



Borgarráð

***Gullengi 2-6, kaup á lóðarréttindum***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að kaupa lóðarréttindi að Gullengi 2-6, landeignanúmer L205354, fyrir 4.200.000 krónur.

***Greinargerð***

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að kaupa lóðarréttindi að Gullengi 2-6, 112 Reykjavík. Arion banki hf., kt. 581008-0150, núverandi eigandi lóðar, óskar eftir að selja lóðarréttindi Gullengis 2-6, landeignanúmer L205354. Skv. Þjóðskrá Íslands er stærð lóðar 6117 m<sup>2</sup> og heildarlóðamat 156.480.000 krónur.

Um er að ræða íbúðarhúsalóð en á henni standa þrjár byggingar; Gullengi 2, Gullengi 4 og Gullengi 6, með samtals 27 íbúðum með fasteignanúmerin F2291442-68.

Kaupverð er 4.200.000 krónur og byggt á útreikningum FAS um framtíðar lóðarleigu.

Gert verði ráð fyrir kaupum innan gildandi fjárfestingaráætlunar.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig  
*Fjármála- og áhættustýringarsvið*  
*Eignaskrifstofa*

Hjálagt:

Drög að kaupsamningi og afsali dags. 16. maí 2022.

Lóðarleigusamningur Íslenskra Aðalverktaka dags. febrúar 2007.

# KAUPSAMNINGUR OG AFSAL

Undirritaðir aðilar, Arion banki hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur „seljandi“ og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, hér eftir nefnd „kaupandi“, gerum með okkur svofelldan kaupsamning:

## 1. Hið selda

Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa lóðina Gullengi 2-6, 112 Reykjavík, landeignanúmer L205354, skráð stærð 6.117 m<sup>2</sup>, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber.

Um er að ræða íbúðarhúsaloð en á henni standa þrjár byggingar; Gullengi 2, Gullengi 4 og Gullengi 6, með samtals 27 íbúðum með fasteignanúmerin F2291442-68.

## 2. Kaupverð

2.1 Kaupverð hins selda er sem hér segir:

**4.200.000 kr. –fjórarmilljónirogtvö hundruðþúsundkrónur**

Kaupandi greiðir allt kaupverðið við undirritun kaupsamnings þessa inná reikning seljanda nr. 300-26-1001.

## 3. Ástand hins selda og fylgifé

3.1 Hið selda er afhent í því ástandi sem kaupandi hefur kynnt sér með skoðun og sættir sig við að öllu leyti.

3.2 Hið selda er afhent án veðbanda. Kaupandi gerir sér grein fyrir og samþykkir að lóðinni fylgir þinglýstur lóðarleigusamningur, dags. 16. febrúar 2007, með þinglýsingarnúmerið 411-S-001713/2007.

3.4 Hinu selda fylgir allt hefðbundið fylgifé.

3.5 Hið selda afhendist í samræmi við lið 4.

## 4. Afhending

4.1 Afhending fer fram við undirritun kaupsamnings og afsal þessa.

## 5. Stimpil- og þinglýsingargjöld

5.1 Kaupandi greiðir gjöld af skjölum er varða kaupin, þ. á m. stimpilgjöld og þinglýsingagjöld.

## 6. Annað

6.1 Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem varða gagnaðila skal viðsemjandi upplýsa hann um það.

6.2 Að öðru leyti en því sem mælt er fyrir um í samningi þessum og eftir því sem við getur átt fer um lögskipti aðila eftir ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

6.3 Kaupsamningur og afsal þetta er gerður í tveimur samhljóða eintökum, eitt fyrir hvorn aðila.

6.4 Öllu framanrituðu til staðfestingar rita kaupandi og seljandi undir samning þennan í votta viðurvist og jafnframt lýsa þeir yfir fjárræði sínu.

6.5 Rísi mál útaf kaupsamningi þessum má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Reykjavík, 16. maí 2022

---

f.h. Arion banka hf.

---

f.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara  
um samþykki borgarráðs

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun  
og fjárræði aðila:

---

Nafn

---

kt.

---

Nafn

---

kt.

## Leigusamningur um byggingarlóð í Reykjavík

Íslenskir aðalvertakar hf., kt. 660169-2379 (ÍAV), leigusalar, leigja hér með Íslenskum aðalvertökum hf. leigutaka, kt. 660169-2379 (ÍAV) lóðina nr. 2-6 við Gullengi til byggingar þriggja fjölbýlishúsa, með eftirgreindum skilmálum:

### 1. Staðsetning lóðar og stærð.

Lóðin er nr. 2-6 við Gullengi í Reykjavík.

Staðgreinir lóðarinnar er 2.386.703. Landnúmer lóðarinnar er 205354. 16 FEB, 2007

Flatarmál lóðarinnar er 6117,0 fermetrar og er lögun hennar eins og sýnt er á hjálögðu mæliblaði staðfestu af byggingarfulltrúanum í Reykjavík STAÐLAÐ m. kr. 10.01.2006. Er mæliblaðið hluti þessa samnings.

Skjal nr. S  
Móttækið til þinglýsingar

### 2. Leigutími

Lóðin er leigð til 75 ára frá 01.01.2007

### 3. Kvaðir.

Á lóðinni eru kvaðir um bílastæði o.fl. eins og sýnt er á viðfestu mæliblaði. Auk þess er á lóðinni almenn kvöð um hvers konar lagnir sem þörf er á. Heimilt er leigusala, og öðrum með leyfi hans, að leggja slíkar lagnir án þess að greiða bætur fyrir jarðrask eða annað, enda sé lóðinni komið í samt lag aftur.

Lóðarhafa er skylt að hafa full samráð við leigusala og byggingaryfirvöld um hæð lóðar við götu og/eða stíg og um girðingar. Ef hæðarmunur er á milli götu og/eða stígs skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa inná lóðina áður en endanlega er gengið frá götu. Samráð skal hafa við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

Óheimilt er að staðsetja gáma á lóðinni, nema með leyfi byggingarnefndar, sbr. 2. mgr. 71. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Lóðarhöfum er að öðru leyti skylt að hlíta deiliskipulagi um lóðina sem samþykkt var í borgarstjórn Reykjavíkur þann 4. október 2005. Óheimilt er lóðarhöfum að samþykkja eða óska heimilda til breytinga á því deiliskipulagi nema með samþykki leigusala.

Lóðinni verður skipt upp í sérnotafleti fyrir hvert þeirra þriggja fjölbýlishúsa sem heimilt er að reisa á lóðinni í eignarskiptayfirlýsingu.

### 4. Leigugjald, skattar og önnur opinber gjöld.

Ársleiga er 0,08 % af fasteignamati lóðar á hverjum tíma. Leigugjaldið fylgir jafnframt þeim breytingum sem kunna að verða á gjaldskrá eða ákvörðunum Reykjavíkurborgar á hverjum tíma um leigugjald vegna íbúðarlóða í eigu sveitarfélagsins, lóðarleiga skal þó aldrei vera lægri en sem nemur 0,08 % af fasteignamati lóðar.

Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum sem gilda um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995 með síðari breytingum, og ákvörðunum sveitarstjórnar á hverju ári í þeim efnunum. Um vexti og dráttarvexti fer eftir sömu reglum.

INNFAEIR  
26 FEB. 2007

## LÓÐARLEIGUSAMNINGUR

Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru á hina leigðu lóð eða verða lögð á hana.

Aðför má gera í húsum og mannvirkjum á lóðinni til fullnustu lóðarleigu og dráttarvöxtum án undangengins dóms og réttarsáttar.

**Gjaldfallin og ófyrnd lóðarleiga skal ávallt njóta forgangs gagnvart samnings- og aðfararveðum er hvíla á fasteign og lóð.**

Leigusali, hefur heimild til riftunar á lóðarleigusamningnum verði um vanskil á leigu að ræða. Skilyrði fyrir riftun er þó að aðrar innheimtuaðgerðir hafi reynst árangurslausar og sérstök greiðsluáskorun send skuldara og þinglýstum eiganda með viðvörðun um riftun með 30 daga fyrirvara. Hafi lóðarleigusamningi verið rift vegna vanskila ber að fjarlægja mannvirki af eigninni, en leigusali getur jafnframt leyst til sín þau mannvirki á verði sem dómkvaddir matsmenn ákveða, náist ekki samkomulag um annað.

Lóðarhafi og veðhafar eru skyldir að hlíta því, ef í lög eru sett ákvæði um að gjöld gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.

### **5. Breytingar á lóðaruppdrætti.**

Reynist lóðarmörk ekki í fullu samræmi við gildandi lóðarleigusamning, þannig að gera þurfi minniháttar breytingar á mörkum og lóðarstærð frá því sem í samningi stendur, er leigusala þá heimilt að þinglýsa einhliða nýjum lóðaruppdrætti og breyttri lóðarstærð. Sama á við ef gera þarf minniháttar breytingar á lóðarmörkum vegna staðfests aðalskipulags og samþykkt deiluskipulags.

### **6. Framsal og réttur veðhafa.**

Leigutaka er heimilt, **eftir þinglýsingu þessa samnings**, að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum sem á henni verða byggð. **Sala og veðsetning fyrir þann tíma er ekki heimil, nema með sérstöku leyfi Íslenskra aðalverktaka hf.**

Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingum þeim sem hann hefur undirgengist gagnvart leigusala með leigusamningi þessum, enda hvíli skuldbindingarnar á lóðinni og færast allar skuldbindingar samkvæmt samningnum yfir á veðhafa eða aðra sem öðlast leiguréttinn úr höndum hins upphaflega leigutaka, hvort sem er við sölu á frjálsum markaði eða nauðungarsölu. Brot á leigusamningnum varðar þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

Leigusala er heimilt að framselja þriðja aðila réttindi sín samkvæmt þessum samningi, hvort sem er í tengslum við afsal á grunnrétti lóðanna eða með ráðstöfun hinna samningsbundnu réttinda einna sér tímabundið eða ótímabundið. Leigutaki skal greiða lóðarleigu til þess aðila sem sýnir fram á löglegt framsal.

## LÓÐARLEIGUSAMNINGUR

### 7. Lok leigusamnings.

Brjóti leigutaki í einhverju verulegu ákvæði þessa samnings, önnur en þau er varða greiðslu leigugjalds og vikið er að í 5. gr., er leigusala heimilt að rifta lóðarleigusamningi að undangenginni áskorun samkvæmt ákvæðum í 5. gr. samningsins. Skal þá greiða leigutaka sannvirði húss eftir mat dómkvaddra matsmanna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Leigusali beiðist dómkvaðningar og leigutaki greiðir matskostnað.

Vilji leigusali að leigutíma loknum ekki endurnýja lóðarleigusamning við leigutaka skal leigusali leysa til sín hús á sannvirði eftir mati dómkvaddra matsmanna skv. ákvæði 1. mgr.

Flytji lóðarhafi hús af lóðinni, felli þau niður, eða þau eyðileggjast af einhverjum ástæðum og reisi lóðarhafi ekki hús aftur innan tveggja ára á lóðinni, gengur samningur þessi úr gildi og fellur lóðin þá aftur til Íslenskra aðalverktaka hf., án uppsagnar eða endurgjalds.

### 8. Afnot þriðja aðila.

Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Honum er enn fremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt hluta hennar, til einstaklinga, stofnana eða félaga.

### 9. Þinglestur.

Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur á samningi þessum og stimpilgjöld.

Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samhljóða frumrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Reykjavík, 16 febrúar 2007.

 ÍSLENSKIR AÐALVERKTAKAR HF.  
Kt. 660165-0979  
*Maddur Ólafsson*

f.h. Íslenskra aðalverktaka hf.,

Ég undirritaður leigutaki geng að framangreindum leiguskilmála og skuldbind mig til að halda þá í öllum greinum.

Reykjavík, febrúar 2007  
 ÍSLENSKIR AÐALVERKTAKAR HF.  
Kt. 660165-0979  
*Maddur Ólafsson*

leigutaki

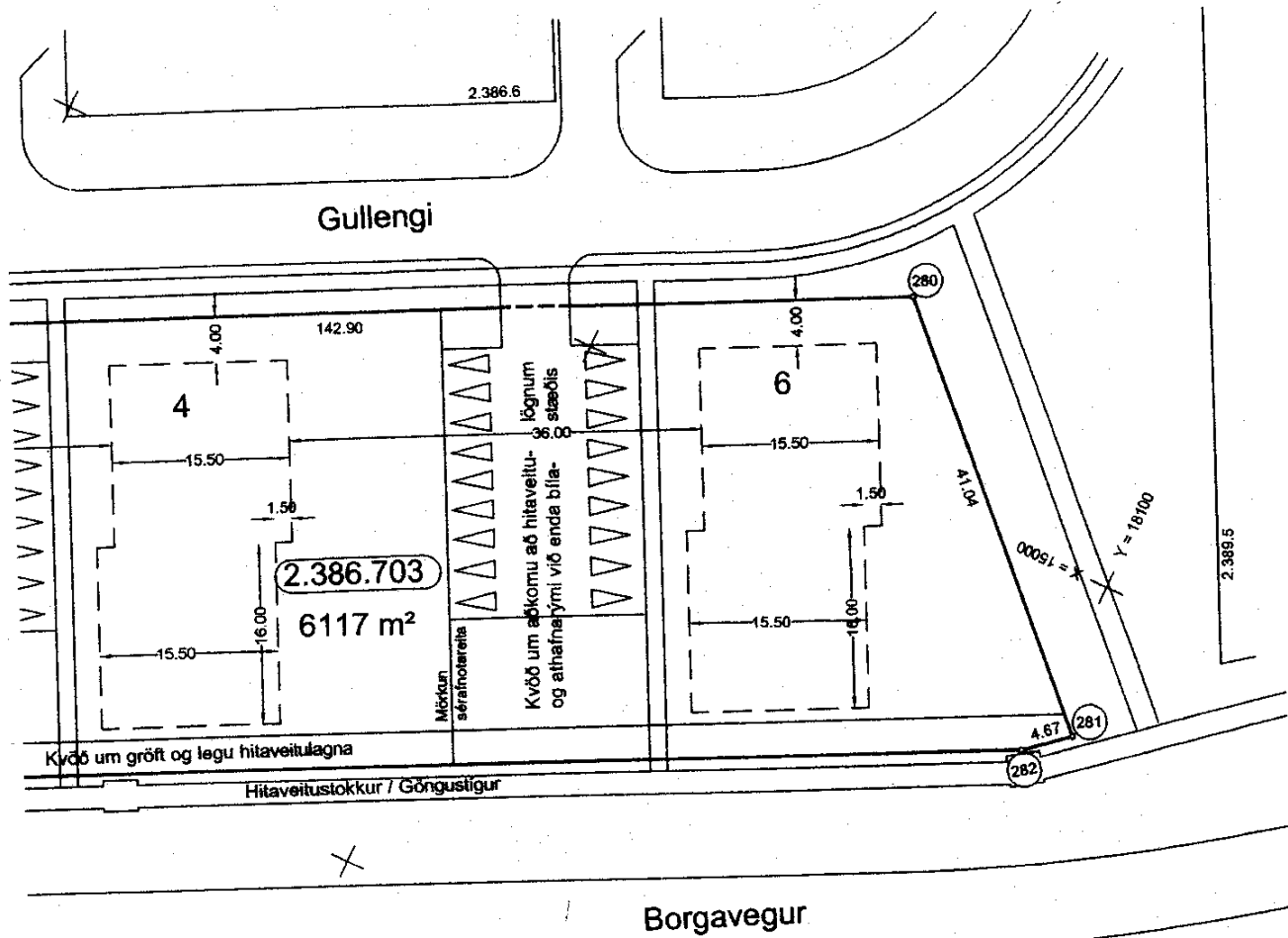
Vottar að rétt dags. og undirskrift

*Sigrún Þorvaldsson* kt. *0707653849*

*Andri STEINARSSON* kt. *121074-5919*

Mæliblað 2.386.7

Reykjavík, 1:500



er stofnlögn O.R. og eru kvaðir um:  
í metrum austan lagnar,  
eggir á lóðamörkum,  
og lóð að lögn og athafnarými

2.544.2 | 2.544.3

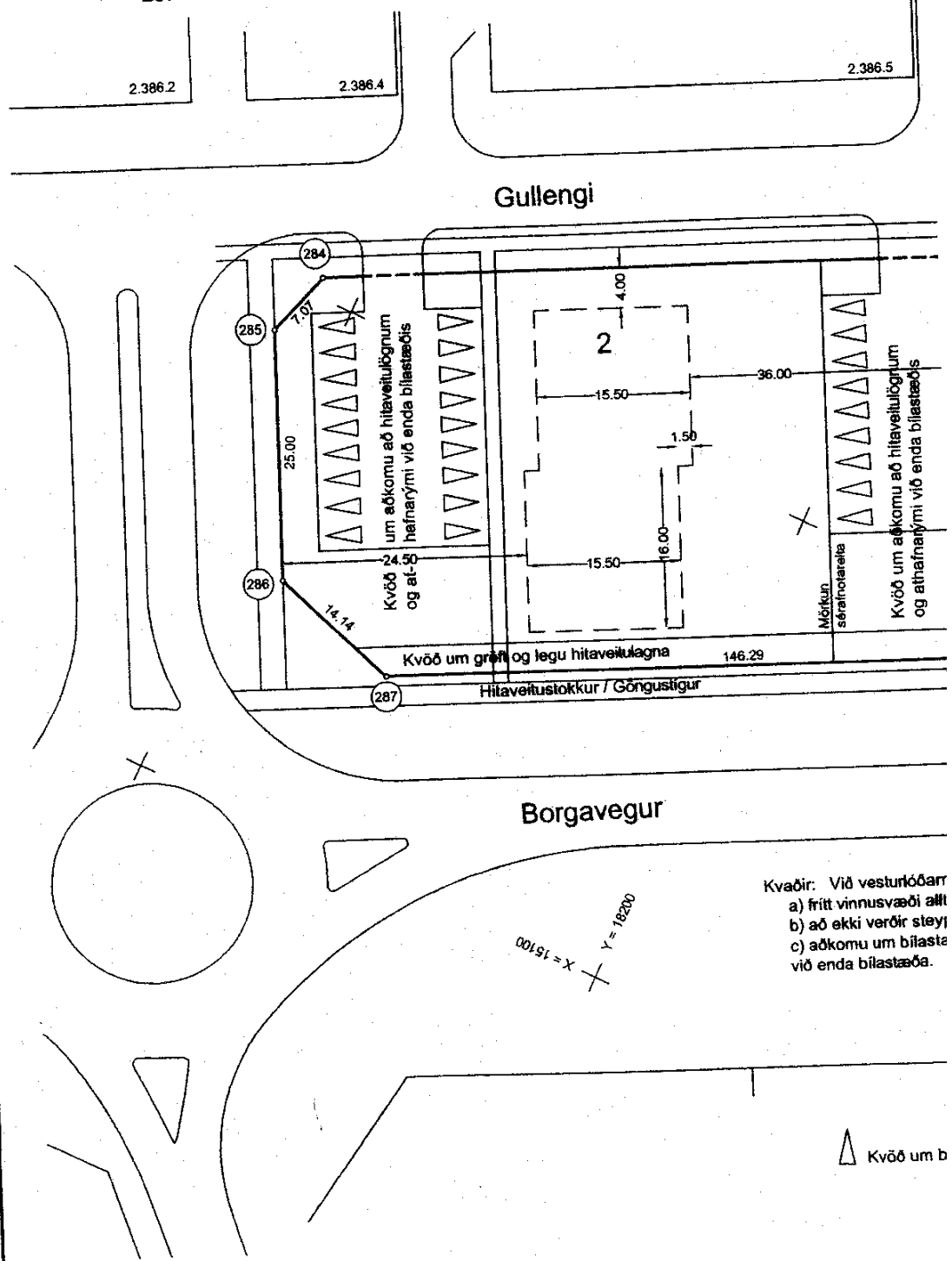
ði

Samþykktir sem þetta mæliblað, fyrst gefið út  
24.3.1998 og síðan endurútféð 27.3.2006,  
byggir á:  
Deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var í  
skipulagsráði 21.9.2005 og borgarstjórn  
4.10.2005 og auglýsingu um gildistöku breyting-  
arinnar sem birt var í 3. deild Stjórnartíðinda  
Landsráðs 10.10.2005

Prentað: 27. 3. 2006

it 24.3.1998. Endurútgefið 27. 3. 2006

Nr.	X-hnit	Y-hnit
280	14984.0434	18126.2166
281	15013.0619	18097.1981
282	15016.0425	18100.7915
284	15048.0808	18253.9613
285	15054.7913	18256.1904
286	15077.1404	18244.9870
287	15081.5987	18231.5660



Kvæðir: Við vesturlóðarr  
 a) fritt vinnusvæði allt  
 b) að ekki verðir steyr  
 c) aðkomu um bílastæ við enda bílastæða.

△ Kvæð um b