

Borgarráð

Svar við fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokks um eignarhald sölu leigu og úthlutanir eigna í Gufunesi.

Á fundi borgarráðs þann 28. maí 2020 var lögð fram svohljóðandi fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokks um eignarhald sölu leigu og úthlutanir eigna í Gufunesi:

"Óskað er eftir upplýsingum á eftirfarandi varðandi eignarhald, sölu, leigu og úthlutunum eigna Reykjavíkurborgar í Gufunesi frá þeim tíma að borgin keypti svæðið af Faxaflóahöfnum 17. júlí 2015: 1. Hvaða eignir á Reykjavíkurborg á þessu svæði. 2. Fá lista yfir þeir fasteignir sem hafa verið seldar á svæðinu, hverjir voru kaupendur, tímasetning kaupsamninga og sammingsupphæð. 3. Hverjir eru skráðir eigendur þessara fasteigna í dag. 4. Hafa verið gerðir einhverjir viðaukar með breytingum á eignarhaldi og greiðslum frá 2015 og þá við hverja. 5. Hafa allar greiðslur verið inntar af hendi vegna þessara kaupa, hverjar eru eftirstöðvar og hvað er í vanskilum. 6. Hvaða fasteignir í eigu borgarinnar eru og hafa verið í útleigu á svæðinu, til hverra, hverjar eru leigutekjur og eru einhver vanskil á leigugreiðslum. 7. Hvaða lóðum hefur verið úthlutað á svæðinu, til hverra, á hvaða verði og hafa greiðslur borist skv. kaupsamningum. 8. Hverjir eru skráðir eigendur þessara lóða í dag. 9. Hvaða viðaukar, breytingar á eignarhaldi og breytingar á greiðslufyrirkomulagi hafa verið gerðar á tímabilinu. 10. Hvaða vilyrði hafa verið gefin af hálfu Reykjavíkurborgar fyrir lóðum eða öðrum eignum á svæðinu og til hverra?"

Svör:

1. Sjá meðfylgjandi eignayfirlýsingu, dags. 10. janúar 2020, ásamt yfirlitsmynd.
2. Sjá meðfylgjandi kaupsamninga milli:
 - Reykjavíkurborgar og Gufunes fasteignarþróun ehf., dags. 26. maí 2016 ásamt viðaukum.
 - Reykjavíkurborgar og Loftkastalans ehf., dags. 16. janúar 2018 ásamt viðaukum.
 - Reykjavíkurborgar og Kuklarans ehf., dags. 24. mars 2017.
3. Sjá meðfylgjandi eignayfirlýsingu, dags. 10. janúar 2020, ásamt yfirlitsmynd.
4. Sjá meðfylgjandi viðauka milli:
 - Reykjavíkurborgar og Gufunes fasteignarþróun ehf. – viðauki I, dags. janúar 2020. Viðauki II, dags. apríl 2020.
 - Reykjavíkurborgar og Loftkastalans ehf. – ódagsettur viðauki samþykktur í borgarráði þann 29. ágúst 2019. Ódagsettur viðauki II samþykktur í borgarráði 25. júní 2020.
5. Allar greiðslur eru í skilum skv. meðfylgjandi kaupsamningum og viðaukum. Ekkert er í vanskilum.

6.

Leigutaki	Fasteign	Leigutekjur 2019
Élívogar ehf	Hluti Gufunesvegjar 40	378.386
Félag kvikmyndagerðarmanna	Hluti Gufunesvegjar 17	3.186.966
Guðrún Nielsen	Hluti Gufunesvegjar 40	354.014
Helgi Gíslason	Hluti Gufunesvegjar 40	776.740

Ekki eru vanskil eru á leigugreiðslum.

7. Sjá meðfylgjandi kaupsamninga (sbr. sp.2.), eignayfirlýsingu, dags. 10. janúar 2020, úthlutun til Þorpsins vegna Hagkvæms húsnæðis, dags. 2. desember 2019, og yfirlitsmynd.

8. Sjá meðfylgjandi eignayfirlýsingu, dags. 10. janúar 2020.

9. Sjá meðfylgjandi viðauka sbr. spurning 4.

10. Sjá meðfylgjandi lóðarvilyrði til:

-Exton ehf., dags. 20. nóvember 2017.

-Sonik ehf., dags. 22. nóvember 2017.

-Irma dags., 26.apríl 2018.

-Hoffell, dags 6 maí 2019.

Meðfylgjandi er yfirlitsmynd til skýringar.

Helga Björg Ragnarsdóttir

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Yfirlitsmynd yfir lóðir í Gufunesi

Gufunes Áburðarverksmiðja - Yfirlýsing vegna skiptingu lóðar, dags 10. janúar 2020

Irma - vilyrði, dags 26 apríl 2018

Exton - vilyrði, dags 20 nóvember 2017

Sonik - vilyrði, dags 22 nóvember 2017

Hoffell - vilyrði, dags 6. maí 2019 ásamt viðauka.

Kuklarinn, kaupsamingur dags 24 mars 2017

GN Studios og Gufunes fasteignaþróunarfélag fylgiskjöl

Þorpið, úthlutun lóðar dags 2 desember 2019

Loftkastalinn, kaupsamningur dags 11 janúar 2018, ásamt viðaukum



Gufunes Áburðarverksmiðja - Yfirlýsing vegna skiptingu lóðar

Auk Skipulagssjóðs Reykjavíkurborgar eru nú fimm félag, **Kuklarinn ehf., kt. 450815-0390, Loftkastalinn ehf., kt. 520417-0280, A 1-5 ehf., kt. 621119-0360, GN Studios ehf., kt. 441116-2090 og Gufunes Fasteignapróun ehf., kt. 510619-1880** skráð sem þinglýstir eigendur á lóðinni. Með yfirlýsingu þessari skal það áréttað hvaða lóðir (og fasteignanúmer sem þeim fylgja) skulu skráðar á félagin og hverjar þeirra skuli skráðar á Skipulagssjóð Reykjavíkurborgar. Gerðir verða lóðaleigusamningar um einstakar lóðir eins fljótt og unnt er eftir að nýjar lóðir verða staðfestar.

Kuklarinn ehf., kt. 450815-0390 verður þinglýstur eigandi fasteignanúmera og lóðarhafi á eftirtalinni lóð:

Jöfursbás 4 (staðgr. 2.220.901, L228392). Lóðin verður **7.068 m²** að stærð.

Loftkastalinn ehf., kt. 520417-0280 verður þinglýstur eigandi fasteignanúmera og lóðarhafi á eftirtalinni lóð:

Gufunesvegur 34 (staðgr. 2.220.206, L228380). Lóðin verður **1.092 m²** að stærð.

A 1-5 ehf., kt. 621119-0360 verður þinglýstur eigandi fasteignanúmera og lóðarhafi á eftirtalinni lóð:

Þengilsbás 1 (staðgr. 2.220.203, L228377). Lóðin er **862 m²** að stærð.

Gufunes Fasteignapróun ehf., kt. 510619-1880 verður þinglýstur eigandi fasteignanúmera og lóðarhafi á eftirtöldum lóðum.

Þengilsbás 2 (staðgr. 2.220.103, L228374). Lóðin verður **1.330 m²** að stærð.

Þengilsbás 4 (staðgr. 2.220.102, L228373). Lóðin verður **560 m²** að stærð.

Þengilsbás 6 (staðgr. 2.220.101, L228372). Lóðin verður **424 m²** að stærð.

Jöfursbás 1 (staðgr. 2.220.302, L228382). Lóðin verður **1.400 m²** að stærð.

Jöfursbás 3 (staðgr. 2.220.401, L228384). Lóðin verður **2.800 m²** að stærð.

Jöfursbás 5 (staðgr. 2.220.402, L228385). Lóðin verður **2.491 m²** að stærð.

Jöfursbás 7 (staðgr. 2.220.501, L228386). Lóðin verður **3.534 m²** að stærð.

Skipulagssjóður Reykjavíkurborgar., kt. 511170-0529 verður þinglýstur eigandi fasteignanúmera og lóðarhafi á eftirtöldum lóðum:

Pengilsbás 3 (staðgr. 2.220.201, L228375). Lóðin verður **445 m²** að stærð.

Gufunesvegur 30 (staðgr. 2.220.701, L228390). Lóðin verður **7.437 m²** að stærð.

Gufunesvegur 32 (staðgr. 2.220.301, L228381). Lóðin verður **1.883 m²** að stærð.

Gufunesvegur 36 (staðgr. 2.220.202, L228376). Lóðin verður **1.003 m²** að stærð.

Gufunesvegur 38 (staðgr. 2.220.205, L228379). Lóðin verður **99 m²** að stærð.

Gufunesvegur 40 (staðgr. 2.220.204, L228378). Lóðin verður **952 m²** að stærð.

Jöfursbás 2 (staðgr. 2.220.801, L228391). Lóðin verður **11.399 m²** að stærð.

Jöfursbás 2A (staðgr. 2.220.303, L228383). Lóðin verður **132 m²** að stærð.

Jöfursbás 4A (staðgr. 2.220.502, L228387). Lóðin verður **132 m²** að stærð.

Jöfursbás 9 (staðgr. 2.220.601, L228388). Lóðin verður **2.815 m²** að stærð.

Jöfursbás 11 (staðgr. 2.220.602, L228389). Lóðin verður **4.765 m²** að stærð.

Neðangreind lóð er óskipt:

Gufunes Áburðarverksmiðja (staðgr. 2.220.001, landeignanr. L108955). Lóðin verður **110.272 m²** að stærð.

Skipulagssjóður er þinglýstur eigandi að L108955, neðangreindum fasteignanr. og matshl.

Gufunes Áburðarverksm 020101 Birgðageymsla nr. 2 (fastaeignanr. 2038423)

Gufunes Áburðarverksm 030101 Birgðageymsla nr. 3

Gufunes Áburðarverksm 040101 Birgðageymsla nr. 4

Gufunes Áburðarverksm 150101 Verkstæði

Gufunes Áburðarverksm 190101 Skrifstofa

Gufunes Áburðarverksm 200101 Vighús

Gufunes Áburðarverksm 260101 Saltpéturssýrugymir

Gufunes Áburðarverksm 290101 Bryggja

Gufunes Áburðarverksm 300101 Bryggjuskúr

Gufunes Áburðarverksm 370101 Bensín og olíupl.

Gufunes Áburðarverksm 430101 Dæluhús
Gufunes Áburðarverksm 490101 Leiðslubú
Gufunes Áburðarverksm 500101 Færibandshús
Gufunes Áburðarverksm 520101 Sekkjunarstöð
Gufunes Áburðarverksm 540101 Skrifstofa – iðnaður
Gufunes Áburðarverksm 560101 Isogsturn
Gufunes Áburðarverksm 570101 Isogsturn
Gufunes Áburðarverksm 580101 Gufunes ab verksm
Gufunes Áburðarverksm 590101 Sýrugeymir
Gufunes Áburðarverksm 600101 Vatnsgeymir
Gufunes Áburðarverksm 610101 Vatnsgeymir
Gufunes Áburðarverksm 620101 Vatnsgeymir
Gufunes Áburðarverksm 630101 Vatnsgeymir

GN Studios ehf., kt. 441116-2090 er þinglýstur eigandi að neðangreindum fasteignum og matshlutum skv. þjóðskrá.

Gufunes Áburðarverksm 010101 Birgðageymsla nr. 1 (fasteignanr. 2038422)

Gufunes Áburðarverksm 470101 Hráefnisgeymsla
Gufunes Áburðarverksm 480101 Verksmiðjuhús
Gufunes Áburðarverksm 530101 Skeljasandsþró
Gufunes Áburðarverksm 650101 Stál tankur

Meðfylgjandi er skýringarmynd sem sýnir samanlagða stærð lóða $46967 \text{ m}^2 = 52,34\%$ og svæðin utan lóðamarka $42761 \text{ m}^2 = 47,66\%$. Svæði utan lóðamarka er óútvísað landsvæði sem er í eigu borgarinnar og er nýtt m.a í götur og stíga.



Borgarráð

Gufunes - Áburðarverksmiðja - lóðarvilyrði til Irmu.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að veita Irmu ehf. kt. 411204-3320, Skipholt 33, 105 Reykjavík, vilyrði fyrir lóð sem merkt er sem A2 á fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu um svæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi fyrir byggingu allt að 6.583. fermetra byggingu, þar af eru um 4.135 fermetrar íbúðarhúsnæði og um 2.448 fermetrar fyrir atvinnuhúsnæði, með fyrirvara um samþykki og gildistöku deiliskipulags fyrir svæðið fyrir lóðarafmörkun þessa og heimilað byggingarmagn.

Greinargerð: Reykjavíkurborg hefur með stefnumörkun og skipulagssamkeppni ákveðið að á nýjum lóðum á svæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar verði einkum starfsemi sem tengist kvikmyndagerð með einum eða öðrum hætti. Irma var eitt þeirra fyrirtækja sem sótti um að vera þátttakandi að uppbyggingunni í Gufunesi þegar leitað var eftir uppbyggingaraðilum á svæðið. Nú hafa fimm fyrirtæki komið sér fyrir á svæðinu, Reykjavík Studios ehf. og Kukl ehf., Sonic ehf., Loftkastalinn ehf., Exton ehf. með kaupum á eignum eða hyggjast byggja upp húsnæði fyrir starfsemi sína á grundvelli veittra lóðarvilyrða. Svæðið er því langt komið í þeirri þróun sem stefnt var að í upphafi að yrði ráðandi fyrir svæðið af hálfu fyrirtækja á sviði kvikmyndagerðar og skyldrar starfsemi. Irma ehf. hefur á sínum snærum hönnunardeild, silicon og mótagerðardeild, og leikmyndadeild. Fyrirtækið hefur sérhæft sig við í hönnun og smíði leikmynda og leikmuna fyrir kvikmyndir, sjónvarp, leikhús og auglýsingar. Starfsemi fyrirtækisins fellur því vel að þróun og uppbyggingu kvikmyndahorps í Gufunesi. Unnið er nú að gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

Verð byggingarréttarins er kr. 17.867.- fyrir hvern byggingarfermeter atvinnuhúsnæðis og kr. 54.434.- fyrir hvern íbúðafermeter íbúðarhúsnæðis. Verðið er ákveðið skv. verðmati Jöfurs dags. 25. október 2017 og var það lagt til grundvallar í samningum við Loftkastalann sem borgarráð staðfesti 11. janúar 2018. Gatnagerðargjöld greiðast sérstaklega 45 dögum eftir úthlutun lóðar. Nánar er kveðið á um greiðsluskilmála í úthlutunarbréfi. Lóðarvilyrði þetta er tímabundið og gildir í tvö ár frá því að deiliskipulag hefur tekið gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda. Irma ehf. getur eftir gildistöku deiliskipulagsins og í tvö ár þaðan í frá, óskað eftir úthlutun lóðarinnar. Nýti félagið sér ekki lóðarvilyrði þetta á umræddum tíma, fellur lóðarvilyrðið niður. Óheimilt er að framselja lóðarvilyrði þetta nema með samþykki borgarráðs.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Umsókn Irmu Studio dags september 2016

Verðmöt frá fasteignasölu Jöfur og Eignamiðlun dags október og nóvember 2017



Borgarráð

Gufunessvæðið - lóðarvilyrði til Exton ehf.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að veita Exton ehf. kt. 470499-2069, Vesturvör 30c, 200 Kópavogi, vilyrði fyrir lóð á svæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar fyrir byggingu allt að 2500 fermetra að grunnfleti með fyrirvara um samþykki í deiliskipulagi fyrir svæðið fyrir lóðarafmörkun og byggingarrétti.

Greinargerð: Reykjavíkurborg hefur með stefnumörkun og skipulagssamkeppni ákveðið að á nýjum lóðum á svæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar verði einkum starfsemi sem tengist kvikmyndagerð með einum eða öðrum hætti. Nú þegar hafa tvö fyrirtæki komið sér fyrir á svæðinu, Reykjavík Studios ehf. og Kukl ehf., sem bæði eru ákveðin kjölfesta fyrir áframhaldandi þróun svæðisins. Exton er fyrirtæki sem nú er staðsett í Kópavogi og tengist aðalstarfsemi þess ljósum, hljóð og myndbúnaði og eru helstu viðskiptamenn þess viðburðarhús, sjónarvarpsstöðvar og kvikmyndafyrirtæki. Starfsemi fyrirtækisins fellur því vel að þróun og uppbyggingu kvikmyndahorps í Gufunesi. Unnið er nú að gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

Verð byggingarréttarins verður ákveðið með mati tveggja löggiltra fasteignasala þegar úthlutun lóðarinnar fer fram. Lóðarvilyrði þetta er tímabundið og gildir í tvö ár frá því að deiliskipulag hefur tekið gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda. Sonik getur, eftir gildistöku deiliskipulagsins og í tvö ár þaðan í frá, óskað eftir úthlutun lóðarinnar. Nýti félagið sér ekki lóðarvilyrði þetta á umræddum tíma, fellur lóðarvilyrðið niður. Óheimilt er að framselja lóðarvilyrði þetta nema með samþykki borgarráðs.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Umsókn Exton ehf. dags. 8. september 2017.



Borgarráð

Gufunessvæðið - lóðarvilyrði til Sonik ehf.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að veita Sonik Tækni (Sonik) ehf. kt. 530514-0640, Tunguhálsi 8, 110 Reykjavík, vilyrði fyrir lóð á svæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar fyrir byggingu allt að 1800 fermetra að grunnfleti með fyrirvara um samþykki deiliskipulags fyrir svæðið á lóðarafmörkun og byggingarrétti.

Greinargerð: Reykjavíkurborg hefur með stefnumörkun og skipulagssamkeppni ákveðið að á nýjum lóðum á svæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar verði einkum starfsemi sem tengist kvikmyndagerð með einum eða öðrum hætti. Nú þegar hafa tvö fyrirtæki komið sér fyrir á svæðinu, Reykjavík Studios ehf. og Kukl ehf. sem bæði eru ákveðin kjölfesta fyrir áframhaldandi þróun svæðisins. Sonik er fyrirtæki á sviði hljóð- og kvikmyndavinnslu og tengist aðalstarfsemi þess hljóð-, mynd-, túlka-, og vefútsendingum og uppsetningu ljósabúnaðar fyrir viðburði, ráðstefnur og sjónarvarp auk fleiri verkefna. Starfsemi fyrirtækisins fellur því vel að þróun og uppbyggingu kvikmyndarþorps í Gufunesi. Unnið er nú að gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

Verð byggingarréttarins verður ákveðið með mati tveggja löggiltra fasteignasala þegar úthlutun lóðarinnar fer fram. Lóðarvilyrði þetta er tímabundið og gildir í tvö ár frá því að deiliskipulag hefur tekið gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda. Sonik getur, eftir gildistöku deiliskipulagsins og í tvö ár þaðan í frá, óskað eftir úthlutun lóðarinnar. Nýti félagið sér ekki lóðarvilyrði þetta á umræddum tíma, fellur lóðarvilyrðið niður. Óheimilt er að framselja lóðarvilyrði þetta nema með samþykki borgarráðs.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Umsókn Sonik um lóð, dags. 31.10.2017.



Borgarráð

Hagkvæmt húsnæði, lóðarvilyrði - Gufunes - Hoffell

Tillaga:

Óskað er heimildar borgarráðs til þess að samþykkja hjálagt lóðarvilyrði til Hoffells til uppbyggingar á hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur við Gufunes. Vilyrðið er með fyrirvara um að Hoffell leggi fram gögn um að félagið hafi fjármagnað 20% eigiðfjárframlag til verkefnisins og fær félagið átta vikur frá samþykkt borgarráðs á vilyrðinu til þess að útvega viðkomandi gögn.

Greinagerð:

Í Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar sem var samþykkt í borgarstjórn þann 6. júní 2017 voru tilgreindarsérstakar tillögur um ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur þar sem áhersla var lögð á uppbyggingu á ríkislóðum sem hafa gengið til borgarinnar en einnig þróunarsvæði við Ártúnshöfða og Gufunes.

Borgin auglýsti síðasta sumar eftir tillögum að hagkvæmu húsnæði og var verkefnum gefin stig samkvæmt matsblaði. Í nóvember 2018 var niðurstaða stigagjafarinnar kynnt fyrir borgarráði og óskað eftir heimild til þess að hefja viðræður við stigahæstu teymin um lóðavilyrði. Sett voru fram skilyrði um að aðilar gætu sýnt fram á 20% eiginfjárframlag af áætluðum verkefnakostnaði, væru með samning við höfunda tillagna sem voru lagðar fram í samkeppninni og væru búnir að stofna félag um verkefnið.

Fulltrúar Hoffells óskuðu eftir því að hefja viðræður um uppbyggingu við Gufunes og hefur þeim viðræðum nú lokið með hjálögðu vilyrði sem er lagt fram til borgarráðs til samþykktar.

Einnig er hér lagt fram staðfesting á því að félagið sé stofnað og staðfestingu á samningi við arkitekt tillögunnar úr samkeppninni.

Virðingarfyllt

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Staðfesting á stofnun fyrirtækis

Staðfesting á samningi við arkitekt

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, Ráðhúsi Reykjavíkur, 101 Reykjavík („Reykjavíkurborg“) veitir HOFFGB14 ehf, kt. 490519-2460, („Hoffell“) eftirfarandi:

-LÓÐARVILYRÐI-

1. Lóðin.

- 1.1. Um er að ræða vilyrði fyrir úthlutun lóðar í Gufunesi ásamt byggingarrétti með fyrirvara um samþykki deiliskipulags sem afmarki lóð og byggingarrétt fyrir uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.
- 1.2. Stærð og staðsetning lóðarinnar ásamt byggingarrétti verður nánar ákveðin í deiliskipulagi.
- 1.3. Afmörkun reitsins má finna í fylgiskjali I en hann er til viðmiðunar og er ekki bindandi fyrir endanlega útfærslu á stærð lóðar ásamt byggingarrétti í samþykktu deiliskipulagi. Endanleg mörk lóðar munu einnig geta færst til lítilla eftir samþykkt deiliskipulags, t.d. vegna göngustíga eða lagna.
- 1.4. Hægt verður að óska eftir úthlutun lóðarinnar þegar samþykkt deiliskipulag hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

2. Niðurfelling lóðarvilyrðis.

- 2.1. Verði deiliskipulag fyrir viðkomandi lóð í Gufunes ekki samþykkt innan 2ja ára fellur lóðarvilyrði þetta niður. Sama gildir ef ekki er óskað eftir úthlutun lóðarinnar innan eins árs frá staðfestingu deiliskipulags fyrir lóðina með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

3. Gjöld vegna lóðarúthlutunar.

- 3.1. Hoffell mun greiða gatnagerðargjald skv. samþykkt nr. 725/2007 um gatnagerðargjald í Reykjavík fyrir „brúttó“ fermetra byggingar, A og B rými að frádregnum svölum. Greiðsla gatnagerðargjalda skal fara fram innan mánaðar frá úthlutun í borgarráði.
- 3.2. Hoffell mun greiða fyrir byggingarréttinn kr. 45.000 fyrir hvern byggðan fermetra ofanjarðar. Greiðsla fyrir byggingarrétt skal fara fram þannig að a) 10% greiðast við úthlutun lóðar og byggingarréttar og b) 90% greiðast við samþykkt byggingarnefndarteikninga, þó eigi síðar en ári eftir úthlutun lóðarinnar og sölu byggingarréttar.
- 3.3. Lóðarleigusamningur verður gefinn út þegar búið er að greiða fyrir lóðina og byggingarréttinn. Í lóðarleigusamningnum munu koma fram kvaðirnar sem eru taldar upp í lið 5. hér að neðan.

4. Skilyrði fyrir úthlutun lóðar.

Eftirfarandi skilyrði skulu uppfyllt áður en borgarráð staðfestir úthlutun lóðarinnar:

- 4.1. Staðfest sé að það er búið að stofna Hoffell í fyrirtækjaskrá og að það haldi utan um þróun og undirbúning á uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði á lóðinni í Gufunesi.
- 4.2. Staðfest sé að Hoffell hafi gert samning við Teiknistofu Arkitekta Gylfa Guðjóns og félaga, arkitekt, sem vann að tillögugerð með Hoffelli vegna samkeppni Reykjavíkurborgar um hagkvæmt húsnæði sumarið 2018.
- 4.3. Hoffell hafi lagt fram gögn sem sýni fram á eiginfjárfjármögnun á 20% af áætluðum byggingarkostnaði vegna fyrirhugaðra framkvæmda á lóðinni.

- 4.4. Hoffell samþykkir að við úthlutun/sölu verði notast við úthlutunarreglur Reykjavíkurborgar sbr. fylgiskjal II sem skýra hvernig tryggður verði forgangur að íbúðunum til fólks á aldrinum 18-40 ára.
5. Eftirfarandi kvaðir gilda um úthlutun lóðar og byggingarréttar – skal þeim þinglýst á lóðina og skilgreina í eignaskiptayfirlýsingu og þeirra skal getið í kaupsamningum, afsölum og lóðarleigusamningum sem gerðir verða við Hoffell á grundvelli verkefnis um hagkvæmt húsnæði:
- 5.1. Forgang að kaupum/leigu á íbúðum hafa einstaklingar á aldrinum 18-40 ára. Ef tveir eða fleiri einstaklingur sækjast eftir sömu íbúð, þá ganga þeir fyrir sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð.
 - 5.2. Seljist íbúð ekki til framangreinds forgangshóps innan þriggja vikna frá auglýsingu í fjölmiðlum (þ.m.t. vefmiðlar) er heimilt að selja hana á almennum markaði.
 - 5.3. Greinar 5.1. og 5.2. gilda einnig um endursölu íbúða.
 - 5.4. Við endursölu skal þess gætt að söluverð á hvern brúttófermeter íbúðar haldist í sömu hlutföllum milli upphaflegs kaupverðs og almenns söluverðs fjölbýlishúsa í hverfinu eins og það mælist í „söluverði íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu eftir ársfjórðungum“ hjá Þjóðskrá.
 - 5.5. Óheimilt er að þinglýsa aðilaskiptum á lóð og eða íbúðareiningum fram að því tímamarki þegar greiðsla byggingarréttar hefur borist Reykjavíkurborg, nema að fengnu leyfi borgarinnar. Reykjavíkurborg skal staðfesta frávík eða undanþágu frá kvöðum ef um slíkt er að ræða og er þinglýsing aðilaskipta óheimil nema slíkt samþykki liggi fyrir.
 - 5.6. Félagsbústaðir hf. skulu eiga kauprétt á 5% íbúða á fyrirfram skilgreindu verði, sbr. nánari reglur í fylgiskjali V.
 - 5.7. Hafi Hoffell ekki hafið framkvæmdir tveimur árum eftir að deiliskipulag hefur verið samþykkt áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að afturkalla úthlutunina nema félagið geti sýnt fram á málefnalegar ástæður fyrir töfum.
 - 5.8. Lágmarksskil byggingar skulu vera byggingarstig tilbúin til innréttingar skv. staðli ÍST 51 að frátöldum uppsettum léttum veggjum, með fullfrágenginni lóð og sameign sjá nánar fylgiskjal IV.
6. Samþykki fyrir veðsetningu og framsali.
- 6.1. Hoffell skal heimilt að veðsetja lóðarréttindi sín til að fjármagna þróun verkefnisins og framkvæmd enda séu gatnagerðargjöld og byggingarréttargjald að fullu greitt. Ef það er ekki raunin getur veðleyfi aðeins komið til greina hafi það að geyma skilyrði um greiðslu á gatnagerðar- og byggingaréttargjaldi með andvirði láns.
 - 6.2. Kvaðir sem þinglýstar verða í lóðarleigusamningi, kaupsamningi eða afsölum um einstaka eignarhluta halda gildi sínu þó að til komi nauðungarsala á veðandlaginu að hluta til eða öllu leyti.

Reykjavík 16. maí 2019.

f.h. Reykjavíkurborgar

f.h. HOFFGB14 ehf (Hoffell)

Fylgiskjal I

Afmörkun reitsins sem lóðarvilyrði Reykjavíkurborgar til Hoffell ehf., dags. 16. maí 2019, tekur til er reitur B1.4 í nýju skipulagi Gufuness.



Fylgiskjal II

Reglur um úthlutun íbúða skv. lóðarvilyrði Reykjavíkurborgar vegna hagkvæms húsnæðis

Eftirfarandi reglur gilda um sölu- og úthlutunaraðferðir við úthlutun á íbúðum í verkefni Reykjavíkurborgar og samstarfsaðila um uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði:

1. Þegar áætlanir um kostnað og afhendingu liggja fyrir um fasteign er hún auglýst til sölu.
2. Forgang að kaupum hafa einstaklingar á aldrinum 18-40 ára.
3. Innan framangreinds hóps hafa forgang einstaklingar sem eru að kaupa sína fyrstu eign og uppfylla þar af leiðandi skilyrði þriðju og fjórðu málsgreinar fimmtu greinar laga um stimpilgjöld.
4. Umsækjendur þurfa að standast greiðslumat hjá fjármálastofnun.
5. Dregið verður úr umsóknum ef fleiri en ein umsókn er um íbúð.
6. Ef íbúð er óseld þremur vikum eftir að auglýsing hefur verið birt í fjölmiðlum (þ.á m. vefmiðlum) er heimilt að auglýsa hana til einstaklinga almennan markað.

apríl 2019

Fylgiskjal III

Lágmarkskröfur um skil á íbúðum ásamt sameign og lóð við sölu.

1. **Tilbúin til innréttingar** skv. staðli ÍST 51 (2001).

Mannvirki tilbúið til innréttingar. Mannvirki/notkunareining er tilbúið(n) til innréttingar. Frágangur a skilveggjum (steyptum/hlöðnum) er lokið.

Tré- eða málmgrindarveggir klæddir og tilbúnir til spörtlunar og aðrir veggir frágengnir á samsvarandi hátt.

Gólf skulu frágengin í rétta hæð undir endanlegt slitlag.

Frágangur á steypum loftplötum tilbúinn og timburloft að þaki með frágengnu rakvarnarlagi, lagnarásam, raflagnagrind og tilbúin til klæðningar.

Gluggar ásamt opnanlegum fögum skulu fullgerðir með glerjum og gluggabúnaði.

Fráveitulagnir innanhúss fullgerðar ásamt neyslulögnum.

Hitakerfi og loftræstikerfi skulu vera fullgerð og frágengin.

Stofninntak rafmagns skal tengt og frágengið svo og raflagnarásir að aðaltöflum.

Lóð og sameign skal vera fullfrágengin.

Fylgiskjal IV.

Reglur um kauprétt Félagsbústaða hf.

1. Reykjavíkurborg hefur gert það að skilyrði fyrir úthlutun lóðar til Hoffells að Félagsbústaðir hf. skuli eiga rétt til að kaupa sem nemur 5% íbúða sem byggðar verða á hinni úthlutuðu lóð.
2. Verð íbúða sem Félagsbústaðir hf. kaupa samkvæmt þessum kauprétti skal umsaminn 444.369 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á fermetra er miðað við byggingarvísitölu marsmánaðar 2019 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.
3. Hoffell má velja þær íbúðir sem kauprétturinn nær til.
4. Hoffell skal bjóða Félagsbústöðum hf. íbúðirnar til kaups þegar hönnun liggur fyrir og skulu Félagsbústaðir hf. þá hafa einn mánuð til að taka afstöðu til kaupréttarins.
5. Ef Félagsbústaðir hf. bregðast ekki við innan þeirra tímamarka er Hoffelli rétt að líta svo á að Félagsbústaðir hf. hyggist ekki nýta sér kaupréttinn.

Íbúðauppbygging í Gufunesi B1.4

Samkomulag um skiptingu arkitektarhönnunar verkefnis

Félag á vegum Hoffell ehf (Verkkaupi). og Teiknistofa arkitekta Gylfa Guðjóns og félagar ehf (Arkitekt) hafa gert með sé samkomulag um þátttöku í hönnun íbúðarbyggðar í Gufunesi, reit B1.4. Aðrir arkitektar í verkefni eru Urbanhus AS frá Noregi.

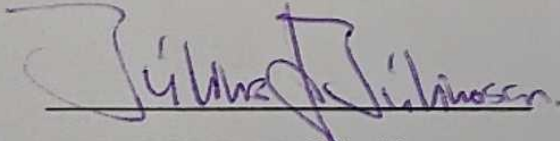
Áætlað ábyrgðarsvið Teiknistofu Gylfa verður:

- Frumdrög/forteikningar
- Aðalteikningar byggðar á grunni Urbanhus
- Verkteikningar byggðar á grunni Urbanhus

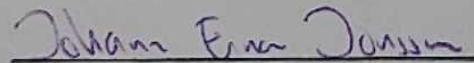
Skipulag lóðar, áfangaskiptingu lóðar, hönnun lóðar, hönnun bílastæða, áætlaðar útlínur húsa í plani og hæð, stærðir húsa, innra skipulag sameigna, stigaganga, lyftu, aðgengi að íbúðum, stærðir íbúða, staðsetningu sameiginlegra rýma og drög að innra skipulagi íbúða. Gerðar verða endanlegar teikningar af lóðahönnun en skematískar myndir af húsi, þ.e. grunnmyndir, útlit og áskýnd lóðar. Einnig mun Teiknistofa arkitekta leggja inn allar endanlegar teikningar, í samvinnu við Urbanhus AS, til byggingarfulltrúa sem aðalhönnuður og sjá um hönnunarstjórn, sbr. kröfur um hönnuði á Íslandi skv. byggingarreglugerð.

Áætlað ábyrgðarsvið Urbanhus verður:

Endanleg 3d módel af húsum, útlitsteikningar af húsum, grunnmyndir, snið og útlitsmyndir, byggt á drögum frá Teiknistofu arkitekta. Teikningar Urbanhus mynda fastan grunn fyrir aðaluppdrætti og verkteikningar. Urbanhus AS hefur frelsi til að leggja til breytingu á innra skipulagi húss og íbúða skv. samkomulagi við verkkaupa og Teiknistofu arkitekta.



Fyrir hönd Hoffells ehf.



Fyrir hönd teiknistofu arkitekta Gylfa Guðjóns og féлага.

Borgarráð

Hagkvæmt húsnæði, uppfært lóðarvilyrði - Gufunes - Hoffell

Tillaga:

Óskað er heimildar borgarráðs til þess að uppfæra lóðarvilyrði til Hoffells til uppbyggingar á hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur við Gufunes. Áður samþykkti borgarráð í maí vilyrði með fyrirvara um að Hoffell leggi fram gögn um að félagið hafi fjármagnað 20% eigiðfjárframlag til verkefnisins og fékk félagið átta vikur frá samþykkt borgarráðs á vilyrðinu til þess að útvega viðkomandi gögn. Hoffell skilaði fullnægjandi gögnum fyrir lok tímafrestsins og telst því lóðarvilyrðið þeirra fullgilt.

Greinagerð:

Í Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar sem var samþykkt í borgarstjórn þann 6. júní 2017 voru tilgreindarsérstakar tillögur um ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur þar sem áhersla var lögð á uppbyggingu á ríkislóðum sem hafa gengið til borgarinnar en einnig þróunarsvæði við Ártúnshöfða og Gufunes.

Borgin auglýsti sumarið 2018 eftir tillögum að hagkvæmu húsnæði og var verkefnum gefin stig samkvæmt matsblaði. Í nóvember 2018 var niðurstaða stigagjafarinnar kynnt fyrir borgarráði og óskað eftir heimild til þess að hefja viðræður við stígahæstu teymin um lóðavilyrði. Sett voru fram skilyrði um að aðilar gætu sýnt fram á 20% eiginfjárframlag af áætluðum verkefnakostnaði, væru með samning við höfunda tillagna sem voru lagðar fram í samkeppninni og væru búnir að stofna félag um verkefnið.

Fulltrúar Hoffells óskuðu eftir því að hefja viðræður um uppbyggingu við Gufunes og fengu þeir vilyrði sem var skilyrt við að félagið myndi skila gögnum sem myndu sína fram á getu þeirra til þess að fjármagna 20% af eiginfé verkefnisins. Félagið skilaði þeim gögnum innan átta vikna tímafrest og telst vilyrðið þeirra því fullgilt.

Virðingarfyllst

Óli Jón Hertervig

KAUPSAMNINGUR

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Eignasjóðs Reykjavíkurborgar kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík (seljandi), og Kuklarinn kt.450815-0390, (kaupandi) gera með sér svohljóðandi kaupsamning um:

fasteignina á lóð Gufuness Áburðarverksmiðju með fastanúmerið 203-8423 og landnúmerið 108955, samtals 2284,3 fermetrar að stærð sem skiptist í 9 rými merkt 05-0101-05-0109, auk alls þess er eigninni fylgir og fylgja ber:

Kaupverð eignarinnar er meðtalsniðurstaða tveggja verðmata kr. 158.708.855+165.000.000=kr. 161.854.427.- eða **161.850.000.-** sem greiðist þannig:

1. Við undirritun kr. 5.000.000. eigi síðar en 1.5.2017.
2. Við afhendingu eignar kr. 156.850.000.- Heimilt er að veita skilyrt veðleifi vegna þessarar greiðslu.

Afhending eignar fer fram 1.8.2017. Seljandi lætur vinna lóðaskiptasmning til að skipta út ca. 8.500 lóð sem telst ekki endanleg stærð lóðar, en þörf er á að láta vinna og þinglýsa svo að unnt sé að þinglýsa kaupsamningi og veðskjölum. Gert er ráð fyrir að endanleg lóðarstærð verði ekki minni en 8,500m² í kringum húsið en stærðin ræðst af samþykktu deiliskipulagi í B-deild stjórnartíðanda, fyrir svæðið en nú er unnið að gerð þess. Meðfylgjandi er afstöðumynd sem sýnir bráðabirgðaafmörkun lóðarinnar.

Verði samþykktur byggingarréttur við eða ofan við húsið þá greiðist kr. 15.000 fyrir hvern samþykktan byggingarfermeter í deiliskipulagi sem hlotið hefur staðfesting í B-deild Stjórnartíðinda.

Eignin er seld í því ástandi sem hún var í við skoðun sem kaupandi hefur kynnt sér rækilega og sættir sig við að öllu leyti.

Eignin selst veðbandalaus

Uppgjör opinberra gjalda fer fram í síðasta lagi við útgáfu afsals. Kaupandi greiðir stimpil- og þinglýsingargjöld af kaupsamningi þessum. Stimpilgjald er 1,6% af fasteignamati lóðar og húss.

Að öðru leyti gildir um réttarsamband aðila lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að svo miklu leiti sem ekki er samið um sérstök frávik í samningi þessum.

Reykjavík 24.3.2017.

F.h. Kuklarinn
Guðmundur Björnsson

Samþykktur f.h. kaupanda

Vottar að réttri undirskrift,

fjárnæði og dagsetningu:

Ólafur Hansen
kt. 141258-7279

Þagur B. Eggerisson

Þagur B. Eggerisson, kt. 190672-5739



Samþykktur f.h. seljanda með
fyrirvara um samþykki borgarráðs

Saup.
30/3/17

Hreka Þorsdóttir
Kt. 300988-2299

KAUPSAMNINGUR

Aðilar kaupsamnings

Aðilar að samningi þessum eru annars vegar Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík (hér eftir nefnd „Reykjavíkurborg“, eða „seljandi“) vegna Skipulagssjóðs Reykjavíkurborgar kt. 511170-0529, og hins vegar RVK Studios ehf. kt. 661012-0800 og/eða óstofnað dótturfélag, kt. xxxxxx-xxxx, xxxxxgötu, 101 Reykjavík, (hér eftir nefnt „félagið“, („RVK Studios og/eða óstofnað dótturfélag“ meðan ekkert nafn er til á það/þau), eða „kaupandi“). Þegar rætt er um „aðila“ og/eða „samningsaðila“ í samningi þessum er átt við báða aðila samningsins. Kaupandi skal tilkynna seljanda um leið og fyrir liggur hvaða dótturfélag tekur yfir réttindi og skuldbindingar kaupanda samkvæmt samningnum frá upphafi

1. gr.

Hinar seldu eignir

Seljandi lofar að selja og kaupandi lofar að kaupa eftirtaldar fasteignir sem áður tilheyrðu gömlu Áburðarverksmiðjunni í Gufunesi, en nánar tiltekið er um að ræða eftirfarandi fasteignir á svæði A1, skv. meðfylgjandi yfirlitskorti sem er fylgiskjal og hluti kaupsamnings þessa í því skyni að koma á fót kvikmyndaveri í eignunum ásamt nauðsynlegri atvinnustarfsemi henni tengdri:

- a) Birgðageymslu nr. 1., fastanúmer 203-8422, merkt 01 0101, samtals 1139 fermetrar að stærð.
- b) Hráefnisgeymslu, fastanúmer 203-8422, merkt 47 0101, samtals 4.161 fermetrar að stærð.
- c) Verksmiðjuhús, fastanúmer 203-8422, merkt 48 0101, samtals 2605 fermetrar að stærð.
- d) Skeljasandsþró, fastanúmer 203-8422, merkt 53 0101, samtals 486 fermetrar að stærð.

Athugist að á svæði A1 er jafnframt að finna tank, sem skráður er sem Ammonium-nitrar bygging merkt 65 0101, fastanúmer 203-8422 og er samtals 193 fermetrar að stærð. Aðilar eru sammála um að kaupandi geti fyrir afhendingu skv. 12. gr. óskað þess að seljandi fjarlægi tankinn af lóðinni með þriggja mánaða fyrirvara, kaupanda að kostnaðarlausu.

2. gr.

Afmörkun á hlutdeild í lóð

Fasteignir sem tilgreindar eru undir liðum b) og c) í 1. gr. hér að framan eru sambyggðar. Á yfirlitsmynd, sem er hluti af samningi þessum, kemur fram nánari afmörkun á því hvaða land/lóð skuli fylgja þessum fasteignum, en landið/lóðin sem er merkt sem svæði A1 á umræddu fylgiskjali skal fylgja fasteigninni. Svæðið er við gerð samnings þessa hlutdeild í lóð. Umrædd hlutdeild hefur verið hnitsett sérstaklega og liggur sú hnitsetning frammi sem fylgiskjal nr. 1. við samning þennan.



3. gr.

Lóðarleigusamningur

Reykjavíkurborg mun útbúa sérstakan lóðarhlutdeildarsamning þar sem afmörkun hlutdeildar lóðarinnar, sbr. gr. 2., mun koma nánar fram en hér er kveðið á um. Fyrirsjáanlegt er að svæðið kunni á síðari stigum að fá sérstakt land-/lóðarnúmer en við gerð samnings þessa er andlag samnings þessa hlutdeild í stærra landi/lóð sem skráð er með landnúmerið 108955.

Lóðarleigusamningurinn, þegar hann verður gerður eftir að deiliskipulag hefur verið samþykkt, skal vera til 50 ára og skal greiða fyrir hann árlega leigu sem nemur nú 1% af lóðarmati sem getur tekið breytingum með samþykkt borgarráðs.

4. gr.

Ástand eigna

Fasteignirnar seljast í núverandi ástandi, sbr. þó áskilnað um fjarlægingu tanks sbr. 1. gr., sem er lélegt, sem kaupandi hefur kynnt sér rækilega og sættir sig við í alla staði, enda hafa þær verið verðmetnar sérstaklega af óháðum sérfræðingum á sviði fasteignaviðskipta miðað við núverandi ástand þeirra.

5. gr.

Kaupverð

Kaupverð ofangreindra fasteigna skal vera kr. 301.650.000,- og kaupverðið skal greiða þannig: tveimur jöfnum greiðslum;

Sú fyrri að fjárhæð kr. 150.825.000,- skal innt af hendi fyrir 1. nóvember 2016.

Sú síðari að fjárhæð kr. 150.825.000,- skal innt af hendi fyrir 1. júní 2017.

6 gr.

Hreinsun, rannsókn og fyrirvari um riftun vegna mögulegrar mengunar

Áður en eignirnar verða afhentar skal Reykjavíkurborg sjá um að hreinsa svæðið og afhenda það kaupanda í því ástandi sem hann samþykkir þannig að hann geti þegar hafist handa við endurbætur á eignunum. Þessari vinnu skal lokið fyrir afhendingu, sbr. 12. gr.

Áður en seinni hluti kaupverðs verður innt af hendi skv. 5., skal fara fram eiturefnarannsókn á jarðveginum á landinu og niðurstaða liggja fyrir. Báðir aðilar skulu tilnefna einn óháðan rannsóknaraðila til að vinna skýrslu um ástand jarðvegsins. Leiði rannsóknarniðurstöður til þess að jarðvegurinn teljist mengaður af eiturefnum, skal Reykjavíkurborg sjá um að hreinsa svæðið og keyra þeim efnum á brott af svæðinu. Reykjavíkurborg skal bera kostnaðinn af framkvæmd rannsóknar í samræmi við þetta ákvæði.

Leiði niðurstöður rannsókna til þess að eiturefni í jarðvegi séu of mikil til þess að hægt sé að hreinsa svæðið með góðu móti, þannig að kaupandi geti byggt upp þá starfsemi sem að er stefnt þ.e. uppbyggingu „kvikmyndaporps“, er honum heimilt að rifta samningnum án frekari eftirmála.

7. gr.

Byggingarréttur

Sá byggingarréttur sem er þegar á lóðinni við undirritun samnings þessa, þ.m.t. vegna þeirra mannvirkja sem tilgreind eru a-d í 1. gr. og tankurinn (Ammonium-nitrar byggingin) sem vísað er til í sömu grein, skal fylgja með í kaupum þessum enda hefur þegar verið greitt fyrir þann rétt. Ef eitthvert þeirra mannvirkja sem eru fyrir hendi við kaupin verða rifin eða þau fjarlægð af lóðinni heldur kaupandi þó þeim byggingarrétti sem var fyrir hendi vegna þeirra.

Verði samþykktur með breyttu deiliskipulagi, aukinn byggingarréttur á lóð, þ.e. til viðbótar við þann byggingarrétt sem er þegar til staðar við undirritun samnings þessa, þá skal kaupandi greiða fyrir nýjan byggingarrétt kr. 15.000,- pr. byggingarfermetra. Greiða skal fyrir byggingarréttinn samhliða útgáfu byggingaleyfis vegna hans.

8. gr.

Tilkynningar, breytingar á samningi og viðaukum og fyrirvari

Allar tilkynningar vegna samnings þessa og framkvæmd hans, nema annað sé ákveðið, skal senda annars vegar, þ.e. vegna Reykjavíkurborgar, á netfangið magnus.ingi.erlingsson@reykjavik.is, og oli.jon.hertervig@reykjavik.is og hins vegar vegna (óstofnaðs hlutafélags) á netfangið ludvik@bonafide.is.

Breytingar sem kunna að vera gerðar á samningnum, eða viðaukum við hann, taka ekki gildi fyrr en þær hafa verið gerðar skriflega og undirritaðar af báðum samningsaðilum og samþykktar af borgarráði.

9. gr.

Varnarþing

Um samning þennan gilda að öðru leyti lög um fasteignakaup nr. 40/2002. Rísi ágreiningur um túlkun samnings þessa skal bera hann undir Héraðsdóm Reykjavíkur til úrlausnar.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og rita neðangreindir aðilar undir honum til staðfestu.

10. gr.

Gildistaka og fyrirvarar

Samningurinn tekur gildi við undirskrift til þess hæfra aðila á vegum kaupanda og með samþykki borgarráðs f.h. seljanda.

Aðilar eru upplýstir um að starfsemi Íslenska Gámafélagsins verður áfram til staðar á svæðinu samkvæmt leigusamningum á svæði sunnan vegararins til loka ársins 2022. Aðilar eru sammála um að gerðar verði ráðstafanir sem geri að verkum að ónæði af starfsemi Íslenska Gámafélagsins verði reynt að halda í lágmarki. Aðilar sammælast um það að eiga með sér gott samstarf í því skyni að tryggja að starfsemi Íslensku Gámafélagsins komi ekki í veg fyrir að hægt verði að nýta kvikmyndaverið eins og ráð er fyrir gert.

11. gr.

Þinglýsing

Kaupandi greiðir stimpilgjald við þinglýsingu samnings þessa. Hinar seldu eignir eru seldar veðbandalausar og liggur veðbandayfirlit fyrir við undirritun kaupsamnings þessa.

12. gr.

Afhending

Afhending eignanna skal fara fram þann 1. ágúst 2016, eða skv. nánara samkomulagi, að undanskilinni Skeljasandsprónni sem tilgreind er í d-lið 1. gr. en hún skal afhent eigi síðar en þann 1. nóvember 2016.

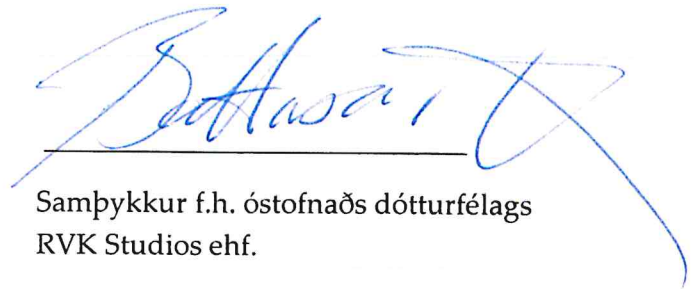
Lögskil opinberra gjalda og annars rekstrarkostnaðar miðast við það tímamark og fer fram við afhendingu. Afsal verður gefið út eftir að lokagreiðsla hefur átt sér stað þ.e. þó eigi síðar en 1.6.2017.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og skal hvor aðili halda sínu eintaki. Öllu framangreindu til staðfestu rita aðilar eða forsvarsmenn þeirra nöfn sín undir samning þennan í votta viðurvist.

Reykjavík 26. maí 2016



Samþykkur f.h. Reykjavíkurborgar
samkvæmt samþykkt borgarráðs
dags 19. maí 2016.



Samþykkur f.h. óstofnaðs dótturfélags
RVK Studios ehf.

Vottar að rétttri undirskrift,
fjárræði og dagsetningu:



kt. 141258-7279



kt. 0601 66 5369

Gufunes - Reitir A1 og A3, Fylgiskjal með samninngi

2.220

Reykjavík, 1:2000



Hnitakerfi Reykjavíkur 1951.

Nr.	X-hnit	Y-hnit
597	16278.3550	18892.1026
598	16286.1695	18973.3902
599	16508.0496	18950.7950
600	16538.9675	18976.0097
601	16558.5597	18951.9859
602	16461.9658	18873.2100
603	16586.0150	19019.5830
604	16584.4050	19037.7560
605	16618.3391	19065.3670
606	16590.8212	19099.1527
607	16618.0198	19121.2833
608	16647.3924	19085.0822
609	16648.8280	19086.2470
610	16655.3010	19078.6430
611	16666.2720	19087.3630
612	16725.0331	19019.3464
613	16592.0632	18910.9045

KAUPSAMNINGUR UM LÓÐ OG BYGGINGARRÉTT

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík annars vegar vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12 og GN Studios ehf. kt. 441116-2090, (hér eftir studioið) hins vegar gera með sér svofelldan samning um kaup á lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufuness, Áburðarverksmiðju með landnúmerið 108955 auk fasteignarinnar sem skráð er :

Toppa og trésmíðaverkstæði í Þjóðskrá með fastanúmerið 203-8423, merkt 08 0101, samtals 338,0 fermetrar að stærð.

Nákvæm afmörkun lóðarinnar fer fram eftir gildistöku deiliskipulags sem nú er í vinnslu en gerður verður lóðarhlutdeildarsamningur sem afmarkar stærð lóðarinnar miðað við, sjá hér fylgiskjal 1 en endanlegur fermetrafjöldi ræðst af stærð lóðar sem endanlega verður skilgreind á lóðarupprætti fyrir lóðina sem unnin er af landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar.

Aðdragandi kaupsamnings þessa og samningsforsendur:

Gerður var kaupsamningur milli GN Studios (Reykjavík Studios), dags. 26. maí 2016, þar sem keyptar voru fasteignirnar sem heyra undir fastanúmerin 203-8422, sjá meðfylgjandi kaupsamning. Við áður nefnda kaupsamningsgerð var jafnframt veitt lóðarvilyrði dags. 26. maí 2016, fyrir 19.200 fermetra lóð til viðbótar við þau lóðarréttindi sem fylgdu umræddum fasteignum. Viðauki við lóðavilyrðið var síðan samþykkt í borgarráði þanna 21.9.2017 vegna þeirra breytinga sem unnið var með í undirbúningi að deiliskipulagi fyrir svæðið.

Frá því að kaupsamningur var gerður og fram til dagsins í dag hefur verið unnið að deiliskipulagi fyrir Gufunessvæðið þar sem gert er ráð fyrir að rísi menningar- og eða kvikmyndagerðar og tengdrar starfsemi ásamt íbúðabyggð og almennri þjónustustarfsemi. Byggir deiliskipulagsgerðin á samkeppni sem að haldin var um svæðið.

Kaupsamningskjörin eru eftirfarandi:

1. gr.

Niðurfelling lóðarvilyrðis.

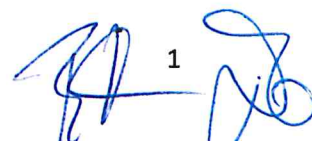
Fyrirgreint lóðarvilyrði dags. 26. maí 2016 ásamt viðauka er nú fellt niður með þessum kaupsamningi.

2. gr.

Markaðsverð byggingarréttarins

Fyrir lóðarréttindi á 19.675 fermetra lóð og byggingarrétt greiðist markaðsverð fyrir byggingarréttinn miðað við núverandi ástand á svæðinu kr. 1.664.912.479.- þar af kr. 374.388.792.- í gatnagerðargjöld. Markaðsmat byggingarréttarins byggir einnig á mati Jöfurs fasteignasölu frá dags. 2. nóvembers 2017 auk þess sem höfð er hliðsjón af kaupverði byggingarréttar í fyrri kaupsamningi aðila og frumkvæðis- og frumkvöðlastarfs studiosins og viðamikla fjárfestingu þess þrátt fyrir skipulags óvissu.

Miðast þessar tölur við að samþykkt byggingarmagn, verði við gildistöku nýs deiliskipulags fyrir svæðið, 4.338.- fermetrar fyrir atvinnustarfsemi í götuhæð og 25.286.- fermetrar í íbúðarhúsnæði eða samtals 29.624.- fermetrar.

 1

3. gr.
Greiðslutilhögun

Heildarverðið fyrir byggingarréttinn án gatnagerðargjalda er kr. **1.290.523.367.-** Heildarverð byggingarréttarins og gatnagerðargjalda er kr. **1.664.912.159.** skrifað krónur einnmilljarðursexhundruðsextíuogfjögurþúsundnífuhundruðogtólfþúsund 159/1000, sem greiðist þannig:

- **Gatnagerðargjöld kr. 374.388.792.-** greiðast við útgáfu byggingaleyfa í sama hlutfalli og samþykkt er að heimila að byggja í hvert sinn af heildar byggingarmagninu sem heimilað verður að byggja á lóðinni skv. samþykktu deiliskipulagi.
- **Fyrsta greiðsla** fer fram þegar veðandlag fasteignarinnar, með hlutdeild í heildarlóðinni, er orðið tækt til þinglýsingar með þinglýsingu lóðaskiptasamnings og greiðst þá við það tímamark, kr. **100.000.000.-**
- **Önnur greiðsla** sem er helmings hluti af eftirstöðvum byggingarréttarins, fer fram 12 mánuðum áður en Íslenska Gámafélagið (ÍG) hefur rýmt svæðið með flutningi á sinni starfsemi annað en í síðasta lagi 15. janúar 2020. Fjárhæð hennar er helmingur eftirstöðvanna eða kr. **595.261.683.-**
- **Lokagreiðsla** sem er helmings hluti af eftirstöðvum byggingarréttarins, kr. **595.261.684.-** greiðist hlutfallslega miðað við heimilað byggingarmagn í byggingarleyfi hverrar byggingar fyrir sig í síðasta lagi desember 2020 eða þegar ÍG hefur rýmt svæðið.

4. gr.
Vextir og verðtrygging

Fjárhæð byggingarréttarins verðbætist skv. breytingu byggingavísitölu frá og með 1.1.2020 bundið grunnvísitölu frá og með 1. janúar 2020 til greiðsludags. Vextir, 4%, reiknast frá sama tíma. Gatnagerðargjaldið reiknast miðað við þá gjaldskrá sem gildir þegar byggingaleyfi er gefið út fyrir einstaka hluta bygginganna sem rísa munu á lóðinni.

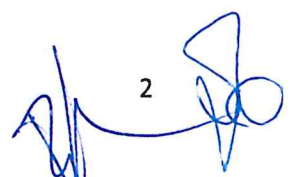
5. gr.
Þinglýsing lóðaskiptasamnings

Við frágengið og þinglýst veðandlag með þinglýsingu lóðaskiptasamnings greiðast kr. 100.000.000., sjá hér meðfylgjandi yfirlýsingu Kvikubanka um lánsloforð fyrir greiðslu fjárhæðarinnar, gegn þinglýsingu láns á hæft veðandlag.

6. gr.
Leiðrétting á verði byggingarréttar til hækkunar eða lækkunar

Verði byggingarmagn meira eða minna en sem fram kemur í þessum samningi, leiðréttest það hlutfallslega miðað við fyrrgreint verð til hækkunar eða lækkunar.

Endurmeta skal markaðsverð byggingarréttarins þegar deiliskipulag fyrir Gufunessvæðið hefur verið samþykkt. Reynist markaðsverð byggingarréttarins lægra en umsamið verð skal miðað við lægri fjárhæðina. Reynist markaðsverðið hins vegar hærra skal markaðsverðið skv. samningi þessum, haldast óbreytt.


2

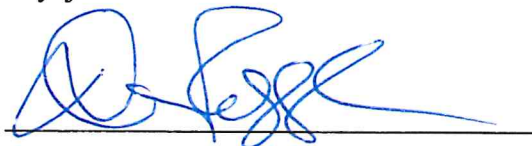
7. gr.
Afhending

Afhending eignar og lóðar fer fram 1. janúar 2019.

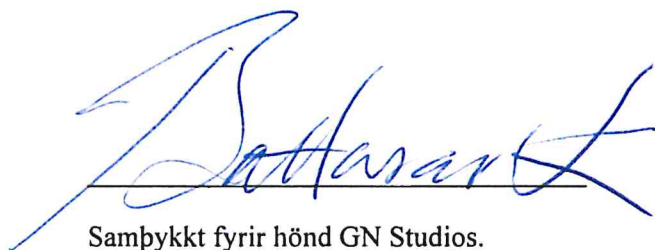
8. gr.
Heimild til þess að enda samning og endurgreiðsluskylda

Studioið hefur heimild til þess að fella samning þennan niður einhliða ef byggingarmagn sem samþykkt verður nemur 40% minna en það byggingarmagn sem gert er ráð fyrir í dag í drögum að deiliskipulagi sem er fylgiskjal með kaupsamningi þessum. Beiti Studioið þessum rétti sínum, skal borgin endurgreiða þær kaupsamningsgreiðslur sem inntar hafa verið af hendi gegn aflýsingu kaupsamningsins.

Reykjavík 21.12.2017.

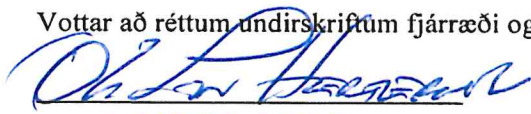


f.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

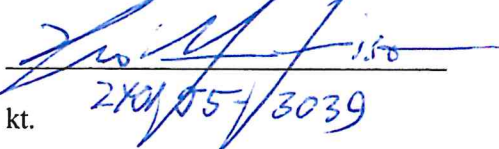


Samþykkt fyrir hönd GN Studios.

Vottar að réttum undirskriftum fjárræði og dagsetningu:



kt. 141258-7279



kt. 2401054/3039

Fylgiskjöl kaupsamnings þessa.

Afstöðumynd lóðar.

Yfirlýsing Kviku banka um lánsloforð dags 18.12.2017



3

Reykjavík 18.12.2017

Erindi:

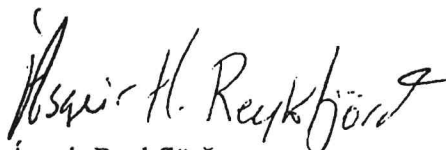
Lánsloforð til handa GN-Studios ehf

Hér með er staðfest að Kvika banki hf mun veita GN Studios ehf 100 m.kr. lán vegna kaupa félagsins á lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufuness, nánar tiltekið Áburðarverksmiðju með landnúmerið 108955 auk fasteignarinnar sem skráð er Toppa og trésmíðaverkstæði í Þjóðskrá með fastanúmerið 08 0101. Gengið út frá því að lóðin verði, þegar um 19.200 fermetrar og heimilt byggingamagn verði um 4.338 fermetrar af atvinnuhúsnæði og 25.284 fermetrar af íbúðahúsnæði. Fyrir liggur þó að framangreindar fermetratölur geta tekið einhverjum breytingum í því deiliskipulagsferli sem framundan er.

Skilyrði Kviku fyrir ofangreindi lánveitingu er að Reykjavíkurborg veiti skilyrt veðleyfi fyrir 100 m.kr. veðskuldabréfi frá Kviku banka sem færi inn á 1 veðrétt ofangreindrar lóðar.

Kvika banki hefur komið að fjármögnun GN studios ehf á kaupum og uppbyggingu fasteigna á Gufunessvæðinu frá því að félagið keypti gömlu Áburðarverksmiðjuna í maí 2016. Bankinn hefur átt mjög gott samstarf við eigendur og forsvarsmenn GN studios í þessu ferli og er bankinn áhugasamur um frekara samstarf með félaginu í þeirri uppbyggingu sem framundan á næstu misserum við uppbyggingu atvinnuhúsnæðis og íbúða á svæðinu.

Virðingarfyllt
f.h. Kviku banka hf.


Ásgeir Reykfyörð
Framkvæmdastjóri fyrirtækjasviðs


Kristján Einarsson
Forstöðumaður Fyrirtækjasviðs

Viðauki
við kaupsamning, dags. 21. desember 2017, á milli GN Studios ehf. og
Reykjavíkurborgar um kaup á lóðarréttindum og byggingarrétti í landi
Gufuness

Með kaupsamningi (hér eftir nefndur „**kaupsamningur**“), dags. 21. desember 2017, seldi Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, (hér eftir einnig nefnt „**seljandi**“), GN Studios ehf., kt. 441116-2090, (hér eftir einnig nefnt „**kaupandi**“), lóðarréttindi og byggingarétt í landi Gufuness, Áburðarverksmiðju með landeignanúmerið L108955, auk fasteingar sem skráð er Toppa og trésmíðaverkstæði, fasteignanúmer F2038423.

Aðilaskipti

Með viðauka þessum staðfesta aðilar að GN Studios ehf. hefur framselt réttindi sín samkvæmt tilvísuðum kaupsamningi til félagsins Gufunes Fasteignapróun ehf., kt. 510619-1880, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík. Tekur Gufunes Fasteignapróun ehf. því hér með við öllum réttindum og skyldum GN Studios ehf. samkvæmt tilvísuðum kaupsamningi og telst eftirleiðis vera kaupandi samkvæmt honum.

Ábyrgð GN Studios ehf. sem kaupanda gagnvart Reykjavíkurborg sem seljanda skal þó haldast óbreytt þar til kaupverðið hefur verið greitt að fullu.

Leiðrétt kaupverð og breyting á gjalddögum

Heildarverð byggingaréttar og fasteignar var ákvæðið 1.290.523.367 kr. og átti að greiðast svo:

*„**Fyrsta greiðsla fer fram þegar veðandlag fasteignarinnar, með hlutdeild í heildarlóðinni, er orðið tækt til þinglýsingar með þinglýsingu lóðaskiptasamnings og greiðist þá við það tímamark, kr. 100.000.00.-***

Önnur greiðsla sem er helmingi hluti af eftirstöðvum byggingaréttarins, fer fram 12 mánuðum áður en Íslenska Gámafélagið (ÍG) hefur rýmt svæðið með flutningi á sinni starfsemi en í síðasta lagi 15. janúar 2020. Fjárhæð hennar er helmingur eftirstöðvanna eða kr. 595.261.683.-

Lokagreiðsla sem er helmingi hluti af eftirstöðvum byggingarréttarins, kr. 595.261.684.- greiðist hlutfallslega miðað við heimilað byggingarmagn í byggingarleyfi hvernar byggingar fyrir sig í síðasta lagi desember 2020 eða þegar ÍG hefur rýmt svæðið.

Framangreindar fjárhæðir eru bundnar byggingarvísitölu janúarmánaðar 2020 og uppreiknast til greiðsludags. Jafnframt reiknast 4% vextir frá 1. janúar 2020 til greiðsludags. Þá kemur fram í 6. gr. kaupsamningsins að verði byggingarmagn í samþykktu deiliskipulagi meira eða minna en sem tilgreint er í kaupsamningum skuli kaupverð leiðréttast hlutfallslega til hækkunar eða lækkunar.

Í kaupsamningi var gert ráð fyrir að heimilt væri að byggja 4.338 m² atvinnuhúsnæði og 25.286 m² af íbúðarhúsnæði. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja 29.440 m² íbúðarhúsnæði og 3.642 m² af atvinnuhúsnæði. Leiðrétt kaupverð er því **1.479.631.234 kr.**

Kaupandi hefur þegar greitt fyrstu greiðslu, 100.000.000 kr., en aðilar hafa komist að samkomulagi um eftirfarandi breytingu á eftirstöðvum, að teknu tilliti til leiðréttis kaupverðs:

Önnur greiðsla, 689.815.617 kr., að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins, skal greiðast 15. apríl 2020. Lóðarleigusamningar fyrir lóðir B1.1 og B1.2 skulu gefnir úr þegar önnur greiðsla hefur farið fram.

Lokagreiðsla, 689.815.617 kr., að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins, skal greiðast 15. mars 2021.

Að öðru leyti haldast ákvæði kaupsamnings óbreytt.

Þessu til staðfestingar er viðauki þessi undirritaður fyrir hönd viðkomandi aðila í votta viðurvist.

Reykjavík, __. janúar 2020

f.h. Reykjavíkurborgar

með fyrirvara um samþykki borgarráðs

f.h. GN Studios ehf.

f.h. Gufuness fasteignapróunar ehf.

Vottar

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Viðauki II

við kaupsamning, dags. 21. desember 2017, um kaup á lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufuness

Þann 21. desember 2017 undirrituðu Reykjavíkurborg og GN Studios ehf. kaupsamning lóðarréttindi og byggingarrétti í landi Gufuness. Á fundi sínum þann 9. janúar 2020 samþykkti borgarráð að Gufunes Fasteignaþróun ehf. tæki við réttindum og skyldum GN Studios ehf. Í aðilaskiptunum var tekið fram að ábyrgð GN Studios ehf. sem kaupanda gagnvart Reykjavíkurborg sem seljanda skyldu haldast óbreytt þar til kaupverðið hefur verið greitt að fullu. Samhliða var gerð breyting á gjalddögum eftirstöðva kaupverðs þannig að þær áttu að greiðist 15. apríl 2020 og 15. mars 2021, en þær áttu samkvæmt kaupsamningi að greiðast í síðasta lagi 15. janúar 2020 og 15. desember 2020.

Reykjavíkurborg og Gufunes Fasteignaþróun ehf. hafa komist að samkomulagi um eftirfarandi breytingar á kaupsamningi og viðauka við hann:

Heildarverð byggingarréttar og fasteignar var ákveðið 1.290.523.367 kr. Heildarverð byggingarréttar og gatnagerðargjalda var 1.664.912.159 kr. og átti að greiðast með svofelldum hætti:

„Gatnagerðargjöld kr. 374.388.792.- greiðast við útgáfu byggingarleyfa í sama hlutfalli og samþykkt er að heimila að byggja í hvert skipti af heildar byggingarmagninu sem heimilað verður að byggja á lóðinni skv. samþykktu deiliskipulagi.

Fyrsta greiðsla fer fram þegar veðandlag fasteignarinnar, með hlutdeild í heildarlóðinni, er orðið tækt til þinglýsingar með þinglýsingu lóðaskiptasamnings og greiðist þá við það tímamark, kr. 100.000.00.-

Önnur greiðsla sem er helmings hluti af eftirstöðvum byggingarréttarins, fer fram 12 mánuðum áður en Íslenska Gámafélagið (ÍG) hefur rýmt svæðið með flutningi á sinni starfsemi en í síðasta lagi 15. janúar 2020. Fjárhæð hennar er helmingur eftirstöðvanna eða kr. 595.261.683.-

Lokagreiðsla sem er helmings hluti af eftirstöðvum byggingarréttarins, kr. 595.261.684.- greiðist hlutfallslega miðað við heimilað byggingarmagn í byggingarleyfi hverrar byggingar fyrir sig í síðasta lagi desember 2020 eða þegar ÍG hefur rýmt svæðið.“

Fjárhæð byggingarréttarins er bundin byggingarvísitölu janúarmánaðar 2020 og uppreiknast til greiðsludags. Jafnframt reiknast 4% vextir frá 1. janúar 2020 til greiðsludags. Þá kemur fram í 6. gr. kaupsamningsins að verði byggingarmagn í samþykktu deiliskipulagi meira eða minna en sem tilgreint er í kaupsamningum skuli kaupverð leiðrétta hlutfallslega til hækkunar eða lækkunar.

Með viðauka samþykktum í borgarráði þann 9. janúar 2020 sömdu aðilar um að önnur greiðsla yrði í síðasta lagi 15. apríl 2020 og að lokagreiðsla yrði í síðasta lagi 15. mars 2021.

Í kaupsamningi var gert ráð fyrir að heimilt væri að byggja 4.338 m² atvinnuhúsnæði og 25.286 m² af íbúðarhúsnæði. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja 29.440 m² íbúðarhúsnæði og 3.642 m² af atvinnuhúsnæði. Leiðrétt kaupverð er því **1.479.631.234 kr.**

Gatnagerðargjöld lóðanna eru samtals **449.968.597 kr.** miðað við aprílmánuð 2020. Gjöldin taka breytingum í samræmi við breytingar á gjaldskrá um gatnagerðargjöld til greiðsludags. Gjöld viðkomandi lóðar greiðast fyrir útgáfu byggingarleyfis og greiða skulu reiknast út frá fermetrafjölda þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Kaupandi hefur þegar greitt fyrstu greiðslu, **100.000.000 kr.**, en aðilar hafa komist að samkomulagi um eftirfarandi breytingu á eftirstöðvum, að teknu tilliti til leiðréttis kaupverðs.

3. gr. samningsins orðast svo:

3. gr.

Greiðslutilhögun

Kaupverð byggingarréttar er 1.479.631.234 kr. og greiðist í sjö greiðslum með allt að sex mánaða millibili og er fyrsti gjalddagi eigi síðar en 15. desember 2020 og lokagreiðsla eigi síðar en 15. desember 2023.

Fyrsta greiðsla

Vegna lóðarinnar **Jöfursbás 7 (B1.2)** skal greiða **281.807.564 kr.** fyrir byggingarrétt, að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins.

Gatnagerðargjöld lóðarinnar miðað við gjaldskrá í október 2019 eru **72.849.740 kr.**

Greiðsla að fjárhæð **100.000.000 kr.** sem greidd var 16. október 2019 rennur til greiðslu gatnagerðargjalda lóðarinnar Jöfursbás 7 að fullu. Mismunurinn, **27.839.616 kr.**, ganga upp í hluta kaupverðs byggingarréttar lóðarinnar. **Eftirstöðvar kaupverðsins eru því 253.967.948 kr.**, að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins.

Eftirstöðvar byggingarréttar lóðarinnar **Jöfursbás 7** greiðast við innlögn byggingarteikninga, þó eigi síðar en **15. desember 2020**. Lóðarleigusamningur fyrir **Jöfursbás 7** verður gefinn út þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld eru að fullu greidd.

Önnur greiðsla

Vegna lóðarinnar **Jöfursbás 5 (B1.1)** skal greiða **215.914.183 kr.** fyrir byggingarrétt, að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins.

Gatnagerðargjöld lóðarinnar miðað við gjaldskrá í apríl 2020 eru **55.815.720 kr.** Gatnagerðargjöld taka breytingum í samræmi við breytingar á gjaldskrá Reykjavíkurborgar til greiðsludags.

Byggingarréttur og gatnagerðargjöld lóðarinnar **Jöfursbás 5** greiðast við innlögn byggingarteikninga, þó eigi síðar en **15. júní 2021**. Lóðarleigusamningur fyrir **Jöfursbás 5** verður gefinn út þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld eru að fullu greidd.

Þriðja greiðsla

Vegna lóðarinnar **Jöfursbás 1 (A4.1)** skal greiða **212.273.780 kr.** fyrir byggingarrétt, að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins.

Gatnagerðargjöld lóðarinnar miðað við gjaldskrá í apríl 2020 eru **68.635.176 kr.** Gatnagerðargjöld taka breytingum í samræmi við breytingar á gjaldskrá Reykjavíkurborgar til greiðsludags.

Byggingarréttur og gatnagerðargjöld lóðarinnar **Jöfursbás 1** greiðast við innlögn byggingarteikninga, þó eigi síðar en **15. júní 2022**. Lóðarleigusamningur fyrir **Jöfursbás 1** verður gefinn út þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld eru að fullu greidd.

Fjórdá greiðsla

Vegna lóðarinnar **Jöfursbás 3 (A4.2)** skal greiða **421.377.088 kr.** fyrir byggingarrétt, að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins.

Gatnagerðargjöld lóðarinnar miðað við gjaldskrá í apríl 2020 eru **136.258.424 kr.** Gatnagerðargjöld taka breytingum í samræmi við breytingar á gjaldskrá Reykjavíkurborgar til greiðsludags.

Byggingarréttur og gatnagerðargjöld lóðarinnar **Jöfursbás 3** greiðast við innlögn byggingarteikninga, þó eigi síðar en **15. desember 2021**. Lóðarleigusamningur fyrir **Jöfursbás 3** verður gefinn út þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld eru að fullu greidd.

Fimmta greiðsla

Vegna lóðarinnar **Pengilsbás 2 (A3.3)** skal greiða **200.782.278 kr.** fyrir byggingarrétt, að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins.

Gatnagerðargjöld lóðarinnar miðað við gjaldskrá í apríl 2020 eru **64.930.160 kr.** Gatnagerðargjöld taka breytingum í samræmi við breytingar á gjaldskrá Reykjavíkurborgar til greiðsludags.

Byggingarréttur og gatnagerðargjöld lóðarinnar **Pengilsbás 2** greiðast við innlögn byggingarteikninga, þó eigi síðar en **15. desember 2022**. Lóðarleigusamningur fyrir **Pengilsbás 2** verður gefinn út þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld eru að fullu greidd.

Sjötta greiðsla

Vegna lóðarinnar **Pengilsbás 4 (A3.2)** skal greiða **84.674.547 kr.** fyrir byggingarrétt, að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins.

Gatnagerðargjöld lóðarinnar miðað við gjaldskrá í apríl 2020 eru **27.379.342 kr.** Gatnagerðargjöld taka breytingum í samræmi við breytingar á gjaldskrá Reykjavíkurborgar til greiðsludags.

Byggingarréttur og gatnagerðargjöld lóðarinnar **Pengilsbás 4** greiðast við innlögn byggingarteikninga, þó eigi síðar en **15. júní 2023**. Lóðarleigusamningur fyrir **Pengilsbás 4** verður gefinn út þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld eru að fullu greidd.

Sjöunda greiðsla

Vegna lóðarinnar **Pengilsbás 2 (A3.1)** skal greiða **62.801.793 kr.** fyrir byggingarrétt, að viðbættum vöxtum og verðbótum, sbr. 4. gr. kaupsamningsins.

Gatnagerðargjöld lóðarinnar miðað við gjaldskrá í apríl 2020 eru **20.308.774 kr.** Gatnagerðargjöld taka breytingum í samræmi við breytingar á gjaldskrá Reykjavíkurborgar til greiðsludags.

Byggingarréttur og gatnagerðargjöld lóðarinnar **Pengilsbás 2** greiðast við innlögn byggingarteikninga, þó eigi síðar en **15. desember 2023**. Lóðarleigusamningur fyrir **Pengilsbás 2** verður gefinn út þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld eru að fullu greidd.

Framangreind greiðsluröðun miðar við núverandi uppbyggingaráform kaupanda. Breytist áform kaupanda hefur hann heimild til að breyta greiðsluröðun ógreiddra lóða á svæði A, þ.e. greiðslum þrjú til sjö, enda tilkynni hann seljanda um slíkt með sannarlegum hætti með a.m.k. sex mánaða fyrirvara. Í slíkri tilkynningu skal koma fram greiðsluröðun allra lóða sem ógreiddar eru. Nýti kaupandi sér heimild til að breyta greiðsluröðun lóða færast greiðslur vegna byggingarréttar og gatnagerðargjalda viðkomandi lóðar með samahætti. Kaupandi hefur ekki heimild til að víkja frá gjalddögum að öðru leyti.

4. gr. samningsins orðast nú svo:

4. gr. Vextir og verðtrygging

Fjárhæð byggingarréttarins verðbætist í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu með grunnvísitölu janúarmánaðar 2020 (146,7 stig) til greiðsludags. Vextir, 4%, reiknast frá sama tíma.

Gatnagerðargjöld taka breytingum í samræmi við breytingar á gjaldskrá Reykjavíkurborgar til greiðsludags.

Við samninginn bætist ný grein 9. gr. svohljóðandi:

9. gr.
Afturköllun lóðarréttinda

Verði veruleg vanskil á greiðslu kaupverðs byggingarréttar eða gatnagerðargjald er Reykjavíkurborg heimilt einhliða að afturkalla lóðarréttindi viðkomandi lóðar. Hafi kaupverð byggingarréttar eða gatnagerðargjöld ekki verið greidd að fullu innan 3 mánaða frá gjalddaga telst slíkt veruleg vanskil.

Verði vanskil á tveimur gjalddögum í röð hefur Reykjavíkurborg heimild til að afturkalla lóðarréttindi þeirra lóða sem eru ógreiddar.

Komi til afturköllunar skal Reykjavíkurborg endurgreiða kaupsamningsgreiðslur af þeim lóðum sem ekki hafa verið greiddar að fullu gegn aflýsingu kaupsamnings. Gatnagerðargjöld skal endurgreiða í samræmi við 9. gr. laga nr. 153/2006.

Komi til afturköllunar á kaupandi ekki rétt á að fá kostnað sem hann hefur lagt út fyrir í tengslum við fyrirhugaða byggingu, s.s. vegna hönnunar húsa o.s.frv.

Við samninginn bætist ný grein 10. gr. svohljóðandi:

10. gr.
Framsal

Kaupandi hefur heimild til að framselja lóðarréttindi, í heild eða að hluta, til eignatengdra félaga og félaga innan sömu samstæðu og er framsalshafa jafnframt heimilt að framselja lóðarréttindi með sama hætti til félaga innan samstæðu. Ábyrgð kaupanda gagnvart Reykjavíkurborg sem seljanda skal þó haldast óbreytt þar til kaupverði byggingarréttar og gatnagerðargjöld viðkomandi lóðar hafa verið greidd að fullu.

Að öðru leyti haldast ákvæði kaupsamnings óbreytt.

Þessu til staðfestingar er viðauki þessi undirritaður fyrir hönd viðkomandi aðila í votta viðurvist.

Reykjavík, __. apríl 2020

f.h. Reykjavíkurborgar

f.h. Gufuness fasteignapróunar ehf.

með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vottar

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala



Borgarráð

Jöfursbás 11, hagkvæmt húsnæði - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Þorpinu – Vistfélagi ehf., kt. 641018-0230, um 5.641 m² lóð og byggingarrétti fyrir 130 íbúðir við Jöfursbás 11 í Gufunesi. Hámarks byggingarmagn er samtals 9.138 m² ofanjarðar.

Gatnagerðargjald, miðað við 9.138 m² fjölbýlishús er 112.963.956 kr. Fyrirvari er um endanlega upphæð gatnagerðargjalds sem getur tekið breytingum þegar aðaluppdrættir verða samþykktir hjá byggingafulltrúanum í Reykjavík.

Greitt er fyrir byggingarréttinn 45.000 kr. pr. m². Alls greiðast 411.210.000 kr. fyrir byggingarréttinn miðað við 9.138 m² byggingarmagn ofanjarðar.

Heildargreiðsla fyrir byggingarrétt lóðarinnar, að meðtöldum gatnagerðargjöldum er 524.173.956 kr.

Úthlutun þessi byggir á lóðarvilyrði sem borgarráð staðfesti þann 16. maí 2019.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan tveggja ára frá úthlutunardegi fellur lóðarúthlutun þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs um afturköllun lóðarúthlutunarinnar.

Gjalddagi gatnagerðargjalda er 45 dögum frá samþykki borgarráðs.

Gjalddagar byggingarréttar eru eftirfarandi:

1. Innan 90 daga frá samþykki borgarráðs greiðast 41.121.000 kr.
2. Við innlögn byggingarnefndarteikninga vegna áfanga tvö greiðst 185.044.500 kr., þó eigi síðar en 31. desember 2020.
3. Við innlögn byggingarnefndarteikninga vegna áfanga þrjú greiðast 185.044.500 kr., þó eigi síðar en 31. desember 2021.

Lóðarhafi á ekki rétt á því að skila umræddri lóð aftur til Reykjavíkurborgar gegn endurgreiðslu lóðarverðsins sbr. lokamálslið greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá júní 2013. Lóðarhafa er óheimilt að framselja rétt sinn nema með heimild borgarráðs þar til lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út. Eftir að lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út er framsal lóðarinnar frjálst.

Ef samþykktar verða stærri byggingar á lóðinni en sem nemur viðmiðunarstærð gatnagerðargjalds á lóðinni skulu byggingarleyfishafar greiða auk viðbótargatnagerðargjalds, uppreiknað kaupverð byggingarréttarins fyrir þá fermetra sem bætast við núverandi byggingarheimildir skv. samþykktu deiliskipulagi sem gildir í dag. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Tengigjöld fráveitu og önnur heimlagnagjöld eru innheimt af Veitum ohf. skv. gjaldskrá.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein númer 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013.

Uppbyggingaraðili mun byggja á lóðinni hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur. Söluverð íbúðanna mun verða eftirfarandi:

- | | |
|--------------------------|------------|
| - Stúdíóíbúð | 18,8 m.kr. |
| - Tveggja herbergja íbúð | 26,8 m.kr. |
| - Þriggja herbergja íbúð | 31,3 m.kr. |
| - Fjögurra herberja íbúð | 36,1 m.kr. |

Söluverðið miðast við byggingarvísitölu desembermánaðar 2019 (146,4 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá úthlutunardegi þar til íbúðin er seld í fyrsta sinn.

Eftirfarandi kvöðum verði þinglýst á lóðirnar með sérstöku kvaðaskjali:

1. Forgang að kaupum á íbúðum hafa einstaklingar á aldrinum 18-40 ára. Ef tveir eða fleiri einstaklingur sækjast eftir sömu íbúð, þá ganga þeir fyrir sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð en að öðru leyti ræður hlutkesti.
2. Hafi ekki borist tilboð í íbúð frá einstaklingi í framangreindum forgangshóps innan tólf vikna frá auglýsingu í fjölmiðlum (þ.m.t. vefmiðlar) er heimilt að selja hana á almennum markaði.
3. Greinar 1. og 2. gilda einnig um endursölu íbúða.
4. Við endursölu skal þess gætt að söluverð á hvern brúttófermeter íbúðar haldist í sömu hlutföllum milli upphaflegs kaupverðs og almenns söluverðs fjölbýlishúsa í sama hverfi og viðkomandi íbúð er staðsett, eins og það mælist í „söluverði íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu eftir ársfjórðungum“ hjá Þjóðskrá. Þannig að ef íbúðaverð í hverfinu hækkar um 1% á ári í kjölfar kaupa þá er heimilt að selja íbúð á 1% hærra verði en hún var keypt á.
5. Óheimilt er að þinglýsa aðilaskiptum á lóð og eða íbúðareiningum fram að því tímamarki þegar greiðsla byggingarréttar hefur borist Reykjavíkurborg, nema að fengnu leyfi borgarinnar. Reykjavíkurborg skal staðfesta frávik eða undanþágu frá kvöðum ef um slíkt er að ræða og er þinglýsing aðilaskipta óheimil nema slíkt samþykki liggja fyrir.
6. Við fyrstu sölu skulu Félagsbústaðir hf. eiga kauprétt á 5% íbúða á lóðinni. Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsamin 444.369 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á fermetra er miðað við byggingarvísitölu marsmánaðar 2019 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.
7. Hafi lóðarhafi ekki hafið framkvæmdir innan tveggja ára frá úthlutun áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að afturkalla úthlutunina nema lóðarhafi geti sýnt fram á málefnalegar ástæður fyrir töfum.
8. Lágmarksskil byggingar skulu vera byggingarstig tilbúin til innréttingar skv. staðli ÍST 51, að frátöldum uppsettum léttum veggjum, með fullfrágenginni lóð og sameign.

Kvöðunum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar sem annast gerð og þinglýsingu kvaðaskjals á lóðina þegar hún hefur verið skráð og stofnuð í Þjóðskrá og í

Þinglýsingarkerfum sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðarinnar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mælibleði. Lóðin er byggingarhæf.

Lóðarleigusamningur verður gerður þegar lóðin hefur verið greidd og geymir hann nánar stærð lóðar og kvaðir á henni.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina áður tilvitnaðar almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014 og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir fyrsta áfanga Gufuness sem tóku gildi 28. febrúar 2019 með auglýsingu í B-deild stjórnartíðanda, auk breytingar á deiliskipulagi fyrir Gufunes vegna lóðarinnar Jöfursbás 11, sem samþykkt var til auglýsingar á fundi borgarráðs þann 4. júlí 2019. Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Óli Jón Hertervig

KAUPSAMNINGUR UM FASTEIGNIR OG BYGGINGARRÉTT

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík annars vegar vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12 og Loftkastalinn ehf. kt. 520417-0280, Víðihvammi 9, 200 Kópavogi hins vegar gera með sér svofelldan samning um kaup á fasteignum ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufuness, Áburðarverksmiðju með landnúmerið 108955. Keyptar fasteignir eru skráðar með eftirfarandi hætti í Þjóðskrá:

- 1) *Saltpéturssýruverksmiðja með fastanúmerið 203-8423, 211 fermetrar að stærð, merkt í Þjóðskrá 10 0101,*
- 2) *sýruhús með fastanúmerið 203-8423, merkt í Þjóðskrá 55 0101, samtals 477,2 fermetrar að stærð*
- 3) *iðnaðarhúsnæði með fastanúmerið 203-8423, merkt í Þjóðskrá 66 0101, 89,5 fermetrar að stærð.*

Nákvæm afmörkun lóðarinnar fer fram eftir gildistöku deiliskipulags sem nú er í vinnslu en gerður verður lóðarhlutdeildarsamningur sem afmarkar stærð lóðarinnar í hlutfalli af heildarlóðinni, sjá fylgiskjal 1. Endanlegur fermetrafjöldi ræðst af stærð lóðar sem skilgreind verður á lóðaruppdrætti fyrir lóðina sem unnin er af landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar.

Aðdragandi kaupsamnings þessa og samningsforsendur:

Reykjavíkurborg hefur með stefnumörkun og skipulagssamkeppni ákveðið að á nýjum lóðum sem afmarkaðar verða með deiliskipulagi sem nú er í vinnslu, á svæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar verði einkum starfsemi sem tengist kvikmyndagerð með einum eða öðrum hætti. Nú þegar hafa tvö fyrirtæki á vegum kvikmyndaiðnaðar keypt eignir á svæðinu sem eru ákveðinn kjölfesta fyrir áframhaldandi þróun svæðisins. Tvö önnur fyrirtæki á sem sérhæft hafa sig í ljósbúnaði, hljóð- og myndbúnaði hafa fengið lóðarvilyrði. Inga Lóa Guðjónsdóttir hefur unnið að leikmyndagerð en aðal samstarfsaðli hennar er Hilmar Páll Jóhannesson, leikmyndasmiður. Þau hafa unnið fyrir öll stóru kvikmyndafélögin, leikhúsin og auglýsingafyrirtæki.

Kaupsamningskjörin eru eftirfarandi:

1. gr.

Markaðsverð byggingarréttarins

Lóðarstærð er áætluð 2.087 fermetrar. Fyrir byggingarrétt á sömu lóð greiðist markaðsverð fyrir byggingarréttinn miðað við núverandi ástand á svæðinu kr. 179.391.000.- þar af kr. 43.753.766.- í gatnagerðargjöld. Markaðsmat byggingarréttarins byggir á mati Jöfurs fasteignasölu frá dags. 2. nóvembers 2017 auk þess sem höfð er hliðsjón af kaupverði byggingarréttar í samningum við aðra aðila á svæðinu.

Miðast þessar tölur við að samþykkt aukið byggingarmagn, verði við gildistöku nýs deiliskipulags fyrir svæðið, 932 fermetrar fyrir atvinnustarfsemi og 2.215 fermetrar í íbúðarhúsnæði eða samtals 3.147 fermetrar.

2. gr.

Heildarverð fyrir byggingarréttinn án gatnagerðargjalda er kr. 135.637.234 Heildarverð byggingarréttarins og gatnagerðargjalda er kr. 179.391.000.- Kaupverð núverandi bygginga er kr. 46.622.250.- Heildarverð keyþra fasteigna auk byggingarréttar með gatnagerðargjöldum er kr. 226.013.250. skrifað krónur tvöhundruðtuttuguogsexmilljónirþrettánþúsund 250/1000 sem greiðist þannig:

- **Fyrsta greiðsla** er við afhendingu keyþra eigna skv. samningi þessum kr. 15.000.000.- Afsal skal gefið út þegar kaupsamningsgreiðslan hefur verið innt af hendi.
- **Önnur greiðsla, kr. 31.622.250.-.** Kemur þegar eignin verður tilbúin til veðsetningar. Gefið verður út skilyrt veðleyfi samhliða greiðslunni.
- **Þriðja greiðsla, kr. 67.818.617.-.** Er greiðsla fyrir helmingshluta byggingarréttar. Fer greiðsla fram 12 mánuðum áður en Íslenska Gámafélagið (ÍG) hefur rýmt svæðið með flutningi á sinni starfsemi á annan stað en í síðasta lagi 15. janúar 2020.
- **Lokagreiðsla kr. 67.818.617.-.** Er helmingur af greiðslu fyrir byggingarrétt. Greiðist hlutfallslega miðað við heimilað byggingarmagn í byggingarleyfi hverrar byggingar fyrir sig í síðasta lagi desember 2020 eða þegar ÍG hefur rýmt svæðið.
- **Gatnagerðargjöld kr. 43.753.766.-**greiðast við útgáfu byggingaleyfa í sama hlutfalli og samþykkt er að heimila að byggja í hvert sinn af heildar byggingarmagninu sem heimilað verður að byggja á lóðinni skv. samþykktu deiliskipulagi.

3. gr.

Vextir og verðtrygging

Fjárhæð byggingarréttarins verðbætist skv. breytingu byggingavísitölu frá og með 1.1.2020 bundið grunnvísitölu frá og með 1. janúar 2020 til greiðsludags. Vextir, 4%, reiknast frá sama tíma. Gatnagerðargjaldið reiknast miðað við þá gjaldskrá sem gildir þegar byggingaleyfi er gefið út fyrir einstaka hluta bygginganna sem rísa munu á lóðinni.

4. gr.

Leiðrétting á verði byggingarréttar til hækkunar eða lækkunar

Verði byggingarmagn meira eða minna en sem fram kemur í þessum samningi, leiðréttest það hlutfallslega miðað við fyrrgreint verð til hækkunar eða lækkunar.

Endurmeta skal markaðsverð byggingarréttarins þegar deiliskipulag fyrir Gufunessvæðið hefur verið samþykkt. Reynist markaðsverð byggingarréttarins lægra en umsamið verð skal miðað við lægri fjárhæðina. Reynist markaðsverðið hins vegar hærra skal markaðsverðið skv. samningi þessum, haldast óbreytt.

5. gr.
Afhending

Áætlað er að afhending eignar og lóðar fari fram 19. janúar 2018.

Reykjavík 16.1.2018

Dagur B. Eggertsson, kt. 190672-5739

f.h. Reykjavíkurborgar skv. samþykkt
borgarráðs 11. janúar 2018.



Jóna Þóra Guðjónsdóttir
Fh. Loftkastalans kt 0807695399

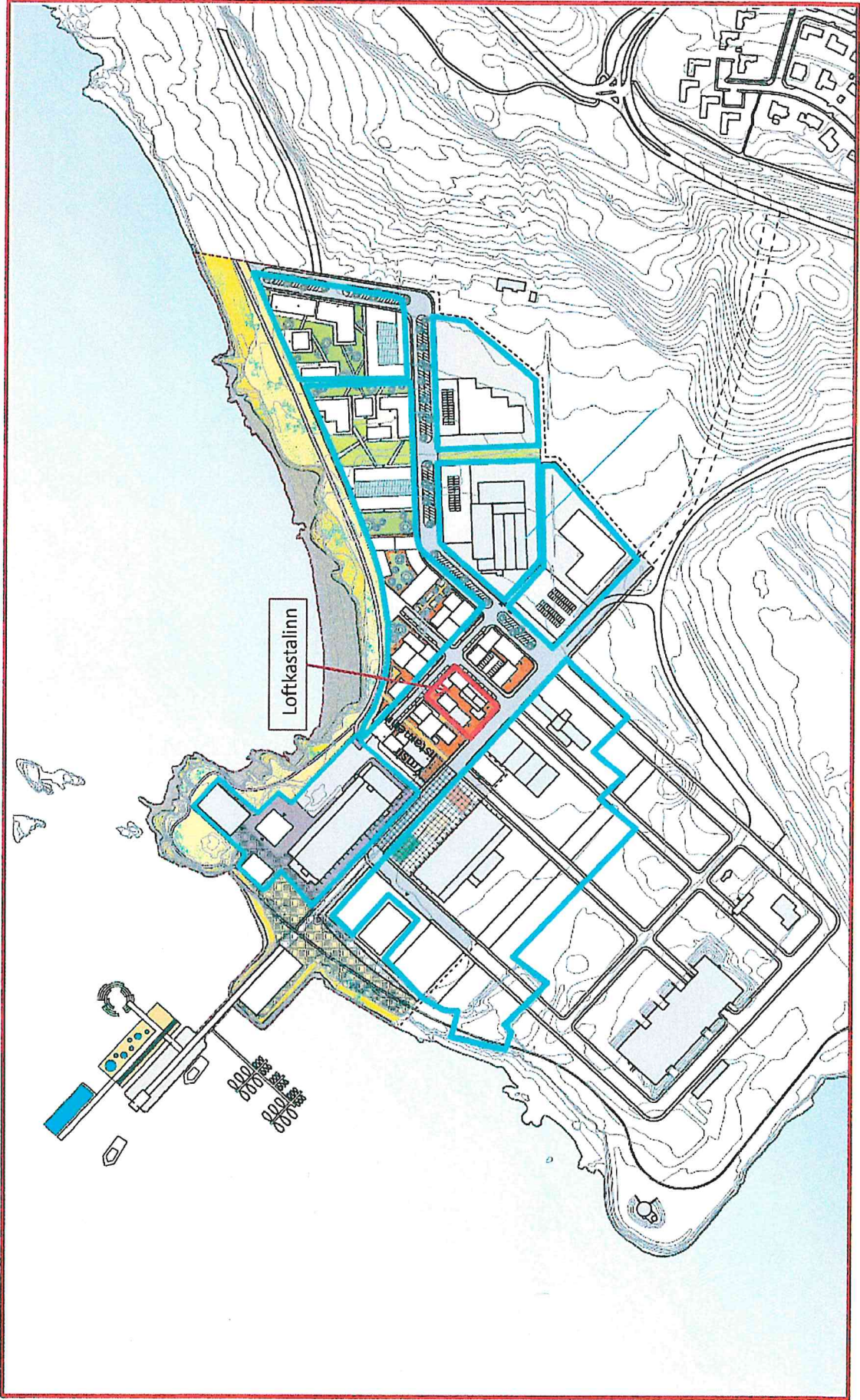
Vottar að réttum undirskriftum fjárræði og dagsetningu:

kt. 141258-4279

kt. 050784-2319

Fylgiskjöl kaupsamnings þessa.
Afstöðumynd lóðar.

Fylgiskjal 1



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Viðauki við kaupsamning, dags. 16. janúar 2018

1. gr.

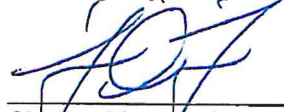
Með kaupsamningi, dag. 16. janúar 2018, gerðu Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, sem seljandi, og Loftkastalinn ehf., kt. 520417-0280, sem kaupandi með sér kaupsamning um þrjár fasteignir ásamt lóðarréttindum auk byggingarréttar í landi Gufuness, Áburðarverksmiðju, landeignanúmer L108955.

Seljandi hefur þegar afhent kaupanda þær fasteignir sem kaupsamningurinn nær til en vegna skekkju í deiliskipulagi lóðarinnar hefur kaupandi enn ekki getað hagnýtt sér byggingarrétt þann sem kaupsamningurinn nær til. Af þeim sökum hafa aðilar samið um breytingu á greiðslutilhögun kaupverðs byggingarréttar.

2. gr.

Á 2. gr. verður sú breyting að í stað „15. janúar 2020“ í þriðju greiðslu kemur „15. júlí 2020“ og í stað „desember 2020“ í loka greiðslu kemur 15. júní 2021.

Að örðu leyti en kveðið er á um í viðauka þessum haldast skilmálar kaupsamnings, dags. 16. janúar 2108, óbreyttir.



f.h. Reykjavíkurborgar,
með fyrirvara um samþykki borgarráðs



f.h. Loftkastalans ehf.

Vottar að réttum undirskrifum, fjárræði og dagsetningu:

Oddvin Helga Oddsd. 19081-1100

Nafn

Kt.

Senja Willum 240186-3069

Nafn

Kt.

Viðauki 2

við kaupsamning, dags. 16. janúar 2018

Með kaupsamningi, dag. 16. janúar 2018, gerðu Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, sem seljandi, og Loftkastalinn ehf., kt. 520417-0280, sem kaupandi með sér kaupsamning um þrjár fasteignir ásamt lóðarréttindum auk byggingarréttar í landi Gufuness, Áburðarverksmiðju, landeignanúmer L108955. Lóðir Loftkastalans eru nú aðgreindar sem Gufunesvegur 34 (L228380) og Þengilsbás 1 (L228377)

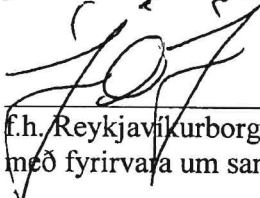
Seljandi hefur þegar afhent kaupanda þær fasteignir sem kaupsamningurinn nær til en vegna skekkju í deiliskipulagi lóðarinnar hefur kaupandi enn ekki getað hagnýtt sér byggingarrétt þann sem kaupsamningurinn nær til. Af þeim sökum hafa aðilar samið um breytingu á greiðslutilhögun kaupverðs byggingarréttar.

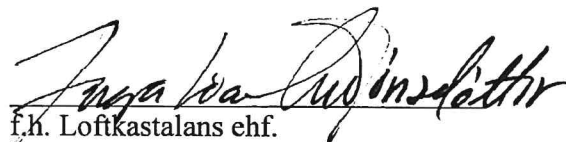
Reykjavíkurborg hefur heimilað aðilaskipti á Þengilsbás 1, landeignanr. 228377, fasteignanr. 2505308. Nýr lóðarhafi er A 1-5 ehf. kt. 621119-0360, Gufunesvegi 34, 112 Reykjavík.

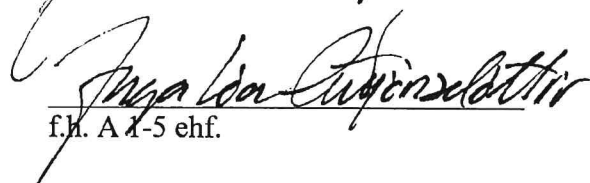
A 1-5 ehf. mun hlýta að öllu leyti ákvæðum samkomulagsins í stað Loftkastalans ehf. hvað varðar Þengilsbás 1.

Á 2. gr. verður sú breyting að í stað „15. júlí 2020“ í þriðju greiðslu kemur „15. júlí 2022“ og í stað „15. júní 2021“ í loka greiðslu kemur 15. desember 2022.

Að öðru leyti en kveðið er á um í viðauka þessum haldast skilmálar kaupsamnings, dags. 16. janúar 2108, óbreyttir.

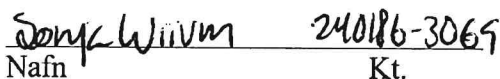

f.h. Reykjavíkurborgar,
með fyrirvara um samþykki borgarráðs


f.h. Loftkastalans ehf.


f.h. A 1-5 ehf.

Vottar að réttum undirskrifum, fjárræði og dagsetningu:


Nafn Kt.


Nafn Kt.