



Borgarráð

Þórðarhöfði 4 - aðilaskipti

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að Þorpið 6 ehf., kt. 450521-1160, verði nýr aðili að kaupsamningi og viðauka við hann, um byggingarrétt lóðarinnar Þórðarhöfða 4, Reykjavík, landeignanúmer L210891 og komi þannig í stað Árlands ehf., kt. 420307-3060. Jafnframt verður Þorpið 6 ehf. nýr aðili að lánssamningi útgefnum 14. ágúst 2007 og samkomulagi um skuldajöfnuð vaxtakrafna frá 23. janúar 2009. Aðilaskiptin verði samþykkt með fyrirvara um að Þorpið 6 ehf. undirriti viðauka við framangreindan kaupsamning og viðauka og kvaðaskjal ásamt því að Árland ehf. og Þorpið 6 ehf. undirriti aðilaskipti sem eru fullnægjandi að mati skrifstofu borgarstjóra og borgarritara.

Þann 22. mars 2007 gerðu Eignarsjóður 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 Eignarsjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, sem lánveitandi, og Árland ehf., kt. 420307-3060, sem lántaki, með sér lánssamning 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 lánssamninginn 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 um 80.000 fermetra byggingarrétti, auk þess sem ýmsar fleiri breytingar voru gerðar.

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

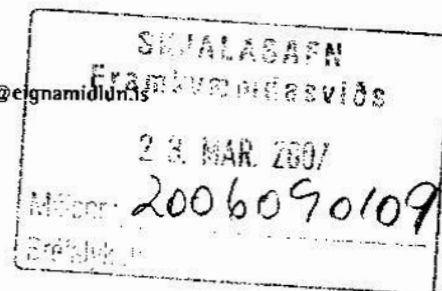
Árland ehf. hefur komist að samkomulagi við Þorpið 6 ehf. um kaup á byggingarrétti lóðarinnar Þórðarhöfði 4, sbr. kaupsamning milli þeirra dags. 29. október 2021.

Ívar Örn Ívarsson

Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

1. Kaupsamningur um lóðina Þórðarhöfða 4 dags. 22. mars 2007.
2. Viðauki við kaupsamninginn dags. 21. júní 2019.
3. Lánssamningur dags. 14. ágúst 2007 og viðauki 1. mars 2014.
4. Samkomulag um skuldajöfnuð vaxtakrafna dags. 23. janúar 2009 og viðauki 1. desember 2014.



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 neysluverðsvísitölu 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 (lánasamningur) 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 samnings 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 myntkørfu (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 hækkun 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



gagnagerðargjald, 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 hættu 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.

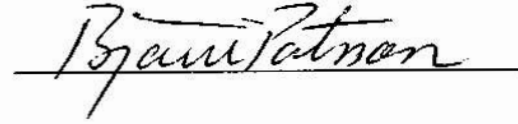
Þessu til staðfestu undirrita seljandi og kaupandi samning þennan í viðurvist votta.

Reykjavík, 22. mars 2007.

F.h. Eignasjóðs Reykjavíkurborgar:




F.h. Árlands ehf:



Vottar að rétttri undirritun og dagsetningu

 14/253-7279

Guðmundur Sigurðsson
lögfr. og lögfr. ráðgjafi
Kv. 2509-7-4379

Fylgiskjal 1

4. gyliskjöld 1

Breiðhöfði

181

244

173.27

78.20

54.17

180

37.08

179

4.053.101

46208 m²

Landnr. 210891

57.83

253

+

4

198.48

Lóðin er tölusett við Þórðarhöfða

X = 17200

Y = 15900

94.87

249

73.65

247

14.58

245

29.74

248

252

51.13

223

Þórðarhöfði

5.61

251

250

X = 17300
Y = 16100

Uppdráttur

Reykjavík, 1:1000

Framkvæmdasvið
Landupplýsingadeild
20. 3. 2007

[Handwritten signatures]

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 Þórðarhöfði 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.

Lega 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 liggi 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 stig) 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 láns 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 íbúðabyggð víki. 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 atvinnuhúsnaði 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 fjarlægt 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 Þórðarhöfði 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 öðrum veðrétti. Bæði bréfin eru til tryggingar öllum fjárskuldbindingum kaupanda við Landsbanka Íslands. Kaupandi skuldbindur sig til að aflétta bréfum þessum af Þórðarhöfði 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 leiguíbúðir 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, búseturéttaríbúðir 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 byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, 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, húsnaðissjálfsseignarstofnanir 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 almenningssrýmum 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

Á fundi borgarráðs 20. júní 2019 var samþykkt á sérstakur samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa í Ártúnshöfða og við Elliðaárvog vestan Breiðhöfða um uppbyggingu og breytta nýtingu á lóðum í hverfinu.

Samkomulagsrammi þessi skal einnig gilda um uppbyggingu á framangreindum lóðum að öðru leyti en því á lóðarhafi þeirra mun ekki greiða sérstakar innviðagreiðslur skv. 14. tölul. samkomulagsrammans.

11. gr.

Við kaupsamningin bætist ný grein, 11. gr., ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

Gildistaka

Viðauki þessi tekur gildi samhliða gildistöku deiliskipulags um þær lóðir sem tilgreindar eru í 1. gr. viðauka þessa, enda sé deiliskipulagið í samræmi við forsendur viðauka þessa um byggingarmagn.

Þar til deiliskipulag hefur verið breytt heldur kaupsamningurinn gildi sínu óbreyttur.

12. gr.

Við kaupsamningin bætist ný grein, 12. gr., ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

Ýmis ákvæði

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

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

Reykjavík, 21. júní 2019

f.h. Reykjavíkurborgar

f.h. Árlands

Vottar að undirritun og rétttri dagsetningu:

Nafn

kt.

Nafn

kt.

Fylgiskjöl:

Nr. 1 - Áætluð afmörkun lóða

Nr. 2 - Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa um uppbyggingu ásamt fylgiskjölum

LÁNSSAMNINGUR

Í erlendri mynt (myntkörfu ISK)
að andvirði ISK 200.000.000

MILLI

Eignasjóðs Reykjavíkurborgar
SEM LÁNVEITANDA

OG

Árlands ehf.

SEM LÁNTAKA

Sp. B

1. SAMNINGSADILAR

Lántaki: Árland ehf., kt. 420307-3060
Lyngási 11, 210 Garðabæ

Lánveitandi: Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220
Ráðhúsi Reykjavíkur

2. LÁNSFJÁRHÆÐ OG ENDURGREIÐSLA

- 2.1 Lántaki lofar að taka að láni og lánveitandi lofar að lána vegna kaupa lántaka á eignum við Þórðarhöfða 4, Reykjavík dags. 22. mars 2007 fjárhæð sem nemur andvirði kr. 200.000.000 – krónur tvö hundruð milljónir- í myntkörfu íslensku krónunnar, sjá meðfylgjandi fylgiskjal merkt FSKJ 1, miða skal við gengi gjaldmiðla á kaupsamningsdegi 22. mars 2007.
- 2.2 Lánið er til greiðslu hluta kaupsamningsgreiðslu samkvæmt kaupsamningi lánveitanda og lántaka sbr. 2. tl. 3. gr. kaupsamnings. Með undirritun og afhendingu lánssamnings þessa til lánveitanda telst lántaki hafa greitt kr. 200.000.000 af tilgreindri kaupsamningsgreiðslu.
- 2.3 Lántaki endurgreiðir lánveitanda lán þetta með einni greiðslu þegar tíu ár eru liðin frá dagsetningu kaupsamnings, 22. mars 2007. Vextir skulu þó greiddir árlega, í fyrsta sinn þegar eitt ár er liðið frá undirritun tilgreinds kaupsamnings. Óski lántaki eftir breytingum á fyrirkomulagi þessu skal hann senda lánveitanda skriflega beiðni. Breytingar á greiðslufyrirkomulagi eru háðar samþykki beggja aðila samnings þessa.
- 2.4 Greiði lántaki afborganir, vexti, dráttarvexti eða aðrar greiðslur í íslenskum krónum, þá skal hann greiða samkvæmt sölugengi Landsbanka Íslands hf. á erlendum myndum á greiðsludegi.
- 2.5 Lántaka er heimilt á hverjum vaxtagjaldddaga að greiða lán þetta niður að hluta eða að fullu án sérstakrar uppgreiðsluþóknunar.

3. VEXTIR

- 3.1 Lán þetta ber breytilega vexti sem eru LIBOR/EURIBOR – vextir eins og þeir ákvarðast fyrir viðkomandi gjaldmiðil hverju sinni, tveimur virkum bankadögum fyrir upphaf hvers vaxtatímabils að viðbættu 1,70 % vaxtaálagi. Vextir í erlendra mynt reiknast ávallt á grundvelli fjölda almanaksdaga á hverju vaxtatímabili deilt með 360 dögum (A/360), nema ef lán/lánshluti er í GBP, þá skal deilt með 365 dögum (A/365).
- 3.2 Vextir reiknast frá útborgunardegi lánsins og greiðast á sérstökum vaxtagjaldddögum. Lokagreiðsla samningsvaxta skal fara fram á gjaldddaga endurgreiðslu lánsins.

4. GILDISTÍMI OG FRAMLINGINGARHEIMILD

- 4.1 Lánssamningur þessi gildir frá ^{1.7.2007} undirritun samnings þessa þar til endurgreiðsla láns hefur farið fram að fullu.
- 4.2 Framlenging lánssamnings þessa er háð samþykki lánveitanda. Lántaki skal óska skriflega eftir framlengingu lánsins a.m.k. einum mánuði áður en samningur þessi fellur úr gildi.

5. MYNTBREYTING OG UPPGREIÐSLUÁKVÆÐI

Lántaka er heimilt að óska eftir myntbreytingu á láninu, sé það í skilum. Við myntbreytingu er höfuðstóll lánsins umreiknaður til jafnvirðis í annarri mynt. Við útreikning á jafnvirði við slíka breytingu er notað sölugengi þeirrar myntar sem horfið er frá og kaupgengi þeirrar myntar eða mynta sem við taka. Samþykki lánveitandi beiðni um myntbreytingu skal hún fara fram á gjaldddaga sbr. lið 2.4. Lántaki skal í síðasta lagi 10 dögum fyrir gjaldddaga og að fengnu samþykki lánveitanda leggja fram skriflega beiðni um myntbreytingu til bankans.

6. TRYGGINGAR

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu skuldarinnar standa eftirtalin skjöl:

- a) Tryggingarbréf að andvirði 200.000.000 ISK, bundið vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu mars 2007, 268,0 stig, með veði í hinni seldu eign að Þórðarhöfða 4, Reykjavík. Veðréttur samkvæmt

tryggingabréfi þessu skal vera fyrir aftan veðrétti til tryggingar öðrum kaupsamningsgreiðslum samkvæmt kaupsamningi aðila dags. 22. mars 2007. Tryggingabréf þetta er undirritað og afhent samhliða lánsamningi þessum

7. KOSTNAÐUR LÁNTAKA

- 7.1. Lántaki skal greiða kostnað við stimplun lánsamnings þessa, verði þess krafist, og önnur opinber gjöld og skatta sem lögð kunna að vera á samninginn, lánveitanda að skaðlausu. Lántaki greiðir þing- og stimpilgjöld vegna tryggingabréfs sbr. 6. tl.
- 7.2. Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir.
- 7.3. Standi lántaki ekki skil á greiðslu á gjalddögum ber honum að greiða dráttarvexti af gjaldfallinni fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags. Ber þá að greiða dráttarvexti samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Lánveitandi hefur um það val hvort krafist er dráttarvaxta af fjárhæðinni í erlendri mynt eða af skuldinni breyttri í íslenskar krónur.
- 7.4. Komi til vanefnda af hálfu lántaka á skyldum hans samkvæmt samningnum, skuldbindur lántaki sig til þess að greiða lánveitanda auk vaxta og dráttarvaxta allan kostnað sem lánveitandi leggur út fyrir vegna vanefndanna, málsóknar eða annarra réttargjalda, lögmannspóknun eða öðru er lánveitanda ber að greiða, svo og annan lögfræðilegan kostnað vegna innheimtu lánsins.

8. BREYTINGAR Á LÁNSSAMNINGI OG TILKYNNINGAR MILLI AÐILA SAMNINGSINS.

- 8.1. Allar beiðnir um breytingar á skilmálum lánsamningsins, svo og breytingarnar sjálfar ef til koma, skulu vera skriflegar.
- 8.2. Allar tilkynningar og beiðnir í tengslum við lánsamninginn skulu vera skriflegar (bréf, símbréf, símskeyti). Þær skulu sendar með sannanlegum hætti til þess að þær geti talist gildar gagnvart mótaðila. Tilkynningar sem sendar eru með faxi eru sendar á ábyrgð sendanda um að þær komist til viðtakanda. Tilkynna skal þegar í stað um allar breytingar á heimilis- og pósthfangi.

9. FYRIRVARI UM NÝTINGU RÉTTAR SAMKVÆMT SAMNINGI.

Þó lánveitandi og/eða lántaki kjósi að hagnýta sér ekki strax, að fullu eða að hluta, þann rétt sem hann hefur samkvæmt lánsamningnum, takmarkar það ekki heimild hans eða möguleika til að hagnýta sér þann rétt síðar.

10. YFIRLÝSINGAR LÁNTAKA.

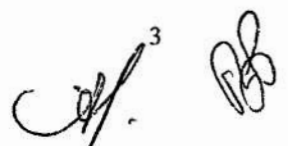
Lántaki lýsir því yfir:

- a) Að hann hefur staðið lögformlega rétt að öllum þeim ákvörðunum sem nauðsynlegt var að taka af hans hálfu til að skuldbinda sig samkvæmt lánsamningnum og uppfylla ákvæði hans og að lánsamningurinn sé því skuldbindandi fyrir hann að öllu leyti.
- b) Að lánsamningurinn brýtur ekki í bága við nokkurn samning, sem lántaki, móðurfyrirtæki hans eða dótturfélög eru aðilar að.
- c) Að hann hefur ekki vitneskju um neinn réttarágreining, sem veikt gæti fjárhagsstöðu hans verulega eða hæfi hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum lánsamningsins.
- d) Að engar þær upplýsingar sem fram koma í lánsamningnum eða eru í tengslum við efni hans og lántaki hefur gefið, eru rangar eða ófullnægjandi

11. VARNARÞING

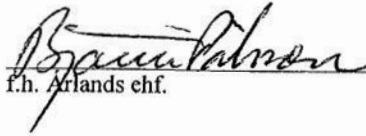
Rísi mál vegna lánsamnings þessa skal reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Lánsamningur þessi er alls 4 síður og gerður í tveimur samhljóða eintökum. Skal lánveitandi fá frumrit og lántaki afrit.



Öllu framangreindu til staðfestu undirrita aðilar nöfn sín undir í votta viðurvist.

Reykjavík, 14. ágúst 2007


f.h. Arlands ehf.


f.h. Gagnasjóðs Reykjavíkurborgar



Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift
og fjárræði:

 Jónas W. Ólafsson hell. 120945-2469

Myntkarfa ISK og vextir af erlendu lánasafni þann 22. mars 2007

Mynt	Vægi	ISK	Gengi 22.03	Erl. Mynt	12m Libor 20/3/07 *)	Vaxtaálag 22.3.2007	Heildar vextir
USD	23,03%	46.060.000	66,42	693.466	5,24438%		
GBP	12,10%	24.200.000	130,73	185.114	5,78875%		
CAD	1,10%	2.200.000	57,35	38.361	4,23333%		
DKK	8,13%	16.260.000	11,91	1.365.239	4,29250%		
NOK **)	6,04%	12.080.000	10,884	1.109.886	4,91000%		
SEK ***)	3,87%	7.740.000	9,533	811.917	3,73000%		
CHF	1,21%	2.420.000	54,82	44.144	2,53000%		
JPY	3,38%	6.760.000	0,5646	11.973.078	0,78875%		
EUR	41,14%	82.280.000	88,75	927.099	4,13475%		
Samtals	100,00%	200.000.000	Vegið meðaltal		4,50299%	1,70%	6,20299%

*) Vextir er reiknaðir skv. venju 2 bankadögum fyrir vaxtagjaldþaga

**) Fyrir NOK er miðað við OIBOR (Oslo)

***) Fyrir SEK er miðað við STIBOR (Stokkhólmur)

Viðauki 1

Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, lánveitandi, og Árland ehf., kt. 420307-3060, lántaki, hafa komist að samkomulagi um breytingar á lánasamningi sem undirritaður var hinn 14. ágúst 2007.

Breytingar eru eftirfarandi:

Grein 2.1. fellur brott í heild sinni og verður eftirleiðis svohljóðandi:

„Lántaki lofar að taka að láni og lánveitandi lofar að lána vegna kaupa lántaka á eignum við Þórðarhöfða 4, Reykjavík, dags. 22. mars 2007, kr. 200.000.000,- krónur tvöhundruð milljónir.“

Grein 2.4. fellur brott í heild sinni.

Grein 3.1. fellur brott í heild sinni og verður eftirleiðis svohljóðandi:

„Lánið er óverðtryggt og ber breytilega almenna óverðtryggða vexti skv. 2. mgr. 10. gr., sbr. 4. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.“

Grein 5. fellur brott í heild sinni.

Að öðru leyti haldast skilmálar lánasamningsins óbreyttir. Öllu framangreindu til staðfestu rita aðilar lánasamningsins undir viðauka þennan í viðurvist tveggja votta.

Reykjavík, 1. mars 2014

f.h. Eignasjóðs Reykjavíkur



f.h. Árlands ehf.



Vottar að réttri dagsetn. og undirskrift:



Nafn

kt.

Nafn

kt.

Samkomulag um skuldajöfnuð vaxtakrafna

Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, og Árland ehf., kt. 420307-3060, gera með sér eftirfarandi samkomulag um skuldajöfnuð:

Samkvæmt lánasamningi aðila, dags. 14. ágúst 2007, lánaði Eignasjóður Reykjavíkurborgar Árlandi ehf. fjárhæð, sem nam andvirði kr. 200.000.000 – krónur tvöhundruð milljóna- í myntkörfu íslensku krónunnar miðað við gengi gjaldmiðla 22. mars 2007. Lánið var veitt í tengslum við kaup Árlands ehf. á fasteigninni að Þórðarhöfða 4 í Reykjavík.

Í kaupsamningi aðila frá 22. mars 2007 um Þórðarhöfða 4 er um það samið, að vaxtakostnaður Árlands ehf. af ofangreindu láni skuli dragast frá lokagreiðslu kaupverðs Þórðarhöfða 4, sbr. 3. mgr. 3. gr. samningsins. Í stað frádráttar við lokagreiðslu getur seljandi, þ.e. Eignasjóður Reykjavíkurborgar, endurgreitt kaupanda, þ.e. Árlandi ehf., einu sinni á ári vexti vegna lánsins.

Aðilar samkomulags þessa eru sammála um að í stað þess að uppgjör vaxta samkvæmt framansögðu fari fram við útgáfu afsals fyrir Þórðarhöfða 4 og greiðslu lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi, skuli vaxtakröfur aðila samkv. 3. mgr. 3. gr. kaupsamningsins vegna ofangreinds lánasamnings skuldajafnast árlega, sbr. orðalagið í kaupsamningnum að seljandi geti endurgreitt kaupanda einu sinni á ári vexti vegna framangreinds lánasamnings.

Reykjavík, 23. janúar 2009.

F.h. Eignasjóðs Reykjavíkurborgar:

Vottar að réttri dagsetningu,
undirritun og fjárræði:

nafr

nafr

F.h. Árlands ehf.

kt.

kt.

Viðauki 2

Breyting á samkomulagi um skuldajöfnuð vaxtakrafna.

Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, og Árland ehf., kt. 420307-3060, gera með sér eftirfarandi breytingu á samkomulagi um skuldajöfnuð vaxtakrafna frá 23. janúar 2009:

Samkvæmt lánasamningi aðila, dags. 14. ágúst 2007, lánaði Eignasjóður Reykjavíkurborgar Árlandi ehf. fjárhæð, sem nam andvirði kr. 200.000.000,- krónur tvö hundruð milljóna – í myntkörfu íslensku krónunnar miðað við gengi gjaldmiðla 22. mars 2007. Lánið var veitt í tengslum við kaup Árlands ehf. á fasteigninni að Þórðarhöfða 4 í Reykjavík.

Í kaupsamningi aðila, dags. 22. mars 2007, er um það samið, að vaxtakostnaður Árlands ehf. af ofangreindu láni skuli dragast frá lokagreiðslu kaupverðs v/ Þórðarhöfða 4, sbr. 3. mgr. 3. gr. kaupsamningsins. Í stað frádráttar við lokagreiðslu getur seljandi, Eignasjóður Reykjavíkurborgar, endurgreitt kaupanda, Árlandi ehf., einu sinni á ári vexti vegna lánsins.

Samkvæmt samkomulagi, dags. 23. janúar 2009, voru aðilar sammála um að í stað þess að uppgjör vaxta samkvæmt framansögðu fari fram við útgáfu afsals fyrir Þórðarhöfða 4 og greiðslu lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi, skuli vaxtakröfur aðila skv. 3. mgr. 3. gr. kaupsamningsins vegna ofangreinds lánasamnings skuldajafnast árlega, sbr. orðalagið í kaupsamningnum að seljandi geti endurgreitt kaupanda einu sinni á ári vexti vegna framangreinds lánasamnings.

Aðilar samkomulags þessa eru nú sammála um, að í stað þess að vaxtakröfur aðila skv. 3. mgr. 3. gr. í kaupsamningi vegna umrædds lánasamnings skuldajafnast árlega sbr. fyrrgreint samkomulag aðila, skulu vextir vera 0% frá og með 1. janúar 2014 fram til þess dags er endanlegt deiliskipulag liggur fyrir eða við lok lánasamnings milli aðila, 22. mars 2017, hvort sem kemur á undan.

Reykjavík, | . desember 2014

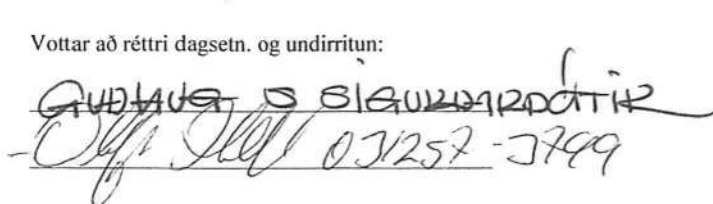
F.h. Eignasjóðs Reykjavíkurborgar



F.h. Árlands ehf.



Vottar að rétttri dagsetn. og undirritun:

 29.03.2014 15:59
031257-3799