



Borgarráð

Barónsreit - beiðni um afléttingu kvaðar.

Óskað er eftir að borgarráð heimili afléttingu leigukvaðar gagnvart Rauðsvík ehf., kt. 531006-3210, Skúlagötu 30, 101 Reykjavík, um kauprétt Félagsbústaða að 5% íbúða og kvöð um að 10% íbúða á Barónsreit skuli vera leiguíbúðir.

Greinargerð:

Rauðvík og Reykjavíkurborg gerðu með sér samkomulag um kauprétt Félagsbústaða á 5% íbúða sem byggðar yrðu á Barónsreit með samkomulag dags. 18. nóvember 2016 sem byggði á samkomulagi sömu aðila dags. 14. júlí 2015. Jafnframt ver samið um að 10% íbúða skyldu vera bundnar leigukvöð. Rauðsvík hefur nú gert samning við Félagsbústaði dags. 12. desember 2018, þar sem kauprétturinn er nýttur að fullu og jafnframt er Félagsbústöðum að auki seldar 13 íbúðir sem nýta á sem leiguíbúðir fyrir skjólstæðinga Félagsbústaða. Heildarfjöldi íbúða á Barónsreit er 99 íbúðir og er Félagsbústöðum samtals seldar 18 íbúðir. Með því verða 18% íbúðanna leiguíbúðir en heildarsamtala kaupréttar og leigukvaðar samkvæmt umræddum samkomulögum kveður á um að leigu- og kaupréttur taki einungis til 15% íbúða. Samningur Rauðsvíkur við Félagsbústaði um kaup á 18 íbúðum er bundinn því skilyrði að öðrum leigukvöðum verði aflétt, sbr. greinar samkomulagsins nr. 4.9, 4.10 og 5.9.

Til þess að umrædd kaup gangi eftir verður því að aflétta umræddum kvöðum. Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar mælir með afléttingu kvaðanna til þess að tryggja það að kaupsamningur Rauðsvíkur á 18 íbúðum til Félagsbústaða gangi eftir. Jafnframt er með því verið að uppfylla skilyrði umrædds samkomulags um að 10% íbúða á Barónsreit verði leiguíbúðir. Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar mun að fengnu samþykki borgarráðs aflétta umræddri leigukvöð af öðrum íbúðum en þeim sem umrætt samkomulag Rauðsvíkur og Félagsbústaða tekur til.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Yfirlýsing um kvaðir dags. 18. nóvember 2016.

Samkomulag Rauðsvíkur við Félagsbústaði dags. 12. desember 2018.

Skjal D
Móttækið til þinglýsingar

13. DES. 2016

014408

Yfirlýsing um kvaðir

Þann 14. júlí 2015 var undirritað samkomulag milli Reykjavíkurborgar- eignasjóðs, kt. 570480-0149 og Rauðsvíkur ehf., kt. 531006-3210, í tengslum við gerð nýs deiliskipulags og uppbyggingu á Laugavegsreit og Barónsreit. Aðilar undirrituðu með sér lóðarleigusamninga þann 18. nóvember 2016 fyrir lóðir á Barónsreit, og er yfirlýsing þessi til fyllingar þeim lóðarleigusamningum. Í samræmi við ofangreint óska undirritaðir aðilar eftir því að eftirfarandi kvöðum verði þinglýst á eftirfarandi fasteignir.

KAUPRÉTTUR ÍBÚÐA

Félagsbústaðir eiga kauprétt á 5% íbúðarfjölda á Barónsreit. Þegar íbúðir hafa verið auglýstar til sölu af hálfu byggingaraðila og söluverð liggur fyrir skal bjóða Félagbústöðum að neyta kaupréttar. Hafi Félagbústaðir ekki nýtt sér kauprétt sinn innan tveggja mánaða frá boði um að neyta kaupréttar fellur hann niður og skal þá aflýsa kaupréttinum.

LEIGUÍBÚÐIR

Leiguíbúðir skulu vera að lágmarki 10% af fjölda íbúða á Barónsreitnum sem tryggt skal með eignarhaldi eins lögaðila á íbúðunum. Borgarráð getur samþykkt að leiguíbúðir verði í eigu fleiri en eins lögaðila. Ákvæði þetta byggir á samþykkt borgarráðs 27. nóvember 2014. Þegar eignaskiptayfirlýsingar liggja fyrir skal aflétta kvöðinni af 70% íbúða. Er byggingaraðili hefur tilkynnt Reykjavíkurborg hvaða íbúðir skulu uppfylla 10% lágmarkið skal aflýsa kvöðinni af öðrum íbúðum.

Hverfisgata 85-91 (staðgr. 1.154.315, landnr. 101129)

Hverfisgata 93 (staðgr. 1.154.312, landnr. 101126)

Skúlagata 26 (staðgr. 1.154.302, landnr. 101118)

Skúlagata 28 (staðgr. 1.154.304, landnr. 101119)

Skúlagata 30 (staðgr. 1.154.305, landnr. 101120)

INNFAERT

- 6. MAR. 2017

Asta Lárusdóttir

Reykjavík, 18. nóvember 2016

Samþykki f.h. Reykjavíkurborgar
~~2016~~
skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Samþykki f.h. Rauðsvík ehf. kt. 531006-3210

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirskrift og fjárræði leigutaka:

Kt. Glenn V. Glenn h.d.l. kt. 100273-5359.

Kt.

Félagsbústaðir kt 510497-2799., Hallveigarstíg 1, 101 Reykjavík, (hér eftir „kaupandi“) og Rauðsvík ehf. kt. 531006-3210 Skúlagötu 30, 101, Reykjavík, (hér eftir „seljandi“) gera með sér svohljóðandi:

SAMKOMULAG

1. gr. HVERFIGGATA 85-93

1.1. Með þeim fyrirvörum sem getur um í samkomulagi þessu skuldbinda aðilar sem til að ganga til samninga um kaup kaupanda og sölu seljanda á íbúðum með skráningarnúmer 0101, 0102, 0103, 0104, 0105 og 0106 á jarðhæð í húseigninni nr. 95-93 við Hverfiggötu án stæða í lokaðri bílgeymslu, ásamt öllu því sem þeim fylgir og fylgja ber, þ.m.t. öllum tilheyrandi lóðarréttindum og byggingarrétti (Hér eftir „Hið selda“). Alls birtir fm 276,9 fm.

Hús	Tegund	Íbúð #	Íbúð	Geymsla	Samtals	Kaupverð kr.
Hverfiggata 85-93	2ja	101	38,2	6	44,2	30.178.056
Hverfiggata 85-93	2ja	102	38,1	6,4	44,5	30.279.056
Hverfiggata 85-93	2ja	103	46,8	7,8	54,6	33.681.056
Hverfiggata 85-93	2ja	104	39,8	6	45,8	30.717.056
Hverfiggata 85-93	2ja	105	37,8	5,9	43,7	30.009.056
Hverfiggata 85-93	2ja	106	38,1	6	44,1	30.144.056

1.2. Hið selda er í byggingu. Seljandi stefnir að því að afhenda Hið selda eigi síðar en júní 2019 gegn umsömdum greiðslum á kaupverði. Hið selda skal hafa náð byggingarstigi 6 áður en til afhendingar kemur. Seljandi skal vera heimilt að afhenda kaupanda tiltekna íbúðir, eftir framgangi verksins, án þess þó að allar íbúðir Hins selda hafi verið afhentar. Skal það gert samkvæmt nánara samkomulagi aðila.

1.3. Kaupverð fyrir framangreindar íbúðir er samtals 185.008.336 sem skal greitt svo:

Við undirritun kaupsamnings	kr.	37.001.667
Við afhendingu íbúða	kr.	138.756.252
Við fullnaðarfrágang og lokaúttekt	kr.	9.250.417

1.4. Greiðsla kaupverðs á hverjum tíma er háð því að nægileg trygging felist í hinu selda. Miða skal við IST staðal 5.1

1.5. Hið selda skal afhent veðbandalaust.

2. gr. SKÚLAGATA 26

2.1. Með þeim fyrirvörum sem getur um í samkomulagi þessu skuldbinda aðilar sig til að ganga til samninga um kaup kaupanda og sölu seljanda á íbúðum með skráningarnúmer 0101, 0102, 0103, 0104, 0105 og 0106 á 1. hæð í húseigninni nr. 26 við Skúlagötu, án stæða í lokaðri bílgeymslu og ásamt öllu því sem þeim fylgir og fylgja ber, þ.m.t. öllum tilheyrandi lóðarréttindum og byggingarrétti

(Hér eftir „Hið selda“). Alls birtir fermetrar samtals 369,6. (samkvæmt breytingum á teikningum gæti íbúð 107 bæst við í kaupum þessum en hefur minnháttar áhrif á heildarfermetra)

Hús	Tegund	Íbúð #	Íbúð	Geymsla	Samtals	Kaupverð kr.
Skúlagata 26	2ja	101	50,6	7,2	57,8	34.759.056.
Skúlagata 26	3ja	102	67,9	7,2	75,1	40.587.056
Skúlagata 26	2ja	103	41	7,2	48,2	31.525.056
Skúlagata 26	2ja	104	40,6	7,2	47,8	31.390.056
Skúlagata 26	3ja	105	62,2	7,2	69,4	38.667.056
Skúlagata 26	3ja	106	64,1	7,2	71,3	39.307.056

- 2.2. Unnið er að útfærslu hins selda og skal kaupandi hafður með í ráðum varðandi endanlegt skipulag og útlit íbúðanna. Við undirritun samkomulags þessa er miðað við að áætlaðar stærðir og gerðir íbúða.
- 2.3. Seljandi stefnir að því að afhenda Hið selda eigi síðar en 18 mánuðum eftir útgáfu byggingarleyfis, gegn umsömdum greiðslum á kaupverði. Hið selda skal hafa náð byggingarstigi 6 áður en til afhendingar kemur. Seljanda skal vera heimilt að afhenda kaupanda tiltekna íbúðir, eftir framgangi verksins, án þess þó að allar íbúðir Hins selda hafi verið afhentar. Skal það gert samkvæmt nánara samkomulagi aðila.
- 2.4. Umsamið kaupverð fyrir hinar seldu íbúðir við Skúlagötu 26 er kr. er kr. 216.235.336 sem greiðist á eftirfarandi hátt:

Við undirritun kaupsamnings	kr.	43.247.067
Við fokheldni	kr.	43.247.067
Við afhendingu greitt með peningum	kr.	118.929.435
Við fullnaðarfrágang og lokaúttekt	kr.	10.811.767

- 2.5. Um kvaðir og önnur eignarbönd vísast á veðbókarvottorð sem kaupandi hefur kynnt sér. Seljandi mun aflétta öllum veðböndum og afhenda hið selda kvaða- og veðbandalaust.

3. gr. Laugavegur 67a

- 3.1. Með þeim fyrirvörum sem getur um í samningi þessum skuldbinda aðilar sem til að ganga til samnings um kaup kaupanda og sölu seljanda á íbúðum með fastanúmerið 200-5263, 200-5264, 200-5265, 200-5266, 200-5267 og 200-5268 í fasteigninni nr. 67a við Laugaveg (landnúmer 101574), án stæða í bílgeymslu og ásamt öllu því sem þeim fylgir og fylgja ber, þ.m.t. öllu tilheyrandi lóðarréttindum og byggingarrétti (Hér eftir „Hið selda“). Alls birtir fermetrar samtals 245,8.

Laugavegur 67a	2ja	101	35,1	6,7	41,8	29.369.053
Laugavegur 67a	2ja	102	35,1	6,7	41,8	29.369.053
Laugavegur 67a	2ja	201	33,9	6,7	40,6	28.965.054
Laugavegur 67a	2ja	202	33,9	6,7	40,6	28.865.056
Laugavegur 67a	2ja	301	33,9	6,6	40,5	28.931.056
Laugavegur 67a	2ja	302	33,9	6,6	40,5	28.931.056

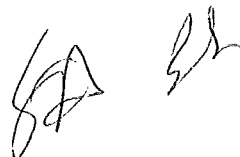
- 3.2. Unnið er að útfærslu hins selda og skal kaupandi hafður með í ráðum varðandi endanlegt skipulag og útlit íbúðanna. Við undirritun samkomulags þessa er miðað við að áætlaðar stærðir og gerðir íbúða. Ef stækkun/minnkun á íbúðum og geymslum verður að beiðni Félagsbústaða hefur það ekki áhrif á kaupverð eignarinnar.
- 3.3. Seljandi stefnir að því að afhenda Hið selda eigi síðar en 18 mánuðum eftir útgáfu byggingarleyfis, gegn umsömdum greiðslum á kaupverði. Hið selda skal hafa náð byggingarstigi 6 áður en til afhendingar kemur. Seljanda skal vera heimilt að afhenda kaupanda tilteknar íbúðir, eftir framgangi verksins, án þess þó að allar íbúðir Hins selda hafi verið afhentar. Skal það gert samkvæmt nánara samkomulagi aðila.
- 3.4. Umsamið kaupverð fyrir hinar seldu íbúðir við Laugaveg 67a er kr. er kr. 174.530.328 sem greiðist á eftirfarandi hátt:

Við undirritun kaupsamnings	kr.	34.906.066
Með íbúð/byggingarétt á Laugavegi 67A, fastanúmer 200-5267	kr.	8.000.000
Við fokheldni	kr.	26.906.066
Við afhendingu greitt með peningum	kr.	95.991.860
Við fullnaðarfrágang og lokaúttekt	kr.	8.726.516

- 3.5. Um kvaðir og önnur eignarbönd vísast á veðbókarvottorð sem kaupandi hefur kynnt sér. Seljandi mun aflétta öllum veðböndum og afhenda hið selda kvaða- og veðbandalaust.

4. gr. ÖNNUR ÁKVÆÐI

- 4.1. Fjölgi eða fækki fermetrum samkvæmt samningi þessum skal kaupverð taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við það um kr.650.000.- per birtan fermetur að undanskyldum íbúðum 105 og 106 við Skúlagötu 26 en þar er miðað við 620.000.- per birtan fermetur.
- 4.2. Seljandi heimilar að kaupandi fái veðleyfi fyrir allt að 80% af greiddum kaupsamningsgreiðslum enda renni andvirði láns beint inn á reikning seljanda (skilyrt veðleyfi).
- 4.3. Seljandi annast byggingu hins selda og ber einn ábyrgð og áhættu af byggingu fasteignanna.
- 4.4. Seljandi ber ábyrgð á því að Hið selda standist þær kröfur sem settar eru fram í lögum og reglum.
- 4.5. Íbúðirnar skulu afhentar fulltilbúnar, málaðar og innréttaðar en frágangur að innan skal að öðru leyti ekki vera síðri en fram kemur fylgiskjali nr. 1 (Leiðarljós við val á efnum og aðferðum) og fylgiskjali 2 (Skilalýsing Félagsbústaða fyrir íbúðir í nýjum verkefnum) við samning þennan. Fyrir undirritun kaupsamnings munu kaupandi og seljandi koma sér saman um endanlega skilalýsingu og skal hið selda uppfylla að lágmarki þær kröfur sem fram koma í fyrgreindum fylgiskjölum.
- 4.6. Íbúðirnar í Hinu selda skulu afhendast með vinnulýsingu í öllum rýmum nema hvað raflýsing verður full kláruð í votrymum og geymslum. Þær skulu búnar, rofum og raflagnakerfi af vandaðri gerð.
- 4.7. Í hinu selda skal leggja tölvu- og símalagnir. Dyrasímakerfi skal vera tengt í hverja íbúð.
- 4.8. Lóð skal skilað fullkláraðri.



- 4.9. Við kaupsamning skal liggja fyrir yfirlýsing frá Skrifstofu eigna- og atvinnuþróunnar Reykjavíkurborgar um að kaupsamningur þessi uppfylli kröfu um leiguíbúðir.
- 4.10. Með kaupsamningi þessum hefur seljandi uppfyllt kröfu um kauprétt til kaupanda um leiguíbúðir á Barónsreit.

5. gr.
FYRIRVARAR OG GILDISTÍMI

- 5.1. Sá fyrirvari er gerður af hálfu kaupanda að samkomulag þetta hljóti samþykki stjórnar kaupanda og seljanda. Afstaða stjórnar liggja fyrir eigi síðar en 10 dögum eftir undirritun samkomulagsins.
- 5.2. Þá er samkomulag þetta háð þeim fyrirvara að heimild fái til að gera kjallara undir húsið við Laugaveg 67A.
- 5.3. Ekki verður gengið til kaupsamnings fyrr en samþykktar teikningar liggja fyrir varðandi íbúðirnar sem getið er um í samningi þessum og þær stimplaðar af Byggingafulltrúa Reykjavíkur.
- 5.4. Sá fyrirvari er gerður af hálfu seljanda að unnt verði að fjármagna byggingu fasteignarinnar nr. 26 við Skúlagötu.
- 5.5. Sá fyrirvari er gerður af hálfu kaupanda að samningur þessi er háður samþykki Reykjavíkurborgar vegna yfirlýsingar í ákvæði 4.10.
- 5.6. Kaupsamningur um þær íbúðir sem getið er um í samkomulagi þessu skal fara fram um leið og kaupsamningurinn er tækur til þinglýsingar.
- 5.7. Hafi hið selda ekki verið afhent 24 mánuðum eftir útgáfu byggingarleyfis hverrar fasteignar er kaupanda heimilt að rifta kaupunum einhliða. Ef til þess kemur skal seljandi endurgreiða greitt kaupverð að viðbættum 5% vöxtum sem reiknast frá greiðsludegi.
- 5.8. Kaupandi gerir þá kröfu að seljandi og dótturfélögin Hverfisgata 85-93 ehf. og S26 Íbúðir ehf. sem húsbýggjendur sjái til þess og fái staðfest, að þeir aðilar og verktakar sem ráðnir hafa verið og munu verða ráðnir til að vinna við húsin að Laugavegi 67A, Hverfisgötu 85 og Skúlagötu 26, greiði starfsmönnum sínum laun sem eru umfram lágmarkslaun og standi skil á öllum þeim gjöldum sem þeim tilheyra til viðeigandi yfirvalda. Seljandi staðfestir að svo hafi verði gert og verði gert á byggingartíma hins selda.
- 5.9. Í samræmi við liði 4.9 og 4.10 skal aflétta af öðrum eignarhlutum Rauðsvíkur ehf., Hverfisgötu 85-93 ehf. og S26 Íbúðir ehf. Kvöð um 5% kauprétt Félagsbústaða og 10% kröfu um leiguíbúðir á Barónsreit innan sex vikna frá undirritun þessa samkomulags, eða áður en gengið er til kaupsaminga á grundvelli þessa samnings hvort sem verður fyrr. Skal kvöð vera þinglýsta á þá eignarhluta sem seldir eru samkvæmt samkomulagi þessu samhliða kaupsamningi og aflétt af öðrum eignarhlutum.

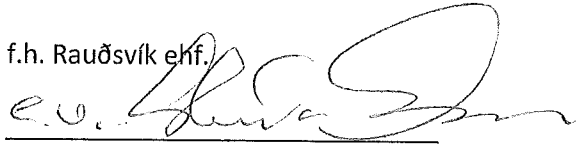


6. gr.
TRÚNAÐUR

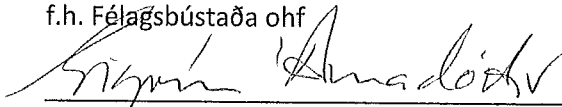
- 6.1. Trúnaður skal ríkja um samning þennan.
- 6.2. Þrátt fyrir trúnaðarskylduna er kaupanda heimilt að kynna samning þennan fyrir stjórn félagsins og Reykjavíkurborg.
- 6.3. Aðilum samnings þessa er jafnframt heimilt að greina ráðgjöfum sínum, s.s. lögmonnum og rekstrarráðgjöfum frá innihaldi samningsins.
- 6.4. Kaupanda sem og seljanda er enn fremur heimilt að opinbera efni samnings þessa á trúnaðarfundum með fjármögnunaraðilum og einstaka fjárfestum í tengslum við fyrirhugaðar hlutafjárukningar, skuldabréfaútgáfu og/eða vegna öflunar annarrar lánsfjármögnunar til kaupanna eða byggingar fasteignarinnra.
- 6.5. Kaupanda skal einnig heimilt að tilkynna um kaupin opinberlega eftir að afhending hins selda hefur átt sér stað, en þó án þess að kaupverð sé tilgreint.
- 6.6. Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, einu handa hvorum aðila fyrir sig.
- 6.7. Til staðfestingar framangreindu rita aðilar undir samning þennan:

Reykjavík 12. desember 2018

f.h. Rauðsvík ehf.


E. V. Guðmundsson

f.h. Félagsbústaða ohf


Sigrún Arnadóttir

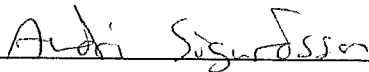
Vottar að undirritun, hæfi og réttri dagsetningu:


Ólafur Br. Finnbogason

Löggiltur fasteignasali

Kt. 230774-3319

kt. _____


Aðri Sigurðsson

kt. _____

101032-4239

Samþykkt af hálfu Reykjavíkurborgar vegna ákvæðis ákvæði 4.10:
