



Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3, aðilaskipti að hluta

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að í stað B.M. Vallá ehf., kt. 450510-0680, taki M3 fasteignapróun ehf. kt. 611211-1390, og E3 ehf., kt. 450215-0150, sameiginlega við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi um uppbyggingu á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3, vegna þess svæðis sem nefnt er lóða 1a og lóð 1b í fylgiskjali 5 við erindi LOGOS lögmannsþjónustu, dags. 23. september 2022. B.M. Vallá ehf verður áfram aðili vegna annarra svæða og ákvæðum er varða brottflutning fyrirtækisins.

Aðilaskiptin verði samþykkt að því gefnu að nýir aðilar, undirriti viðauka við samkomulag, dags. 28. mars 2022, og hlíta að öðru leyti ákvæðum samkomulagsins og þeim kvöðum sem eru á lóðinni. Skrifstofu borgarstjóra og borgarritara er falið að útbúa og undirrita viðauka við samkomulagið um aðilaskiptin.

Greinargerð:

Þann 28. mars 2022 gerðu Reykjavíkurborg og B.M. Vallá með sér samkomulag um uppbyggingu á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 auk lóðarvilyrðis á Esjumelum/Álfsnesi. Samkomulagið var byggt á samkomulagsramma Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðra samninga við lóðarhafa, sem var samþykktur í borgarráði 20. júní 2019 í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu og þróun á Ártúnshöfða í Reykjavík. Samkvæmt b-lið 9. gr. samkomulags aðila dags. 21. júní 2019, er bann við sölu/framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóðunum áður en greiðsla skv. samkomulaginu er greidd, nema að fengnu samþykki borgarráðs sem mun samþykkja ef kaupandi lóðarréttinda staðfestir yfirtöku kvaða sem á lóðinni eru skv. samkomulaginu. Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara mun útbúa og undirrita viðauka við samkomulagið sem tilgreinir aðilaskiptin.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

1. Samkomulag B.M. Vallár ehf. og Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðunum Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. 28. mars 2022, ásamt fylgiskjöllum.
2. Erindi LOGOS lögmannsþjónustu um samþykki borgarráðs á aðilaskipta, dags. 23. september 2022, ásamt fylgiskjöllum.

R19060175 / MSS22020152

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og B.M. Vallá ehf., kt. 450510-0680, Bíldshöfða 7, 110 Reykjavík, hins vegar, hér eftir sameiginlega nefndir „aðilar“, gera með sér eftirfarandi

Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík.

1. gr. Inngangur

- 1.1. Með bréfi, dags. 21. júní 2019, tilkynnti Reykjavíkurborg B.M. Vallá ehf. um uppsögn ótímabundins lóðarleigusamnings um lóðina Bíldshöfða 7 og um 17.081 m² borgarlandi umhverfis lóðina og um brottflutning á starfsemi. Var lóðarleigusamningum sagt upp með tveggja ára fyrirvara frá 1. júlí 2019. Með bréfi, dags. 30. ágúst 2019, mótmælti B.M. Vallá ehf. uppsögninni sem ólögð mætri.
- 1.2. Með samkomulagi þessu hafa aðilar leyst framangreindan ágreining sinn og komist að samkomulagi um brottflutning á starfsemi B.M. Vallá ehf. á lóðunum. Reykjavíkurborg afturkallar með samkomulagi þessu uppsagnarbréf sitt, sbr. þó 9.8 gr.
- 1.3. Samkomulag þetta er byggt á samkomulagsramma Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðra samninga við lóðarhafa, sem samþykktur var í borgarráði 20. júní 2019 í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu og þróun á Ártúnshöfða¹ í Reykjavík, en innifelur þau sérákvæði sem skilgreina þarf sérstaklega í tengslum við lóðirnar Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3. Samkomulagsramminn er fylgiskjal 1 með samkomulagi þessu.
- 1.4. B.M. Vallá ehf., (hér eftir nefnt „lóðarhafi“ og skulu allar tilvísanir til lóðarhafa í samkomulagi þessu jafnframt ná til síðari lóðarhafa) er lóðarhafi að:

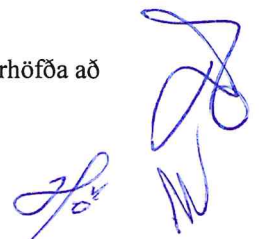
Bíldshöfða 7, L110564, fasteignanúmer F2042927

Breiðhöfða 3, L110566, fasteignanúmer F2042999

Auk þess hefur athafnasvæði lóðarhafa náð til 17.081 m² svæðis umhverfis lóðina Bíldshöfði 7 sem ekki er innan lóðar. Lóðirnar Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3, auk 17.081 m² svæðisins, eru hér eftir sameiginlega nefndar lóðirnar. Lóðirnar eru sýndar á fylgiskjali 2 með samkomulagi þessu.

- 1.5. Í vinnslu er nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 og svæðið í nágrenni við þær. Samkvæmt fyrirbyggjandi hugmyndum er m.a. heimild fyrir íbúðarhúsnæði auk þjónustu- og atvinnuhúsnæðis á öllum lóðum á svæðinu og að ráðist verði í gerð nýrra gatna, þ.m.t. fyrir borgarlínu, torga, gang- og hjólastíga, nýrra stofnlagna, ofanvatnslausna og settjarna, strandstíga, landfyllinga, grjótvarna, skóla- og íþróttamannvirkja. Auk þess er gert ráð fyrir brú yfir Sævarhöfða, endurbótum á tengingu Sævarhöfða við Gullinbrú, endurbyggingu Svarthöfða og færslu nokkurra gatna. Reykjavíkurborg og Veitur ohf. munu sjá um þessar framkvæmdir. Fyrirséð er að kostnaður við framangreindar framkvæmdir er umtalsverður og er greiðsluþátttöku lóðarhafa samkvæmt 4. gr. ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

¹ Um er að ræða svæði sem afmarkast af Vesturlandsvegi, Höfðabakka, Stórhöfða, Svarthöfða, Sævarhöfða að lóð Sorpu, Elliðaám frá lóð Sorpu og að gatnamótum Sævarhöfða og Bíldshöfða.



- 1.6. Lóðarhafi hefur hug á að taka þátt í uppbyggingu á Ártúnshöfða. Fyrir liggur tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur og rammaskipulagsáætlun fyrir Ártúnshöfða-Elliðaárvog sem gerir ráð fyrir að byggingarmagn á lóðunum verði aukið og að heimilað verði að reisa íbúðarhúsnæði auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis á lóðunum. Af því tilefni gera lóðarhafi annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.
- 1.7. 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. Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykta húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017, almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 1. febrúar 2022 og samkomulagsramma um uppbyggingu í Ártúnshöfða, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 20. júní 2019.

2. gr. Lóð samkvæmt gildandi skipulagi og fyrirhuguð uppbygging

- 2.1. Heildarstærð athafnasvæðis lóðanna er 42.102 m². Stærð mannvirkja á lóðinni Breiðhöfða 3 eru 490,5 m² og á lóðinni Bíldshöfða 7 eru 6.412,5 m², samtals 6.903 m², samkvæmt skráningu í Fasteignaskrá. Reykjavíkurborg ábyrgist gagnvart lóðarhafa að lóðamörk færast til norðurs, sbr. fylgiskjal 3. Reykjavíkurborg skal sjá um skjalalegan frágang stækkunar lóðarinnar.
- 2.2. Unnið er út frá því að í nýju deiliskipulagi fyrir þann hluta Ártúnshöfða sem lóðirnar tilheyra verði nýjar lóðir á sama svæði og Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3, en hluti svæðisins mun fara undir götur, gangstéttir og opin svæði. Svæði sem fer til almannaþarfa afhendist Reykjavíkurborg á sama tíma og lóðarhafi hefur flutt af lóðinni. Aðilar eru sammála um að lóðarhafi skuli fá lóðarleiguréttindi að lóðunum gegn greiðslu samkvæmt 4. gr. samkomulags þessa.
- 2.3. Breytt fyrirkomulag lóða, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs. Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst við afgreiðslu deiliskipulagsins.
- 2.4. Fyrirhuguð uppbygging á Ártúnshöfða skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.
- 2.5. Inneign vegna húsa sem verða rifin skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld lóða í samræmi við 4. og 5. mgr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006 og 13. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg nr. 725/2007, með síðari breytingum. Inneign gatnagerðargjalda m.v. 22. október 2020 er 45.661 m³.

3. gr. Almenningsgarður

- 3.1. Í núgildandi rammaskipulagi er gert ráð fyrir að skógurinn í Fornalundi ásamt stoðveggjum sem eru á lóðunum verði hluti af almenningsgarði sem teygir sig út í nýja byggð í Ártúnshöfða. Hugmyndir eru um að umrætt svæði verði 6.800 m² að stærð, sjá afmörkun í fylgiskjali 3. Afmörkunin og stærð svæðisins er sett fram til hliðsjónar og verður nánar ákveðið þegar deiliskipulagsvinnan er komin lengra. Það svæði sem fer undir almenningsgarð verður í eigu Reykjavíkurborgar sem sér um (1) að koma almenningsgarðinum í það horf sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi og (2) rekstur hans.
- 3.2. Fornilundur á sér merka sögu en þar hófst skógrækt um miðbik síðustu aldar. Lóðarhafi hefur á undanförnum áratugum lagt mikinn metnað í að hlúa að svæðinu og fegra það. Svæðið nýtur mikillar sérstöðu gagnvart öðrum svæðum og gert er ráð fyrir að það verði gert að opnu svæði á Ártúnshöfða, enda um að ræða fullbúið svæði sem lóðarhafi hefur útbúið á sinn kostnað. Erú aðilar sammála um að lóðarhafi afhendi Reykjavíkurborg það svæði sem verður hluti almenningsgarðs, þ.m.t. Fornalund og umrædda stoðveggi, að því marki sem þeir eru innan almenningsgarðs, í því ástandi sem svæðið er í dag, að teknu tilliti til eðlilegs slits fram til afhendingartíma, til fullra umræða eigi síðar en 31. desember 2030 eða síðar, ef lóðarhafi hefur heimild til framlengingar, sbr. 9. gr.

4. gr. Greiðslupátttaka lóðarhafa

- 4.1. Kostnaður við fyrirhugaðar framkvæmdir í hverfinu, sbr. 1. gr., er verulega umfram áætlaðar tekjur af gatnagerðargjöldum sem greiðist af uppbyggingu á svæðinu. Í samræmi við samþykkt borgarráðs frá 20. júní 2019 og samþykkt borgarstjórnar frá 1. febrúar 2022 samþykkir lóðarhafi að greiða hlutdeild í þessum kostnaði.² Greiðslupátttaka lóðarhafa byggir á verðmætaaukningu viðkomandi fasteigna, sem getur falist í breyttri nýtingu á húsnæði, þ.e. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, og/eða auknum byggingarheimildum/byggingarmagni. Greiðslupátttaka reiknast skv. 4.2. – 4.5. gr.
- 4.2. Að því marki sem nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýtingu eða meira byggingarmagn en nú þegar er á lóðunum, samþykkir lóðarhafi að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar hverfisins í samræmi við fyrirhugaðar skipulagsáætlanir með greiðslu sem nemur 12.524 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) nýbyggingar eða viðbyggingar ofanjarðar sem nýtt verður fyrir íbúðir. Greiða skal sömu fjárhæð fyrir hvern fermetra í þeim tilvikum ef nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýtingu núverandi húsa úr atvinnuhúsnæði í íbúðir hvort sem byggt sé við eldri byggingar eða ekki.
- 4.3. Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 3.622 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) nýbyggingarinnar og/eða viðbyggingarinnar ofanjarðar. Núverandi byggingarmagn undir atvinnuhúsnæði á hvorri lóð um sig dregst frá því byggingarmagni undir atvinnuhúsnæði sem heimilað verður í nýju deiliskipulagi, á lóðum sem stofnast á sama stað og núverandi lóðir. Nánar tiltekið þá er ekki greitt fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði, að því marki sem slíkir fermetrar atvinnuhúsnæðis eru til staðar í dag, sbr. grein 2.1. Verði í nýju deiliskipulagi heimilaðir valkvæðir fermetrar, þ.e. að lóðarhafi hafi val um hvort þeir eru nýttir undir atvinnu- eða íbúðarhúsnæði, fer um greiðslu á þeim skv. 4.2. gr.
- 4.4. Fjárhæðir skv. 4.2. og 4.3. gr. skulu bundnar byggingarvísitölu miðað við grunnvísitölu í apríl 2019, 142,4 stig, og tekur breytingum í samræmi við breytingar á vísitölunni miðað við þá grunnvísitölu til greiðsludags (miða skal við byggingarvísitölu Hagstofu Íslands grunnur 2010=100).
- 4.5. Greiðsla fyrir byggingarréttinn miðar við heimilað hámarksbyggingarmagn ofanjarðar samkvæmt endanlegu deiliskipulagi, sbr. 2. gr. samkomulags þessa, að því marki sem nýtt deiliskipulag lóðar heimilar breytta nýtingu eða meira byggingarmagn en nú þegar er á lóð.
- 4.6. Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem tók gildi með birtingu í Stjórnartíðindum þann 18. janúar 2022 gerir ráð fyrir 2-8 hæða húsum á svæðinu sem lóðir lóðarhafa falla innan, sjá töflu 3.1 í aðalskipulagi.
- 4.7. Byggingarmagn ofanjarðar á nýjum lóðum verður í nýju deiliskipulagi a.m.k. 55.000 m² (A+B rými) ofanjarðar. Stefnt skal að því í nýju deiliskipulagi að a.m.k. 22.400 m² neðanjarðar (A+B rými), nema lóðarhafi vilji annað. Aðilar samkomulags þessa eru sammála um að vinna sameiginlega að gerð deiliskipulags sem verði í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og að í deiliskipulagi skuli a.m.k. 85% samþykkt byggingarmagns ofanjarðar fara undir íbúðarhúsnæði en verði að öðru leyti atvinnuhúsnæði. Byggingarmagn getur þar af leiðandi aukist.
- 4.8. Ef framangreint byggingarmagn ofanjarðar skv. gr. 4.7. skerðist eða hlutfall íbúðarhúsnæðisfermetra fer undir 85% hefur lóðarhafi heimild til að fara fram á endurskoðun á greiðslupátttökuákvæði þessu og skal endurskoðunin miðast við að gera lóðarhafa eins settan og að byggingarmagn hefði ekki sætt skerðingu og/eða hlutfall íbúða hefði ekki farið undir 85% (þrátt fyrir 2.3 gr.). Þannig skal tekið tillit til þess ef byggingarmagn skerðist en hlutfall íbúða er yfir 85%, eða ef hlutfall íbúða fer undir 85% en byggingarmagn eykst, við mat á því að gera lóðarhafa eins settan. Náist ekki samkomulag um endurskoðun, skal leiðrétting fjárhæðar ákveðin samkvæmt mati dómkvadds matsmanns sem skal meta fjárhagsleg áhrif skerðingar og/eða lækkunar hlutfalls íbúða, sem skal leiða til leiðréttingar á fjárhæðum í 4.2 og 4.3 gr. Ef, eftir að nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt, verður samþykkt meira byggingarmagn en sem nemur hámarksbyggingarmagni samkvæmt deiliskipulagi sem hefur tekið gildi skal lóðarhafi greiða, sbr. ákvæði 4.2. – 4.5. gr., fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

² Aðilum er ljóst að mál sé rekið fyrir dómstólum vegna lögmætis slíks kostnaðar. Af hálfu lóðarhafa er fyrirvari gerður um lögmæti kostnaðarins enda vill lóðarhafi vera eins settur og aðrir lóðarhafar, hvað slíkan kostnað varðar.

5. gr. Gjaldþagi og önnur gjöld

- 5.1. Gjaldþagi greiðslna samkvæmt 4. gr. er 90 dögum eftir samþykkt bygginganefndarteikninga hjá embætti byggingafulltrúa á nýjum byggingaráformum eða breytingu á notkun á hverri lóð, þó eigi síðar en við útgáfu byggingarleyfis. Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á lóð hafi greiðsla vegna þeirrar lóðar ekki verið greidd.
- 5.2. Greiði lóðarhafi ekki umsamda greiðslu á gjaldþaga og vanskil vara 90 daga eða lengur er Reykjavíkurborg heimilt að leysa til sín viðkomandi lóð án greiðslu.
- 5.3. Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulagsframkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum.

6. gr. Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

- 6.1. Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúða í íbúðarhúsum á hverri lóð lóðarhafa, nema lóðarhafi og Félagsbústaðir hf. komi sér saman um annað fyrirkomulag. Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 40-60 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Félagsbústaðir hf., í samvinnu við lóðarhafa, hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúna og skal frágangur þeirra, þ.m.t. frágangur gólfefna, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.
- 6.2. Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 460.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu aprílmánaðar 2019, 142,4 stig, og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags (miða skal við byggingarvísitölu Hagstofu Íslands grunnur 2010=100).
- 6.3. Komi til endurskoðunar á ákvæðum um verðviðmiðum í lögum um almennar íbúðir áður en kaupréttur er nýttur getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs.
- 6.4. Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða hf. samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík og skal senda afrit til Reykjavíkurborgar. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann nýti sér hann.
- 6.5. Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á hverri lóð, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverðs.
- 6.6. Útbúinn skal viðauki við núverandi lóðarleigusamninga og sérstök kvaðayfirlýsing, sbr. 10. gr., sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir lóðarhafa. Í kvaðayfirlýsingunni skal koma fram að

(a) sé samið um hærra kaupréttarverð við aðra lóðarhafa á Ártúnshöfða, eða

(b) Félagsbústaðir hf. við nýtingu kaupréttar á Ártúnshöfða greiða hærra verð, en sem nemur framangreindu kaupréttarverði,

á grundvelli samkomulagsramma um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog, fylgiskjal 1, til annarra lóðarhafa á Ártúnshöfða, skal kaupréttarverðið hækka því til samræmis eða, eftir atvikum, greitt til viðbótar til lóðarhafa innan 30 daga frá kröfu þar um. Nýti kaupréttarhafi sér ekki kaupréttinn skal kvöð um hann aflétt.

7. gr. Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

- 7.1. Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðunum að allt að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt að hluta þessara íbúða,

sbr. 6. gr. samkomulags þessa. Komi til þess að Félagsbústaðir nýti kauprétt á allt að 5% íbúða að hluta eða öllu leyti teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða.

7.2. Kvaðarinnar skal getið í viðauka við núverandi lóðarleigusamninga sem þinglýst verður sem kvöð á lóðirnar og skal sú kvöð færast yfir á nýjar lóðir sem stofnaðar verða innan lóðanna.

7.3. Þegar eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir skal lóðarhafi tilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð og hefur lóðarhafi ákvörðunarvald til þess að ákveða hvaða íbúðir falli undir kvöðina og, eftir atvikum, breytingar á því hvaða íbúðir falli undir kvöðina, sbr. þó rétt Félagsbústaða hf. samkvæmt 6. gr.

8. gr. Listskreyting

8.1. Veitt verður sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum utan lóða eða á húsum á deiliskipulagssvæðinu. Lóðarhafar í öllu hverfinu munu sameiginlega leggja til 300 millj.kr. Hlutdeild lóðarhafa er innifalin í greiðslu skv. 4. gr. samkomulags þessa. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytingar í hverfinu. Samráð verður haft við lóðarhafa á svæðinu um val og útfærslu á listskreytingum.

9. gr. Kvöð um brottflutning á núverandi starfsemi

9.1. Lóðarhafi fellst á að öll núverandi starfsemi á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 skuli flytjast af lóðunum. Flutningur skal hefjast eigi síðar en 28. febrúar 2028 og hafa lokið eigi síðar en 31. desember 2030. Áfangaskipting flutningsins, eins og hann er áætlaður, má sjá í fylgiskjali 4 sem er hluti af samkomulagi þessu.

9.2. Skilyrði framangreinds er að:

(1) engar tafir verði á flutningi starfsemi lóðarhafa til Esjumela/Álfness, af völdum annarra aðila en hans sjálfs, en með því er m.a. átt við ef

- a. deiliskipulag lóðarinnar að Esjumelum/Álfsnesi, sbr. 14. gr., hefur ekki tekið gildi þann 31. desember 2024,
- b. deiliskipulag samkvæmt lið a. er síðar fellt úr gildi (í þessu tilviki nemur frestur þeim tíma sem líður þar til deiliskipulag liggur fyrir og hefur ekki verið ógilt),
- c. B.M. Vallá ehf. óskar eftir úthlutun lóðar á grundvelli lóðarvilyrðis í fylgiskjali 5, þegar deiliskipulag fyrir umrædda lóð hefur tekið gildi og Reykjavíkurborg hefur ekki úthlutað lóð til samræmis við lóðarvilyrðið innan 6 mánaða frá því að beiðni um úthlutun berst,
- d. lóðarhafi hefur ekki fengið starfsleyfi að Esjumelum/Álfsnesi, sambærilegum því sem lóðarhafi hefur í dag, innan 6 mánaða frá því að sótt er um slíkt starfsleyfi,
- e. deiliskipulag fyrir Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 hafi ekki tekið gildi þann 31. desember 2024 og/eða

(2) uppbygging Ártúnshöfða tefjist ekki en með því er átt við að

- a. fyrsta lota borgarlínu, frá Ártúnshöfða að Lækjartorgi, hafi verið byggð og tekin í notkun 31. desember 2026 og/eða
- b. deiliskipulag vegna svæðis 1 og 2 á Ártúnshöfða, sbr. fylgiskjal 6 hafi tekið gildi eigi síðar en 31. desember 2023.
- c. 60% lóða á svæði 1 og 2 sem afmarkaðar eru á fylgiskjali 6 verði ekki komnar með byggingu á byggingarstig 2 árið 2027.

9.3. Komi til slíkra tafa skal framlengja framangreindan frest um þann tíma sem nemur slíkri töf. Komi til þess að tafir verða á fleiri en einum lið leggst sá tími ekki saman heldur framlengist framangreindur frestur þá um þann tíma sem nemur þeirri töf sem lengst er. Aðilar lýsa þó jafnframt yfir vilja til að leitast við að liðka fyrir hagsmunum hvors annars í tengslum við samkomulag þetta m.a. þannig að ónauðsynlegar tafir verða ekki á uppbyggingu á Ártúnshöfða né á úthlutun lóðar á Esjumelum/Álfsnesi.

- 9.4. Reykjavíkurborg ábyrgist að umsögn skipulagsfulltrúa vegna starfsleyfis lóðarhafa verði ekki neikvæð vegna skipulags- eða lóðamála þangað til að framangreindur frestur, eins og hann kann að vera framlengdur, rennur út, en ábyrgðaryfirlýsing þessi á ekki við komi til þess að lóðarhafi brjóti verulega gegn skilmálum starfsleyfisins þannig að leyfisveitandi ógildi það með lögmatum hætti.
- 9.5. Ábyrgðaryfirlýsing þessi takmarkast við B.M. Vallá en nær ekki til síðari lóðarhafa nema um það sé sérstaklega samið.
- 9.6. Svo fljótt sem auðið er eftir undirritun þessa samkomulags skal B.M. Vallá sækja um framlengingu á starfsleyfi. Hafi B.M. Vallá fyrir 1. júní 2022 sótt um og ekki fengið framlengt starfsleyfi til a.m.k. 31. desember 2030 er B.M. Vallá heimilt að rifta samkomulagi þessu og viðauka gerðan við lóðarleigusamning sbr. 10. gr. með sannanlegri tilkynningu til Reykjavíkurborgar eigi síðar en 31. desember 2022. Við riftun fellur lóðarvilyrði, dags. sama dag og samkomulag þetta, ekki niður.
- 9.7. Komi til riftunar vegna 9.6. gr. raknar við uppsögn, dags. 21. júní 2019, og skal uppsagnarfrestur vera fjögur ár frá riftunardegi. B.M. Vallá áskilur sér allan rétt til að hafa uppi varnir varðandi lögmati uppsagnarinnar, þ.m.t. skaðabótakröfu.
- 9.8. Standi lóðarhafi ekki við að flytja starfsemi af lóðunum í samræmi við samkomulag þetta er Reykjavíkurborg heimilt að rifta samkomulaginu og viðauka gerðan við lóðarleigusamning sbr. 10. gr. og skulu þá allir samningar gerðir á grundvelli samkomulagsins, að undanskildu lóðarvilyrði, sbr. 14. gr., falla niður. Hafi lóðarhafi efnt samkomulagið að hluta skal riftun einungis ná til þess hluta sem vanefndin nær til. Við riftun vegna vanefndar á flutningi raknar við uppsögn, dags. 21. júní 2019, og skal uppsagnarfrestur talinn liðinn. Lóðarhafi áskilur sér allan rétt til að hafa uppi varnir varðandi lögmati uppsagnarinnar, þ.m.t. skaðabótakröfu.

10. gr. Viðauki við lóðarleigusamninga

- 10.1. Samhliða eða svo fljótt sem auðið er eftir undirritun samkomulags þessa (og aldrei síðar en mánuði eftir undirritun samkomulags þessa) skal lóðarhafi, og eftir atvikum veðhafar viðkomandi lóðar, undirrita og þinglýsa viðauka við lóðarleigusamning lóðanna Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3. Viðaukar við lóðarleigusamninga skulu innihalda eftirfarandi ákvæði:
- Skuldbindingu lóðarhafa (og veðhafa, ef við á) um að undirrita annan viðauka við lóðarleigusamning um lóðirnar áður en nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar hefur tekið gildi, þar sem fjárhæð greiðsluþátttöku lóðarhafa á hverri lóð er reiknuð út í samræmi við 4. gr. samkomulagsins.
 - Bann við sölu/framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóðunum innan eða utan samstæðu B.M. Vallá ehf. að hluta eða heild, áður en greiðsla skv. a-lið hefur verið greidd, nema að fengnu samþykki borgarráðs sem mun samþykkja ef kaupandi lóðarréttinda staðfestir yfirtöku kvaða sem á lóðunum eru, eða eftir atvikum viðkomandi lóð, skv. samkomulagi þessu.
 - Kvöð um að allt að 20% íbúða á lóð skuli vera leiguíbúðir, stúdentarábúðir, búseturéttarábúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraðra.
 - Kauprétt Félagsbústaða hf. á allt að 5% íbúða á hverri lóð, sbr. 6. gr. samkomulags þessa. Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsáminn 460.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu aprílmánaðar 2019, 142,4 stig, og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.
 - Heimild Reykjavíkurborgar til að rifta lóðarleigusamningi viðkomandi lóðar og eftir atvikum viðauka við lóðarleigusamning ef lóðarhafi viðkomandi lóðar vanefnir greiðslur skv. 4. gr. Komi til riftunar skulu uppkaupsákvæði lóðarleigusamnings falla niður og lóðin renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu.
 - Standi lóðarhafi ekki við að flytja frá lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 í samræmi við samkomulag aðila fellur samkomulag aðila og lóðarleigusamningur fyrir lóðirnar Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 sjálfkrafa úr gildi og skulu þær, að því leyti sem þær hafa ekki verið framseldar með samþykki borgarráðs, renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu. Sama á við um lóðir sem stofnaðar hafa verið úr lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3.

- g. Bann við framsali, sbr. lið b., skal getið á veðbandayfirliti fasteigna á lóðunum. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að aflétta framsalsbanni af hverri lóð fyrir sig þegar greiðslur samkvæmt 4. gr. hafa verið greiddar.

11. gr. Fyrirvari Reykjavíkurborgar um framkvæmdir

- 11.1. Vinna við deiliskipulag á lóðunum er ekki hafin og því liggur ekki fyrir hvort lóðirnar verði skipulagðar sér eða sem hluti af stærri deiliskipulagsreit.
- 11.2. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að hefja ekki undirbúning framkvæmda sem nauðsynlegar eru á lóðunum standi lóðarhafi ekki við frest skv. 9. gr., eins og hann kann að vera framlengdur.
- 11.3. Miðað er við að ný deiliskipulagsáætlun fyrir deiliskipulagsreitinn verði samþykkt til auglýsingar innan 24 mánaða frá því að fyrir liggja samningar við lóðarhafa á reitnum.

12. gr. Lóðarleigusamningar

- 12.1. Þegar greiðslur samkvæmt 4. gr. hafa verið greiddar mun Reykjavíkurborg gefa út nýja lóðarleigusamninga. Samhliða falla eldri lóðarleigusamningar úr gildi.
- 12.2. 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.

13. gr. Lagnir

- 13.1. Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðum lóðarhafa að flytja þurfi lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning. Þessa greiðsluskyldu ber þó lóðarhafi ekki ef flutningur lagnanna tengist uppbyggingu þeirra innviða sem Reykjavíkurborg ber að standa fyrir.

14. gr. Lóðarvilyrði

- 14.1. Samhliða undirritun samkomulags þessa veitir Reykjavíkurborg B.M. Vallá ehf. vilyrði fyrir um 70.000 m² lóð á Esjumelum/Álfsnesi sem heimilar byggingu á allt að 10.000 m² húsnæði. Lóðarvilyrðið er fylgiskjal 5.

15. gr. Ýmis ákvæði

- 15.1. Komi til þess að Reykjavíkurborg geri samning við aðra lóðarhafa um uppbyggingu, s.s. um breytta notkun og/eða aukið byggingarmagn, á Ártúnshöfða, sem hafi að geyma ákvæði sem eru til viðbótar ákvæðum samkomulags þessa, eða meira ívilnandi fyrir viðkomandi lóðarhafa, skal Reykjavíkurborg bjóða lóðarhafa, skriflega innan 30 daga frá undirritun hvers slíks samnings, að breyta samkomulagi þessu þannig að lóðarhafi verði eins settur og viðkomandi lóðarhafi. Skal lóðarhafi ákveða sig innan 60 daga, eftir atvikum eftir að hafa fengið frekari upplýsingar frá Reykjavíkurborg, hvort hann vilji breyta samkomulagi þessu. Kjósi lóðarhafi að breyta samningi þessum skal hann upplýsa Reykjavíkurborg um það skriflega og telst þá samkomulagi þessu breytt að breyttu breytanda.
- 15.2. Allar aðrar breytingar á samkomulagi þessu skulu vera skriflegar og öðlast ekki gildi fyrr en við samþykkt borgarráðs.
- 15.3. Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á eftirtaldar lóðir:

Bíldshöfða 7, L110564, fasteignanúmer F2042927

Breiðhöfða 3, L110566, fasteignanúmer F2042999

- 15.4. Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs þann 24. febrúar 2022. Samkomulag þetta er gert í tveimur samhljóða eintökum og skal hver samningsaðili halda eftir einu eintaki.

----- Undirritanir á næstu síðu -----

Reykjavík, 28. mars 2022

Dr. pr.
B.M. VALLA

F.h. B.M. Vallá ehf., stjórnarmaður

Stjórnarmaður

F.h. B.M. Vallá ehf., stjórnarmaður

[Handwritten signature]

F.h. Reykjavíkurborgar



Dagur B. Eggertsson, kt. 190672-5739

Vitundarvottar að rétttri undirskrift og dagsetningu:

Arndna Þórsdóttir

Nafn og kt. 300988-2299

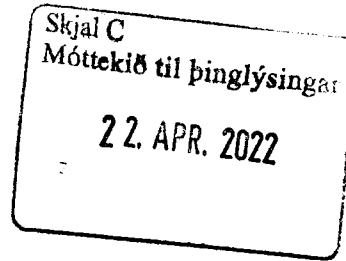
Arndi Guðjónsson

Nafn og kt. 190885-2599

Fylgiskjöl:

1. Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa um uppbyggingar á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog.
2. Núverandi lóðir.
3. Drög að afmörkun almenningsgarðs og áætluð ný lóðamörk.
4. Áfangaskipting brottflutnings.
5. Lóðarvilyrði.
6. Svæðisskipting á Ártúnshöfða og afmörkun lóða á svæði 1 og 2 skv. gr. 9.2 (2) c.

004829



MSS22020152

Breiðhöfði 3

Landeignanúmer L110566
 Fasteignanúmer F2042999
 Staðgreinir 4.056.602

INNFÆRT

25. APR. 2022

VIÐAUKI**við lóðarleigusamning fyrir Breiðhöfða 3 í Reykjavík**

Lóðarleigusamningur fyrir lóðina Breiðhöfði 3 var gefinn út þann 14. júní 1983 og lóðin leigð í 50 ár frá 1. janúar 1979 að telja. Lóðarhafi að lóðinni Breiðhöfði 3 er nú B.M. Vallá ehf., kt. 450510-0680. Samkvæmt samkomulagi milli Reykjavíkurborgar og B.M. Vallá ehf. um fyrirhugaða uppbyggingu og þróun á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. sama dag og viðauki þessi (hér eftir „samkomulagið“), skulu lóðarhafi og veðhafar, áður en nýtt deiliskipulag verður samþykkt, undirrita og þinglýsa viðauka við núverandi lóðarleigusamning, sbr. 10. gr. samkomulagsins.

Með viðauka þessum eru gerðar eftirfarandi breytingar á lóðarleigusamningi þar sem bætt er við grein 2.a, sem er svohljóðandi:

2. gr. a.Kvöð um greiðsluþátttöku lóðarhafa

- i. Lóðarhafi og veðhafar skuldbinda sig, með undirritun sinni á viðauka þennan, að undirrita annan viðauka við lóðarleigusamning um lóðina áður en nýtt deiliskipulag fyrir lóðina hefur tekið gildi, þar sem fjárhæð greiðsluþátttöku lóðarhafa er reiknuð út í samræmi við 4. gr. samkomulagsins.

Kvöð um framsal

- ii. Lóðarhafa er óheimilt að selja/framselja lóðarréttindi og fasteignir á lóðinni, að hluta eða heild, áður en greiðsla skv. i-lið hefur verið greidd, nema að fengnu samþykki borgarráðs. Ef kaupandi lóðarréttinda staðfestir yfirtöku kvaða sem á lóðinni eru skv. samkomulaginu mun borgarráð samþykkja framsal lóðarréttinda og fasteigna á lóðinni. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að aflétta framsalsbanni af lóðinni og eftir atvikum lóðum sem verða stofnaðar úr þessari lóð, þegar greiðslur samkvæmt 4. gr. samkomulagsins hafa verið greiddar.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

- iii. Kvöð er um að 20% íbúða á lóðinni skuli vera leiguíbúðir, stúdentabúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraðra. Félagsbústaðir hafa kauprétt að hluta þessara íbúða, sbr. 6. gr. samkomulagsins. Komi til þess að Félagsbústaðir nýti kauprétt á allt að 5% íbúða að hluta eða öllu leyti teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða. Þegar eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir skal lóðarhafi tilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð og hefur lóðarhafi ákvörðunarvald til þess að ákveða hvaða íbúðir falli undir kvöðina og, eftir atvikum, breytingar á því hvaða íbúðir falli undir kvöðina, sbr. þó rétt Félagsbústaða hf. samkvæmt 6. gr. samkomulagsins. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til þess að aflýsa leigukvöð af öðrum

íbúðum en þeim sem tilgreindar eru sem leiguíbúðir í eignaskiptayfirlýsingu samhliða þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingar eða síðar.

Kvöð um sölu íbúða til Félagsbústaða hf.

- iv. Félagsbústaðir hf. hafa kauprétt á allt að 5% íbúða í íbúðarhúsum á hverri lóð lóðarhafa (á lóðinni Breiðhöfða 3 og eftir atvikum lóðum sem verða stofnaðar úr þeirri lóð), nema lóðarhafi og Félagsbústaðir hf. komi sér saman um annað fyrirkomulag, sjá nánar 6. gr. samkomulagsins.
 - a. Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 40-60 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Félagsbústaðir hf., í samvinnu við lóðarhafa, hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, þ.m.t. frágangur gólfefna, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.
 - b. Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 460.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu aprílmánaðar 2019, 142,4 stig, og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags (miða skal við byggingarvísitölu Hagstofu Íslands grunnur 2010=100).
 - c. Komi til endurskoðunar á ákvæðum um verðviðmiðum í lögum um almennar íbúðir áður en kaupréttur er nýttur getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs.
 - d. Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða hf. samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík og skal senda afrit til Reykjavíkurborgar. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann nýti sér hann.
 - e. Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á hverri lóð, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverðs.
 - f. Verði samið um hærra kaupréttarverð við aðra lóðarhafa á Ártúnshöfða, eða Félagsbústaðir hf. við nýtingu kaupréttar á Ártúnshöfða greiða hærra verð, en sem nemur framangreindu kaupréttarverði, á grundvelli samkomulagsramma um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog, til annarra lóðarhafa á Ártúnshöfða, skal kaupréttarverðið hækka því til samræmis eða, eftir atvikum, greitt til viðbótar til lóðarhafa innan 30 daga frá kröfu þar um. Nýti kaupréttarhafi sér ekki kaupréttinn skal kvöð um hann aflétt.

Heimild til riftunar

- v. Reykjavíkurborg er heimilt að rifta lóðarleigusamningi lóðarinnar og viðauka þessum ef lóðarhafi vanefnir greiðslur skv. 4. gr. samkomulagsins. Komi til riftunar skulu uppkaupsákvæði lóðarleigusamnings falla niður og lóðin renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu.

Brotflutningur af lóðinni

- vi. Standi lóðarhafi ekki við að flytja frá lóðunum Bildshöfði 7 og Breiðhöfði 3 í samræmi við samkomulag aðila fellur samkomulag aðila og lóðarleigusamningur fyrir lóðirnar

Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 sjálfkrafa úr gildi og skulu þær, að því leyti sem þær hafa ekki verið framseldar með samþykki borgarráðs, renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu. Sama á við um lóðir sem stofnaðar hafa verið úr lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3.

Framangreindar kvaðir skulu tilgreindar á veðbandayfirliti fasteigna á lóðinni Breiðhöfði 3. Skulu þær færast yfir á nýjar lóðir verði þær stofnaðar úr lóðinni.

Nánari útfærsla við fyrirhugaða uppbyggingu á Breiðhöfða 3, réttindi, skyldur og kvaðir eru í framangreindu samkomulagi aðila dags. í dag.

Viðauka þessum skal þinglýst á lóðina Breiðhöfði 3, landeignanúmer L110566, fasteignanúmer F2042999.

Að öðru leyti en að framan greinir heldur lóðarleigusamningur fyrir lóðina Breiðhöfða 3 gildi sínu í öllum atriðum.

Reykjavík, 28. mars 2022

Kt. 221169 - 3739

F.h. B.M. Vallá ehf., stjórnarmaður

F.h. Reykjavíkurborgar
Ivar Örn Ivarsson
090583-3369

F.h. B.M. Vallá ehf., stjórnarmaður

Vitundarvottar að rétttri undirritun, dagsetningu og fjárræði:

Nafn og kt. 290864-5479

Nafn og kt. 670465-5079

Fylgiskjöl:

1. Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. sama dag og viðauki þessi, milli Reykjavíkurborgar, og B.M. Vallár ehf.
2. Lóðarleigusamningur um lóðina Breiðhöfða 3, dags. 14. júní 1983.

004827

MSS22020152

Bíldshöfði 7

Landeignanúmer L110564
 Fasteignanúmer F2042927
 Staðgreinir 4.055.602

Skjal C
 Móttakið til þinglýsingar

22. APR. 2022

INNFÆRT

25. APR. 2022

YFIRLÝSING**um kvaðir á lóðinni Bíldshöfði 7 í Reykjavík**


Með samkomulagi dags. í dag, gerðu B.M. Vallá ehf., kt. 450510-0680, hér eftir nefndur lóðarhafi og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðunum Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík (hér eftir samkomulagið). Samkomulagið, sem fylgir í viðhengi kvaðayfirlýsingar þessarar, er um samstarf um deiliskipulagsgerð á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3, greiðslu fyrir viðbótarbyggingarrétt ásamt öðrum greiðslum sem tekin eru fram í samkomulagi, kvöð um kauprétt Félagsbústaða hf., kvöð um leiguíbúðir, takmarkanir á framsali, samkomulag um listskreytingu o.fl.

Kvaðir á framangreinda lóð eru m.a. eftirfarandi:**1. Kvöð um greiðslubáttöku lóðarhafa**

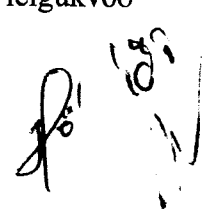
Lóðarhafi og veðhafar skuldbinda sig, með undirritun sinni á viðauka þennan, að undirrita annan viðauka við lóðarleigusamning um lóðina áður en nýtt deiliskipulag fyrir lóðina hefur tekið gildi, þar sem fjárhæð greiðslubáttöku lóðarhafa er reiknuð út í samræmi við 4. gr. samkomulagsins.

2. Kvöð um framsal

Lóðarhafa er óheimilt að selja/framselja lóðarréttindi og fasteignir á lóðinni, að hluta eða heild, áður en greiðsla skv 1. gr. kvaðayfirlýsingar þessarar hefur verið greidd, nema að fengnu samþykki borgarráðs. Ef kaupandi lóðarréttinda staðfestir yfirtöku kvaða sem á lóðinni eru skv. samkomulaginu mun borgarráð samþykkja framsal lóðarréttinda og fasteigna á lóðinni. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að aflétta framsalsbanni af lóðinni og eftir atvikum lóðum sem verða stofnaðar úr þessari lóð, þegar greiðslur samkvæmt 4. gr. samkomulagsins hafa verið greiddar.

3. Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Kvöð er um að 20% íbúða á lóðinni skuli vera leiguíbúðir, stúdentabúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraðra. Félagsbústaðir hafa kauprétt að hluta þessara íbúða, sbr. 6. gr. samkomulagsins. Komi til þess að Félagsbústaðir nýti kauprétt á allt að 5% íbúða að hluta eða öllu leyti teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða. Þegar eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir skal lóðarhafi tilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð og hefur lóðarhafi ákvörðunarvald til þess að ákveða hvaða íbúðir falli undir kvöðina og, eftir atvikum, breytingar á því hvaða íbúðir falli undir kvöðina, sbr. þó rétt Félagsbústaða hf. samkvæmt 6. gr. samkomulagsins. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til þess að aflýsa leigukvöð



af öðrum íbúðum en þeim sem tilgreindar eru sem leiguíbúðir í eignaskiptayfirlýsingu samhliða þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingar eða síðar.

4. Kvöð um sölu íbúða til Félagsbústaða hf.

Félagsbústaðir hf. hafa kauprétt á allt að 5% íbúða í íbúðarhúsum á hverri lóð lóðarhafa (á lóðinni Bíldshöfði 7 og eftir atvikum lóðum sem verða stofnaðar úr þeirri lóð), nema lóðarhafi og Félagsbústaðir hf. komi sér saman um annað fyrirkomulag, sjá nánar 6. gr. samkomulagsins.

Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 40-60 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Félagsbústaðir hf., í samvinnu við lóðarhafa, hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, þ.m.t. frágangur gólfefna, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 460.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu aprílmánaðar 2019, 142,4 stig, og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags (miða skal við byggingarvísitölu Hagstofu Íslands grunnur 2010=100).

Komi til endurskoðunar á ákvæðum um verðviðmiðum í lögum um almennar íbúðir áður en kaupréttur er nýttur getur lóðarhafi farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs.

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

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á hverri lóð, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverðs.

Verði samið um hærra kaupréttarverð við aðra lóðarhafa á Ártúnshöfða, eða Félagsbústaðir hf. við nýtingu kaupréttar á Ártúnshöfða greiða hærra verð, en sem nemur framangreindu kaupréttarverði, á grundvelli samkomulagsramma um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog, til annarra lóðarhafa á Ártúnshöfða, skal kaupréttarverðið hækka því til samræmis eða, eftir atvikum, greitt til viðbótar til lóðarhafa innan 30 daga frá kröfu þar um. Nýti kaupréttarhafi sér ekki kaupréttinn skal kvöð um hann aflétt.

5. Heimild til riftunar

Reykjavíkurborg er heimilt að rifta lóðarleigusamningi lóðarinnar og yfirlýsingu þessari ef lóðarhafi vanefnir greiðslur skv. 4. gr. samkomulagsins. Komi til riftunar skulu uppkaupsákvæði lóðarleigusamnings falla niður og lóðin renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu.

6. Brottlutningur af lóðinni

Standi lóðarhafi ekki við að flytja frá lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 í samræmi við samkomulag aðila fellur samkomulag aðila og lóðarleigusamningur fyrir lóðirnar Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3 sjálfkrafa úr gildi og skulu þær, að því leyti sem þær hafa ekki verið framseldar


með samþykki borgarráðs, renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu. Sama á við um lóðir sem stofnaðar hafa verið úr lóðunum Bíldshöfði 7 og Breiðhöfði 3.


Framangreindar kvaðir skulu tilgreindar á veðbandayfirliti fasteigna á lóðinni Bíldshöfði 7. Skulu þær færast yfir á nýjar lóðir verði þær stofnaðar úr lóðinni.

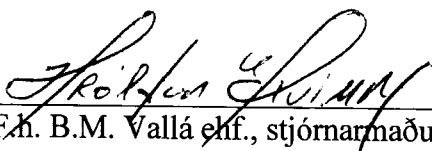
Nánari útfærsla við fyrirhugaða uppbyggingu í Bíldshöfða 7, réttindi, skyldur og kvaðir eru í framangreindu samkomulagi aðila dags. í dag.

Kvaðayfirlýsingu þessari skal þinglýst á lóðina Bíldshöfða 7, landeignanúmer L110564, fasteignanúmer F2042927.

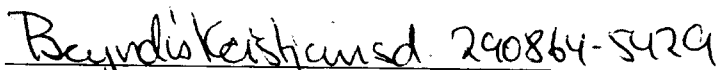
Reykjavík 28. mars 2022


Kt. 221169-5739
F.h. B.M. Vallá ehf., stjórnarmaður


F.h. Reykjavíkurborgar
Ivar Örn Ivarsson
090583-3369


F.h. B.M. Vallá ehf., stjórnarmaður

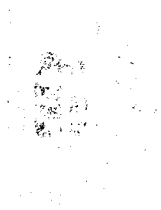
Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:


Nafn og kt.


Nafn og kt.

Fylgiskjal:

1. Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. sama dag og kvaðayfirlýsing þessi, milli Reykjavíkurborgar, og B.M. Vallár ehf.



Reykjavíkurborg
b.t. borgarráðs
Ráðhúsinu, Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 22. september 2022

Yfirlýsing vegna yfirtöku kvaða á lóðunum Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3

B.M. Vallá ehf., kt. 450510-0680, Bíldshöfða 7, 110 Reykjavík („**BMV**“ eða „**seljandi**“) annars vegar og M3 fasteignapróun ehf., kt. 611211-1390, Öldugötu 27, 101 Reykjavík, og E3 ehf. kt. 450215-0150, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík hins vegar (sameiginlega nefndir „**kaupendur**“) gerðu með sér samninga, dags. 19. júlí 2022, um kaup og kauprétt á lóðunum Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3, 110 Reykjavík (sameiginlega nefndir „**kaupsamningarnir**“).

Gert var ráð fyrir að réttindi og skyldur kaupenda samkvæmt kaupsamningunum yrðu framseld til óstofnaðs einkahlutafélags. Framkvæmdafélagið Höfði ehf., kt. 560922-0350, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, hefur nú verið stofnað og hefur tekið við réttindum og skyldum kaupenda samkvæmt kaupsamningunum.

BMV er eigandi beggja lóðanna, annars vegar að Bíldshöfða 7 (F204-2927 og L110564) og hins vegar að Breiðhöfða 3 (F204-2999 og L110566) (sameiginlega nefndar „**lóðirnar**“).

Með samkomulagi BMV við Reykjavíkurborg, dags. 28. mars 2022, („**samkomulagið**“) voru gerðar tiltekna breytingar á skilmálum lóðarleigusamninga lóðanna sem meðal annars fólu í sér að tiltekna kvaðir yrðu bundnar við þær og nýtingu þeirra, ásamt því hvernig aðilar samkomulagsins skyldu vinna saman að gerð deiliskipulags og uppbyggingu íbúða- og atvinnuhúsnæðis á lóðunum.

Í gr. 10.1(b) samkomulagsins er kveðið á um bann við sölu og framsali lóðaréttinda og fasteigna á lóðunum þangað til greiðsla samkvæmt 4. gr. samkomulagsins, sbr. gr. 10(a), hefur verið innt af hendi nema með samþykki borgarráðs sem mun samþykkja ef kaupandi lóðaréttinda staðfestir yfirtöku kvaða sem á lóðunum eru.

Samhliða undirritun samkomulagsins var annars vegar gefin út yfirlýsing, dags. 28. mars 2022, („**yfirlýsingin**“) sem þinglýst var í veðbókarvottorð lóðarinnar. Hins vegar var gerð breyting á lóðarleigusamningi fyrir Breiðhöfða 3 með viðauka, dags. 28. mars 2022, („**viðaukinn**“), sem jafnframt var þinglýst í veðbókarvottorð lóðarinnar. Bæði í yfirlýsingunni og viðaukanum er mælt fyrir um sömu kvöð og í samkomulaginu.

Hin fyrirhuguðu viðskipti milli seljanda og Framkvæmdafélagsins Höfða ehf. eru háð tilteknum skilyrðum, m.a. að aðilarnir afli samþykkis borgarráðs Reykjavíkurborgar fyrir framsali lóðanna þannig að kaupanda verði heimilað að taka yfir allar skuldbindingar og kvaðir sem hvíla á lóðunum og leiddar verða af samkomulaginu og eftir atvikum öðrum þinglýstum kvöðum sem hvíla á lóðunum.

Framkvæmdafélagið Höfði ehf. hefur kynnt sér lóðarleigusamningana og aðrar skuldbindingar sem hvíla á lóðunum gagnvart Reykjavíkurborg (þ.m.t. samkomulagið, yfirlýsinguna og viðaukann) og staðfestir hér með að taka yfir þær kvaðir sem á lóðunum eru gangi viðskiptin eftir.

Reykjavík, 22. september 2022

F.h. Framkvæmdafélagsins Höfða ehf.

Magnús Magnússon, stjórnarformaður

Örn V. Kjartansson, meðstjórnandi

Kristján Helgason, meðstjórnandi

Undirritunarsíða

Magnús Magnússon

Kristján Helgason

Örn Valdimar Kjartansson

Fylgiskjal X Lóðir við Breiðhöfða og Bíldshöfða:

- Lóð 1a: Áætluð stærð lóðar 4.900 fermetrar með áætluðu byggingarmagni allt að 8.200 fermetrar.
- Lóð 1b: Áætluð stærð lóðar 4.900 fermetrar með áætluðu byggingarmagni allt að 8.200 fermetrar.
- Lóð 2: Áætluð stærð lóðar 7.400 fermetrar
- Lóð 3: Áætluð stærð lóðar 6.500 fermetrar

Endanleg stærð lóða ákvarðast í deiliskipulagi.



*Ekki hefur verið unnið deiliskipulag fyrir svæðið og því eru upplýsingar settar fram með fyrirvara og til viðmiðunar.

Reykjavíkurborg
b.t. borgarráðs
Ráðhúsinu, Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 23. september 2022

Samkomulag B.M. Vallár ehf. við Reykjavíkurborg um fyrirhugaða uppbyggingu og þróun á Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða – samþykki borgarráðs fyrir sölu lóða

B.M. Vallá ehf. („**B.M. Vallá**“) hefur falið LOGOS lögmannsþjónustu að óska eftir samþykki borgarráðs Reykjavíkurborgar fyrir sölu á lóðum félagsins, að Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík, með vísan til samkomulags sem gert var við Reykjavíkurborg um uppbyggingu á Ártúnshöfða og kvaða sem hvíla á lóðunum á þeim grundvelli og áskilja slíkt samþykki.

Samkomulag við Reykjavíkurborg og kvaðir um sölu/framsal

B.M. Vallá og Reykjavíkurborg gerðu með sér samkomulag 28. mars 2022 vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðunum Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík („**samkomulagið**“), sjá fylgiskjal 1.

Með samkomulaginu voru gerðar tiltekna breytingar á skilmálum lóðarleigusamninga lóðanna tveggja sem meðal annars fólu í sér að tiltekna kvaðir voru bundnar við lóðirnar og nýtingu þeirra, ásamt því hvernig aðilar samkomulagsins skyldu vinna saman að gerð deiliskipulags og uppbyggingu íbúða- og atvinnuhúsnæðis á lóðunum.

Eins og fram kemur í samkomulaginu var gert ráð fyrir að gerður yrði viðauki við lóðarleigusamningana sem mælti fyrir um bann við sölu/framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóðunum innan eða utan samstæðu B.M. Vallár að hluta eða heild nema að fengnu samþykki borgarráðs sem myndi samþykkja ef kaupandi lóðarréttinda staðfesti yfirtöku kvaða sem á lóðunum væru, eða eftir atvikum viðkomandi lóð, sbr. gr. 10.1. (b).

Í samræmi við framangreint var samhliða samkomulaginu annars vegar gerð yfirlýsing, dags. 28. mars 2022, („**yfirlýsingin**“) sem þinglýst var í veðbókarvottorð lóðarinnar að Bíldshöfða 7, sjá fylgiskjal 2. Hins vegar var gerð breyting á lóðarleigusamningi fyrir Breiðhöfða 3 með viðauka, dags. 28. mars 2022 („**viðaukinn**“) sem jafnframt var þinglýst á lóðina, sjá fylgiskjal 3. Bæði í yfirlýsingunni og viðaukanum er mælt fyrir um sömu kvöð og fram kemur í samkomulaginu.

Samningar um kaup og kauprétt að lóðunum tveimur

Í júlí sl. gerði B.M. Vallá samninga við M3 fasteignapróun ehf. og E3 ehf., um kaup og kauprétt á lóðunum að Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 sem undirritaðir voru 19. þess

mánaðar. Samningarnir gera ráð fyrir lóðunum verði skipt upp og þær seldar í áföngum þannig að eftir skiptingu verði þær fjórar (eða fleiri), þ.e. lóð 1a, 1b, lóð 2 og lóð 3, eins og nánar er lýst í fylgiskjali 5. Uppskipting lóðanna er til meðferðar hjá skipulagssviði Reykjavíkurborgar og deiliskipulag í undirbúningi. Samningarnir eru um kaup á lóðum 1a og 1b sem og kauprétt að lóðum 2 og 3.

Gert var ráð fyrir að réttindi og skyldur kaupenda samkvæmt kaupsamningunum yrðu framseld til óstofnaðs einkahlutafélags. Framkvæmdafélagið Höfði ehf., kt. 560922-0350, hefur nú verið stofnað og hefur tekið við réttindum og skyldum samkvæmt kaupsamningunum. Hin fyrirhuguðu viðskipti eru háð því að tiltekin skilyrði verði uppfyllt, meðal annars að aflað verði samþykkis borgarráðs Reykjavíkurborgar fyrir sölu lóðanna þannig að kaupendum verði heimilað að taka yfir allar skuldbindingar og kvaðir sem hvíla á lóðunum og leiddar verða af samkomulaginu og eftir atvikum öðrum þinglýstum kvöðum sem á þeim hvíla.

Meðfylgjandi bréfi þessu er yfirlýsing kaupanda þar sem því er lýst yfir að hann hafi kynnt sér lóðarleigusamninga og aðrar skuldbindingar sem hvíla á lóðunum gagnvart Reykjavíkurborg (þ.m.t. samkomulagið, yfirlýsinguna og viðaukann) og staðfest er að kaupandi muni taka yfir þær kvaðir sem á lóðunum eru gangi viðskiptin eftir.

Þrátt fyrir að kaupandi taki yfir skuldbindingar samkomulagsins sem mæla fyrir um fyrrnefndar kvaðir á lóðunum þá heldur samkomulagið að öðru leyti gildi sínu hvað aðrar og gagnkvæmar skyldur B.M. Vallár og Reykjavíkurborgar varðar.

Með vísan til þess sem hér hefur verið rakið er óskað eftir samþykki borgarráðs Reykjavíkur fyrir sölu B.M. Vallá á lóðunum að Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 til Framkvæmdafélagsins Höfða ehf.

Virðingarfyllt,

LOGOS lögmannsþjónusta


Benedikt Egill Arnason lögmaður

Afrit: Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Fylgiskjöl:

1. Samkomulag B.M. Vallár ehf. og Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðunum Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík, dags. 28. mars 2022.
2. Viðauki við lóðarsamning fyrir Breiðhöfða 3 í Reykjavík, dags. 28. mars 2022.
3. Yfirlýsing við lóðarleigusamning fyrir Bíldshöfða 7 í Reykjavík, dags. 28. mars 2022.
4. Staðfesting Framkvæmdafélagsins Höfða ehf. á yfirtöku kvaða á lóðunum Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3.
5. Fyrirhuguð uppskipting lóða að Breiðhöfða 3 og Bíldshöfða 7.