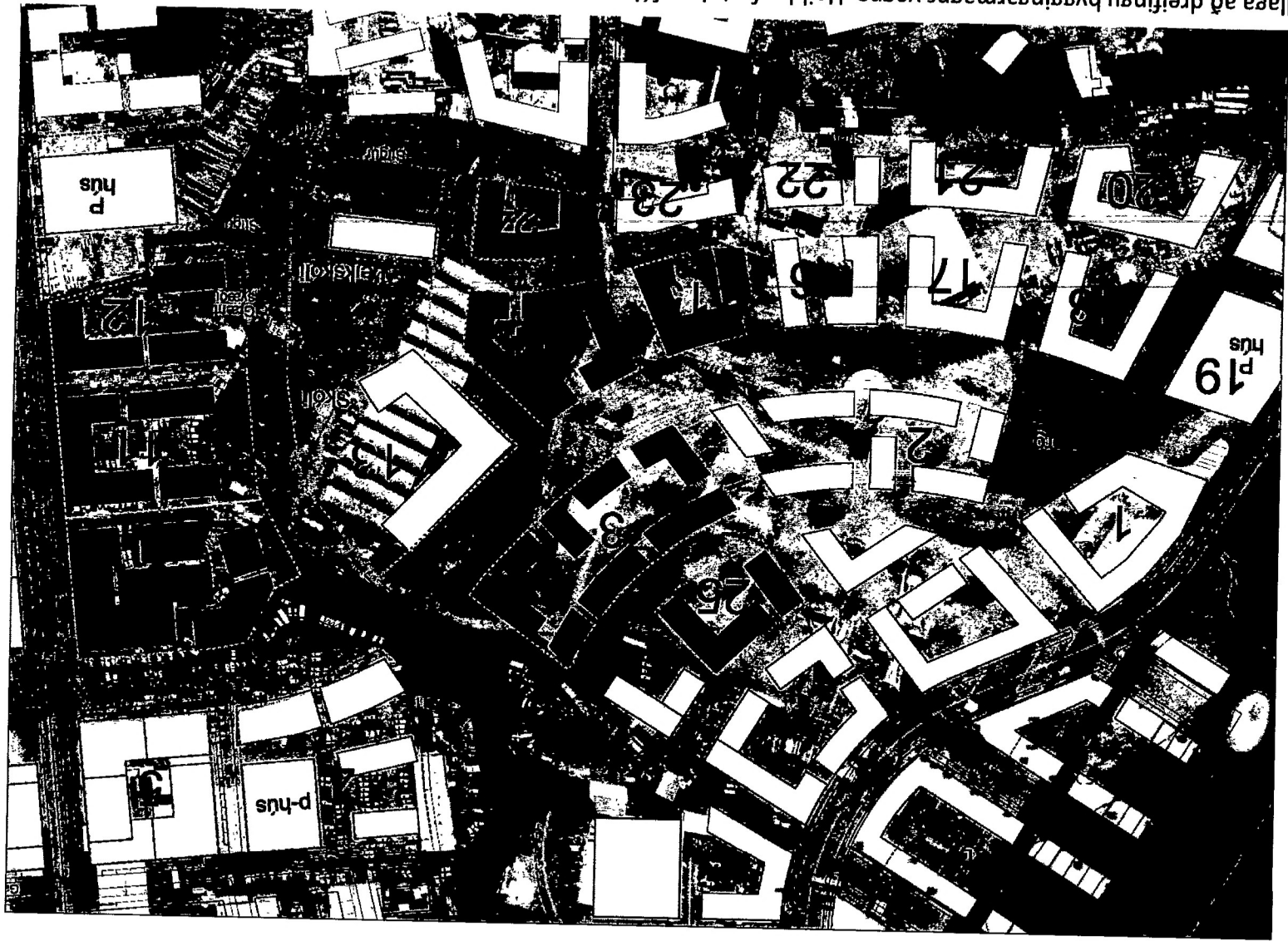
Nr. 1 - Áætlun afmörkun lóða

Nr. 2 - Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrrihuguðum samningum við lóðarhafa um uppbyggingu ásamt fylgiskjöllum

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Tillaga að dreifingu byggingarmagns vegna Heildar fasteignafélags



Dags. 13.06.2019





Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog.

Forsendur.

Undanfarin ár hafa borgaryfirvöld átt í viðræðum við nokkra lóðarhafa á Ártúnshöfða til að ná fram áformum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um umbreytingu á svæðinu úr iðnaðarhverfi í blandaða byggð með íbúðum, þjónustu og atvinnuhúsnæði.

Unnið hefur verið ramma­skipu­lag „Elliðaárvogur við Ártúnshöfða – vistvænt borgarhverfi með fólk í fyrirrúmi“, sem staðfest var af skipulagsráði 11. janúar 2017. Á grundvelli fyrir­liggjandi ramma­skipu­lags er nú í vinnslu að deiliskipu­lagshugmyndum að tveimur reitum á svæðinu og munu aðrir reitir fylgja í kjölfarið á næstu árum.

Gert er ráð fyrir verulegri aukningu á byggingarmagni og blandaðri byggð íbúða og þjónustu- og atvinnuhúsnæðis. Fyrirhugaðar breytingar hverfisins munu því auka verðmæti lóðanna verulega.

Kostnaður við breytingar á innviðum, bygging skóla og borgarstofnana, endurbygging gatna, stíga, borgarlands og veitna og annar kostnaður við uppbyggingu vegna skipulagsbreytinga er áætlaður umtalsverður. Frumáætlun liggur fyrir vegna innviðakostnaðar.

Samkomulagsrammi þessi gildir fyrir svæði sem afmarkast af Vesturlandsvegi, Höfðabakka, Stórhöfða, Sævarhöfða, Sævarhöfða að lóð Sorpu, Elliðaám frá lóð Sorpu og að gatnamótum Sævarhöfða og Bíldshöfða. Svæðið er nánar skilgreint á fylgiskjali nr. 1.

Áformað er að uppbygging á svæði þessu verði á vegum lóðarhafanna og að gert sé sérstakt samkomulag um uppbyggingu og innviðagerð á milli lóðarhafanna og Reykjavíkurborgar. Til að gæta samræmis í samningum við lóðarhafa skal samkomulagsrammi þessi lagður til grundvallar í samningi á milli viðkomandi lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.

Samkomulagsramminn gildir einnig um þær lóðir sem Reykjavíkurborg hefur ráðstöfunarrétt á eftir því sem við á.

Réttur lóðarhafa samkvæmt núverandi lóðarleigusamningum er nokkuð mismunandi. Reykjavíkurborg miðar við að einungis sé samið við lóðarhafa sem eru með gilda, tímabundna lóðarleigusamninga og starfsemi sem samrýmist núgildandi aðalskipulagsákvæðum fyrir svæðið. Ef ekki næst samkomulag við lóðarhafa á grundvelli samningsramma þessa gilda áfram ákvæði upphaflegs lóðarleigusamnings til loka leigutíma. Í slíkum tilvikum verða útrunnir lóðarleigusamningar ekki framlengdir nema starfsemi lóðarhafa sé í samræmi við Aðalskipulag og þá

eingöngu í stuttan tíma, að hámarki þar til að nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt fyrir viðkomandi reit.

Borgarstjórn samþykkti á fundi sínum 6. júní 2017 húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg. Enn fremur hefur borgarráð samþykkt á fundi sínum 31. janúar 2019 ný samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum. Samningsmarkmið þessi gilda um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog skulu samningar við lóðarhafa vera í samræmi við þau, þ. á m. ákvæði um félagslega blöndun um að um 20% íbúða í hverfum borgarinnar verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða og/eða íbúðir fyrir aldraða og að Félagsbústaðir eigi kauprétt að um 5% íbúða.

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar eru fylgiskjal nr. 3.

Að auki skulu samningar við lóðarhafa innihalda a.m.k. eftirfarandi ákvæði.

1. Upplýsingar um lóðarhafa, eignarhlutföll og núverandi nýtingu lóðar ásamt stærð lóða/r og húsa.
2. Upplýsingar um áætlað hámarks byggingarmagn á hverri lóð/lóðum, landnotkun o.fl. Gera skal fyrirvara um að forsendur geti breyst við afgreiðslu deiliskipulags fyrir svæðið.

Í hverfinu eru áformaðar framkvæmdir sem Reykjavíkurborg og Veitur ohf. munu sjá um svo sem gerð gatna, þ.m.t. vegna borgarlínu, torga, gang- og hjólastíga, nýrra stofnlagna, ofanvatnslausna og settjarna, strandstíga, landfyllingar, grjótvarna, skóla- og íþróttamannvirkja. Auk þess er gert ráð fyrir brú yfir Sævarhöfða, endurbótum á tengingu Sævarhöfða við Gullinbrú, endurbygging Svarthöfða og færslu nokkurra gatna.

Greiðslum lóðarhafa samkvæmt 9. tl. er ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

Til listsköpunar í almenningsrýmum í öllu hverfinu er gert ráð fyrir að lóðarhafar í öllu hverfinu á muni sameiginlega leggja til 300 m.kr. og er tekið tillit til þess í fjárhæðum samkvæmt 9. tl. Reykjavíkurborg mun leggja fram jafnháa fjárhæð til listsköpunar í hverfinu.

3. Fyrirhugað er að fjöldi íbúða á svæði A og B er áformað að verði um 5.900, sbr. fylgiskjal nr. 2.

Bygging íbúða í hverfinu kallar m.a. á byggingu grunn- og leikskóla. Ráðist verður í þær framkvæmdir í tengslum við og samhliða uppbyggingu íbúða í hverfinu.



4. Uppbygging í hverfinu skal vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og samkvæmt heimildum og skilyrðum væntanlegs deiliskipulags fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.
5. Uppbyggingu á hverri lóð samkvæmt nýju deiliskipulagi skal lokið innan 36 mánaða frá útgáfu byggingaleyfis.
6. Hverfinu verður skipt í marga deiliskipulagsreiti. Vegna mikils kostnaðar við uppbyggingu innviða hverfisins áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að hefja ekki framkvæmdir, sem Reykjavíkurborg á að sjá um á viðkomandi deiliskipulagsreit, sbr. 3. tl. fyrir en lóðarhafar á viðkomandi deiliskipulagsreits hafa skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðum sínum með undirritun einkaréttarsamninga við Reykjavíkurborg, þar sem þeir jafnframt skuldbinda sig til að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar hverfisins, sbr. 9. tl.
7. Við endanlega afgreiðslu væntanlegs deiliskipulags fyrir viðkomandi reit á skipulagssvæðinu kann byggingarmagn og stærð viðkomandi lóðar að breytast frá því sem samningur miðast við.
Greiðslur lóðarhafa skulu miðast við hámarksbyggingarmagn ofanjarðar á viðkomandi lóð samkvæmt samþykktu deiliskipulagi.
8. Viðkomandi lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar svæðisins og innviða þess, breyttar nýtingar á lóðum og fasteignum í hverfinu, sbr. 3. tl. Greiðslubátttaka hvers lóðarhafa byggir á verðmætaaukningu viðkomandi fasteignar, sem getur falist í breyttri nýtingu á húsnæði, þ.e. auknum byggingarheimildum/byggingarmagni og/eða úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.
9. Greiðslubátttaka lóðarhafa. Lóðarhafi samþykkir ef nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýting lóðar hans að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar hverfisins í samræmi við fyrirhugaðar skipulagsáætlanir með greiðslu sem nemur 12.524 kr. fyrir hvern fermetur nýbyggingar eða viðbyggingar sem nýtt verður fyrir íbúðir. Greiða skal sömu fjárhæð fyrir hvern fermetur í þeim tilvikum ef nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýting núverandi húsa úr atvinnuhúsnæði í íbúðir en ekki er byggt við eða reist nýbygging.
Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem nýtt sem atvinnuhúsnæði skal greiða 3.622 kr. fyrir hvern fermetra nýbyggingarinnar.
10. Lóðarhafar skulu auk framangreinds greiða gatnagerðargjald í samræmi við samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavík og önnur lögbundinna skipulags-, framkvæmda- og byggingarleyfisgjalda til Reykjavíkurborgar og tenggjöld til Veitna ohf.



11. Greiðslur hvers lóðarhafa skulu miðast við það byggingarmagn á viðkomandi lóð skv. væntanlegu deiliskipulagi sem samþykkt verður í nýju deiliskipulagi viðkomandi reits.

12. Gjaldlagi greiðsina skv. 9. tl. verður við samþykkt bygginganefndarteikninga hjá embætti byggingafultrúa á nýjum byggingaráformum eða breytingu á núverandi húsi á lóðinni.

Framangreindar viðmiðunarfjárhæðir munu taka breytingum miðað við þróun byggingarvísitölu. Grunnur er byggingarvísitala sem gildi í apríl 2019 (142,4 stig).

13. Áður en deiliskipulag er samþykkt fyrir reit þann sem viðkomandi lóð telst til skal lóðarhafinn og veðhafar viðkomandi lóðar undirrita og þinglýsa viðauka við núgildandi lóðarleigusamning. Viðaukinn skal innihalda eftirfarandi ákvæði og kvaðir:

- a. Fjárhæð greiðslubátttöku lóðarhafa og gjalddagi í samræmi við 9. og 12. tl. samkomulagsramma þessa.
- b. Kvöð um bann við sölu/framsali á lóðarréttindum og fasteignum á lóðinni, að hluta eða heild, áður en greiðslur skv. 9. tl. hafa verið samþykkt, án samþykkis borgarráðs. Borgarráð mun heimila framsal gegn því að kaupandi undirgangist greiðsluskýldu skv. 9. tl. og aðrar kvaðir skv. samkomulagsramma þessum.
- c. Kvöð um að 20% íbúða á lóð skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraðra.
- d. Kauprétt Félagsbústaða hf. á 5% íbúða á lóð á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðisjálfsagnarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.
- e. Heimild til að rifta lóðarleigusamningi ef lóðarhafi vanefnir greiðslur skv. 9. tl. Komi til riftunar skulu uppkaupsákvæði lóðarleigusamnings falla niður og lóðin renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu.

Kvöð um bann við framsali skal getið á veðbandayfirliti fasteigna á lóðunum. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að aflétta kvöð um framsalsbann af hverri lóð fyrir sig þegar greiðslur skv. 9. og 10. tl. hafa verið greiddar.

Reykjavíkurborg skal heimilt að þinglýsa samkomulagi við lóðarhafa á núverandi lóð hans.

14. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest fyrir 31. desember 2024, fyrir það svæði sem lóðin telst til, fellur samkomulag á milli lóðarhafans og Reykjavíkurborgar úr gildi.

15. Þegar nýtt deiliskipulag vegna viðkomandi svæðis verður staðfest og lóðarhafi hefur greitt skv. 9. og 10. tl. mun Reykjavíkurborg gefa út nýja lóðarleigusamninga. Lóðarleigusamningar fyrir lóðir með íbúðum og blandaðri starfsemi verði til 75 ára en atvinnuhúsnæðisíóðir verði til 50 ára.

16. Samningsaðilar eru Reykjavíkurborg og hinsvegar allir lóðarhafar viðkomandi lóðar.

17. Samkomulagsrammi þessi var samþykktur á fundi borgarráðs 20. júní 2019.

Fylgiskjöl:

- Nr. 1. Svæðið sem skilmálarnir gilda um.
- Nr. 2. Afmörkun svæðis A og B.
- Nr. 3. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum samþykktir af borgarráði 31. janúar 2019.



Fylgiskjal 1
R19060001

Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðathafa í Artúnshöfða og við Elliðaárvog - Fylgiskjal



Handwritten signature

Handwritten signature



Fylgiskjal 2
R1906001

pm



Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingasvæðum.

Á grundvelli aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 verða til fjölmörg uppbyggingasvæði fyrir nýjar íbúðir og atvinnuhúsnæði í Reykjavík. Svæði þessi eru mörg hver í blönduðu eignarhaldi en oftar en ekki er um að ræða land sem er í eigu Reykjavíkurborgar en lóða- og/eða byggingaréttur er að verulegu leyti í höndum einkaaðila, sem eru handhafar lóðarsamninga með mismunandi lóðarleiguréttindum.

Reykjavíkurborg leggur áherslu á mikilvægi þess að skilgreina samningsmarkmið sín í tengslum við þá uppbygging sem framundan er, ekki síst varðandi þau svæði sem eru í blönduðu eignarhaldi.

Samningsmarkmiðin eru sett fram til að tryggja gagnsæi og gæta samræmis á milli svæða. Skilgreining samningsmarkmiða leiðir til markvissari samningsgerðar, eykur líkur á að niðurstaða náist og að uppbyggingu verði í samræmi við áform borgaryfirvalda.

Með vísan til framangreinds setur Reykjavíkurborg sér eftirfarandi samningsmarkmið vegna uppbyggingasvæða í Reykjavík:

- a. Að til verði gott borgarskipulag með þeim áherslum sem koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 til 2030.
 - i. Áhersla lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða.
 - ii. Áhersla lögð á gæði og gott umhverfi.
 - iii. Áhersla lögð á að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar.
- b. Að land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best.
- c. Að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingasvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni sem innviðagreiðsla eða greiðsla fyrir aukinn byggingarrétt fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði.

Greiðslur þessar geta verið mismunandi eftir staðsetningu og svæðum.
- d. Að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- e. Að byggt verði upp í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020 og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa.

Miða skal við að um 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búsetu- réttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsfseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.

Í samráði við lóðarhafa skal ákveða hvaða íbúðir á lóð falli undir ákvæðið um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða hf. og skal samkomulagi þinglýst sem kvöð á viðkomandi lóð.

Í deiliskipulagstillögum um uppbyggingasvæði skulu koma fram markmið um félagslega blöndun og leiguíbúðir.

Samningsmarkmið þessi gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir. Þá gilda samningsmarkmið þessi í sérstökum tilvikum þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis á lóð er breytt eða þar sem önnur veigamikil breyting með hliðsjón af aðstæðum og umhverfi er heimiluð á lóð.

Samningsmarkmið þessi taka gildi 1. mars 2019.

Samningsmarkmið þessi voru samþykkt á fundi borgarráðs 31. janúar 2019.

Sam



Viðauki II
við kaupsamning dags. 22. mars 2007 og viðauka 21. júní 2019
um lóðina Þórðarhöfða 4 í Reykjavík

1. gr.

Forsaga

Þann 22. mars 2007 gerðu **Eignasjóður Reykjavíkurborgar**, kt. 621102-2220, sem seljandi, og **Árland ehf.**, kt. 420307-3060, sem kaupandi, með sér kaupsamning um lóðina Þórðarhöfða 4 í Reykjavík, landeignanúmer L210891, um 46.208 fermetrar að stærð.

Þann 14. ágúst 2007 gerðu Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, sem lánveitandi, og Árland ehf., kt. 420307-3060, sem lántaki, með sér lánsamning í erlendum myntum að andvirði 200.000.000 kr.

Þann 23. janúar 2009 var gert samkomulag um skuldajöfnuð vaxtakrafna.

Þann 1. mars 2014 var gerður viðauki við lánsamninginn frá 14. ágúst 2007 þar sem láninu var breytt í óverðtryggt lán með breytilegum vöxtum.

Þann 1. desember 2014 var gerð breyting á samkomulagi um skuldajöfnuð vaxtakrafna frá 23. janúar 2009.

Þann 21. júní 2019 var gerður viðauki við framangreindan kaupsamning þar sem honum var breytt úr kaupsamningi um eignarlóð í úthlutun á leigulóðarréttindum og kaup á byggingarrétti, auk þess sem ýmsar fleiri breytingar voru gerðar. Í 2. gr. viðaukans kemur fram að viðaukinn sé byggður á þeirri forsendu að samþykkt heildarbyggingarmagn á lóðum skv. 1. gr. verði um 80.000 brúttó fermetrar fyrir íbúða- og atvinnuhúsnaði (ofanjarðar) og þar af verði atvinnuhúsnaði að hámarki 20%.

Þann 1. apríl 2020 var ritað undir yfirlýsingu um kvaðir á lóðinni Þórðarhöfða 4.

2. gr.

Inngangur

Árland ehf. hefur nú komist að samkomulagi við **Þorpið 6 ehf.**, kt. **450521-1160** um kaup á byggingarrétti á lóðinni Þórðarhöfði 4, sbr. kaupsamning milli Árlands ehf. og Þorpsins 6 ehf., dags. 29. október 2021 og viðauka dags. febrúar 2022.

Af því tilefni gera Eignasjóður Reykjavíkurborgar, Árland ehf. og Þorpið 6 ehf. með sér viðauka þennan.

Samhliða undirritun viðauka þessa er gerður viðauki við lánsamning, dags. 14. ágúst 2007.

3. gr.

Fasteignagjöld og önnur opinber gjöld

Þorpið 6 ehf. greiðir að fullu fasteignagjöld og vatns- og fráveitugjöld frá 1. janúar 2022. Eignasjóður Reykjavíkurborgar hefur þegar greitt fasteignagjöld og vatns- og fráveitugjöld fyrir árið 2022. Þorpið 6 ehf. greiðir andvirði þeirra, þ.e. **11.467.448 kr.** til Reykjavíkurborgar við undirritun viðauka þessa, inn á reikning **334-26-54780, kt. 570480-0149.**

Reykjavíkurborg greiðir fasteignagjöld af Þórðarhöfða 4 frá og með afhendingu, sbr. **6. gr.**

Þorpið 6 ehf. greiðir fasteignagjöld af Breiðhöfða 9, 15 og 27 fyrir allt árið 2023 sem og vatns og fráveitugjöld.

4. gr.

Eftirstöðvar kaupverðs byggingarréttar, ráðstöfun greiðslna o.fl.

Eftirstöðvar kaupverðs byggingarréttar uppreiknaðar m.v. 12. janúar 2023 eru 1.472.676.906 kr. Í fjárhæð eftirstöðva skv. framansögðu hefur ekki verið tekið tillit til ákvæða kaupsamnings um frádrátt frá lokagreiðslu, sbr. meðal annars 4. mgr. 3. gr. kaupsamnings, sbr. viðauka undirritaðan 21. júní 2019. Auk þess er úppgerður lánasamningur, dags. 14. ágúst 2007, staða hans er að teknu tilliti til skuldajöfnunar vaxtakrafna, sbr. samkomulag dags. 23. janúar 2009, er **200.000.000 kr.**

Lóðir sem nefndar eru nr. 10, 11 og 12 í viðauka frá 21. júní 2019, heita nú Breiðhöfði 9, 15, og 27. Þessar lóðir eru á skipulagssvæði nr. 1 á Ártúnshöfða en aðrar lóðir sem nefndar eru í viðauka frá 21. júní 2019 tilheyra öðrum skipulagssvæðum á Ártúnshöfða. Deiliskipulag fyrir Elliðaárvog/Ártúnshöfða, svæði 1 – Krossamýrartorg á Ártúnshöfða hefur tekið gildi. Samkvæmt deiliskipulaginu er byggingarmagn ofanjarðar á lóðunum Breiðhöfða 9, 15 og 27 30.800 m². Í framangreindum viðauka er gert ráð fyrir að kaupandi fái í sinn hlut um 80.000 m² og að auk lóðanna Breiðhöfði 9, 15 og 27 (þá lóðir 10, 11 og 12) fái kaupandi í sinn hlut lóðir 3, 14, 15, 24 og 25. Miðað við fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu er áætlað að lóðir E, H, I, J, K, M og N komi í hlut kaupanda.

Þorpið 6 ehf. ábyrgist að innan 60 daga frá undirritun viðauka þessa verði tryggingaskjölum aflétt af Þórðarhöfða 4, landeignanúmer L210891, fasteignanúmer F2042941, þó eigi síðar en tveimur dögum eftir athugasemdalausri þinglýsingu nýs tryggingabréfs. Samhliða verður lánsamningur, dags. 14. ágúst 2007, gerður upp.

Þegar búið er að aflétta tryggingaskjölum af Þórðarhöfða 4, L210891, og greiða upp lánsamning dags. 14. ágúst 2007, fellst Reykjavíkurborg á að ráðstafa þeim innborgunum sem þegar hafa verið greiddar samkvæmt kaupsamningi, dags. 22. mars 2007, og viðauka við hann, sem innborgun inn á byggingarréttargreiðslu vegna lóðanna Breiðhöfði 9, 15 og 27, að því marki sem nauðsynlegt er til að byggingarréttargreiðsla vegna lóðanna Breiðhöfði 9, 15 og 27 verði að fullu greidd. Að þessu loknu verður gerður lóðarleigusamningur um lóðirnar Breiðhöfði 9, 15 og 27.

Lóðarleigusamningar fyrir íbúðahúsalóðir verða til 75 ára. Lóðarleigusamningar fyrir atvinnuhúsalóðir verða til 50 ára. Lóðir þar sem skipulag heimilar íbúðir og atvinnustarfsemi skilgreinast sem íbúðahúsalóðir.

5. gr.

Deiliskipulag

Stærðir íbúða á lóðum Breiðhöfði 9, 15 og 27 eru sem segir í samþykktu deiliskipulagi og aðilar hafa kynnt sér og gera ekki athugasemdir við.

6. gr.

Afhending svæða og bragga til Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg skal fá full umráð og teljast eigandi svæða sem fer undir borgarlínu, skólalóð og annað borgarland skv. deiliskipulagi samhliða útgáfu lóðarleigusamnings fyrir lóðirnar Breiðhöfða 9, 15 og 27, sjá fylgiskjal nr. 2.

Á hluta þess svæðis eru 12 braggar sem Árland ehf. hefur leigt út til Reykjavíkurborgar o.fl. aðila. Við undirritun viðauka þessa verður Reykjavíkurborg eigandi allra braggana og tekur yfir sem leigusali og tekur að sér að öllu leyti kostnað vegna þeirra, s.s. vegna viðhalds og/eða niðurrifs þeirra. Árland ehf. og Þorpið 6 ehf. afhenda Reykjavíkurborg þá leigusamninga sem gilda um braggana og tengiliði.

7. gr.

Kvaðayfirlýsing

Samhliða viðauka þessum undirrita aðilar nýja kvaðayfirlýsingu, til samræmis við það sem áður hefur verið um samið, sem þinglýst verður á lóðirnar þar sem fram kemur m.a. kvöð um að allt að 20% íbúða á lóð skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða, og kaupréttur Félagsbústaða hf. á allt að 5% íbúða á hverri lóð á umsömdu verði.

8. gr.

Annað

Þorpið 6 ehf., kt. 450521-1160 og **Eignasjóður Reykjavíkurborgar**, kt. 621102-2220, staðfesta með undirritun sinni á viðauka þennan að hafa kynnt sér framangreind skjöl og gengist undir ákvæði þeirra að öllu leyti.

Árland ehf., kt. 420307-3060, staðfestir með undirritun sinni á viðauka þennan samþykki sitt fyrir framangreindum aðilaskiptum.

Kaupsamningur, dags. 22. mars 2007, og viðauki, dags. 21. júní 2019, skulu að öðru leyti en að framan greinir halda gildi sínu í öllum atriðum.

Viðauki þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum og skal hver samningsaðili halda eftir einu eintaki.

Aðilaskiptin voru samþykkt í borgarráði þann 10. febrúar 2022.

Reykjavík, __. janúar 2023

F.h. Eignasjóðs Reykjavíkurborgar

F.h. Þorpsins 6 ehf.

F.h. Árlands ehf.

Fylgiskjöl:

1. Útreikningur eftirstöðva kaupverðs byggingarréttar.
2. Tilgreining svæða sem falla til Reykjavíkurborgar.

Viðauki III við kaupsamning, dags. 22. mars 2007 og ásamt síðari viðaukum um lóðina Þórðarhöfða 4 í Reykjavík

1. gr.

Forsaga

Þann 22. mars 2007 gerðu Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, sem seljandi, og Árland ehf., kt. 420307-3060, sem kaupandi, með sér kaupsamning um lóðina Þórðarhöfða 4 í Reykjavík, landeignanúmer L210891, um 46.208 fermetrar að stærð.

Þann 14. ágúst 2007 gerðu Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, sem lánveitandi, og Árland ehf., kt. 420307-3060, sem lántaki, með sér lánsamning í erlendum myntum að andvirði 200.000.000 kr.

Þann 23. janúar 2009 var gert samkomulag um skuldajöfnuð vaxtakrafna.

Þann 1. mars 2014 var gerður viðauki við lánsamninginn frá 14. ágúst 2007 þar sem láninu var breytt í óverðtryggt lán með breytilegum vöxtum.

Þann 1. desember 2014 var gerð breyting á samkomulagi um skuldajöfnuð vaxtakrafna frá 23. janúar 2009. Þann 21. júní 2019 var gerður viðauki við framangreindan kaupsamning þar sem honum var breytt úr kaupsamningi um eignarlóð í úthlutun á leigulóðarréttindum og kaup á byggingarrétti, auk þess sem ýmsar fleiri breytingar voru gerðar. Í 2. gr. viðaukans kemur fram að viðaukinn sé byggður á þeirri forsendu að samþykkt heildarbyggingarmagn á lóðum skv. 1. gr. verði um 80.000 brúttó fermetrar fyrir íbúða- og atvinnuhúsnæði (ofanjarðar) og þar af verði atvinnuhúsnæði að hámarki 20%.

Þann 1. apríl 2020 var ritað undir yfirlýsingu um kvaðir á lóðinni Þórðarhöfða 4.

Þann 13. janúar 2023 var undirritaður viðauki II þar sem gerð var aðilaskipti þannig að Þorpið 6 ehf. tók við öllum réttindum og skildum Árlands skv. fyrrgreindum kaupsamningi, með síðari breytingum. Jafnframt var gerð sú breyting að Reykjavíkurborg fékk full umráð yfir svæðum sem fara undir borgarlínu, skólalóð og annað borgarland auk bragga sem standa á svæðinu. Jafnframt var gert uppgjör vegna lóðanna Breiðhöfði 9, 15 og 27, en með þeim lóðum hefur Reykjavíkurborg afhent 30.800 fermetra af umsömdum 80.000.

2. gr.

Afhending lóða

Í framangreindum viðauka II var gert ráð fyrir að lóðir sem nefndar voru E, H, I, J, K, M og N í þáverandi deiliskipulagstillögu kæmu í hlut kaupanda. Aðilar eru sammála að þess í stað muni lóðir G, H og I á deiliskipulagssvæði 2A og lóðir M og N á deiliskipulagssvæði 2C komi í hlut kaupanda (hér eftir sameiginlega nefndar **lóðirnar**).

3. gr.

Krafa um fjölbreytta hönnun

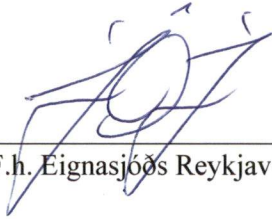
Kaupandi skuldbindur sig til þess að hönnun húsa á lóðunum verði fjölbreytt. Sérstaklega skal huga vel að rými milli húsa, framsýni í efnisvali og jarðtengingu, sérstaklega við borgarlínugötu. Til að ná því markmiði skuldbindur kaupandi sig til að senda frumdrög til yfirferðar á deild borgarhönnunar sem og skipulagsfulltrúa áður en þau eru send til formlegrar meðferðar.

4. gr.

Annað

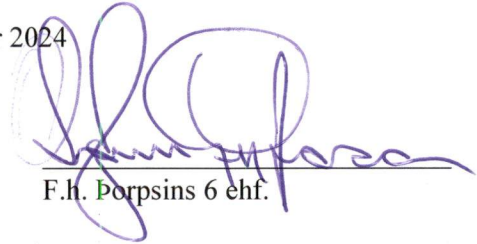
Kaupsamningur, dags. 22. mars 2007, viðauki, dags. 21. júní 2019, og viðauki, dags. 13. janúar 2023 skulu að öðru leyti en að framan greinir halda gildi sínu í öllum atriðum

Viðauki þessi var samþykktur í borgarráði þann 11. júlí 2024.



F.h. Eignasjóðs Reykjavíkurborgar

Reykjavík, 9. september 2024



F.h. Þorpsins 6 ehf.

Viðauki IV

við kaupsamning, dags. 22. mars 2007 og ásamt síðari viðaukum um lóðina Þórðarhöfða 4 í Reykjavík

Þann 22. mars 2007 gerðu Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, sem seljandi, og Árland ehf., kt. 420307-3060, sem kaupandi, með sér kaupsamning um lóðina Þórðarhöfða 4 í Reykjavík, landeignanúmer L210891, um 46.208 m² að stærð („samningurinn“).

Þann 21. júní 2019 var gerður viðauki við samninginn þar sem samningnum var breytt úr kaupsamningi um eignarlóð í samning um úthlutun á leigulóðarréttindum og kaup á byggingarrétti, auk þess sem ýmsar fleiri breytingar voru gerðar („viðauki I“). Í 2. gr. viðauka I kemur fram að viðauki I sé byggður á þeirri forsendu að samþykkt heildarbyggingarmagn á lóðum skv. 1. gr. verði um 80.000 brúttó fermetrar fyrir íbúða- og atvinnuhúsnæði (ofanjarðar) og þar af verði atvinnuhúsnæði að hámarki 20%.

Þann 1. apríl 2020 var ritað undir yfirlýsingu um kvaðir á lóðinni Þórðarhöfða 4.

Þann 13. janúar 2023 var undirritaður viðauki II við samninginn, eins og honum var breytt með viðauka I. Með viðauka II voru gerð aðilaskipti þannig að Þorpið 6 ehf. tók við öllum réttindum og skyldum Árlands skv. fyrrgreindum samningi, sbr. viðauki I.. Jafnframt var gerð sú breyting að Reykjavíkurborg fékk full umráð yfir svæðum sem fara undir borgarlínu, skólalóð og annað borgarland auk bragga sem standa á svæðinu. Með viðauka II var jafnframt gert uppgjör vegna lóðanna Breiðhöfði 9,15 og 27 en með þeim lóðum hefur Reykjavíkurborg afhent 30.800 fermetra af umsömdum 80.000,-

Þann 9. september 2024 var undirritaður viðauki III við samninginn, eins og honum var breytt með viðauka I og II. Skv. 2. gr. viðauka III skyldu lóðirnar G, H og I á deiliskipulagssvæði 2A og lóðir M og N á deiliskipulagssvæði 2C koma í hlut Þorpsins 6 ehf. í stað lóðanna E, H, I, J, K, M og N. Að öðru leyti skyldu ákvæði samnings dags. 22. mars 2007, sbr. viðaukar I og II halda gildi sínu í öllum atriðum.

Breyting á skilmálum

Með viðauka þessum („viðauki IV) eru aðilar sammála um og samþykkja fyrir sitt leyti, að Þorpinu 6 ehf. sé heimilt að framselja **réttindi sín samkvæmt samningnum, sbr. breytingar sem gerðar hafa verið með viðaukum I-III, hvað varðar lóðir sem merktar eru M og N á deiliskipulagssvæði 2C** til Black Mountain ehf.

Í þessu felst að Black Mountain ehf. skuldbindur sig gagnvart Reykjavíkurborg að undirgangast allar þær skyldur sem hvíla á Þorpinu 6. ehf. samkvæmt samningnum og viðaukum I og III hvað lóðirnar M og N varðar.

Black Mountain ehf. skal þannig standa skil á greiðslum vegna byggingarréttar á lóðunum M og N. Heildarfjárhæð á eftirstöðvum byggingarréttargjalds vegna allra lóðanna samkvæmt samningnum, sbr. viðauki I-III, er við undirritun þessa viðauka IV kr. 1.664.867.937 m.v. vísitölu desember mánaðar (634,1). Miðað við heildarfermetrafjölda samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulag er verð fyrir hvern fermetra ofanjarðar (A+B) kr. 33.839,-.

Samhliða viðauka þessum undirrita aðilar nýja kvaðayfirlýsingu, til samræmis við það sem áður hefur verið um samið, sem þinglýst verður á lóðirnar þar sem fram kemur m.a. kvöð um allt að 20% íbúða á lóð skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og /eða íbúðir fyrir aldraða, og kaupréttur Félagsbústaða hf. á allt að 5% íbúða á hverri lóð á umsömdu verði.

Með undirritun sinni staðfestir Black Mountain ehf. að hafa kynnt sér samninginn og viðauka hans.

Kaupsamningur dags. 22. mars 2007 og síðari viðaukar I-III skulu að öðru leyti en að framan greinir halda gildi sínu í öllum atriðum.

Viðauki þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum og skal hver samningsaðili halda eftir einu eintaki.

Aðilaskiptin voru samþykkt í borgarráði þann . janúar 2025.

Reykjavík, janúar 2025.

F.h. Þorpið 6 ehf.

F.h. Eignasjóðs Reykjavíkurborgar

F.h. Black Mountain ehf.