



Gufunes - Viðauki III við kaupsamning dags. 21. desember 2017

Óskað er eftir að borgarráð samþykki hjálagðan viðauka III við kaupsamning dags. 21. des 2017 um kaup á lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufuness milli GF1 ehf., kt. 650220-0720 og Reykjavíkurborgar.

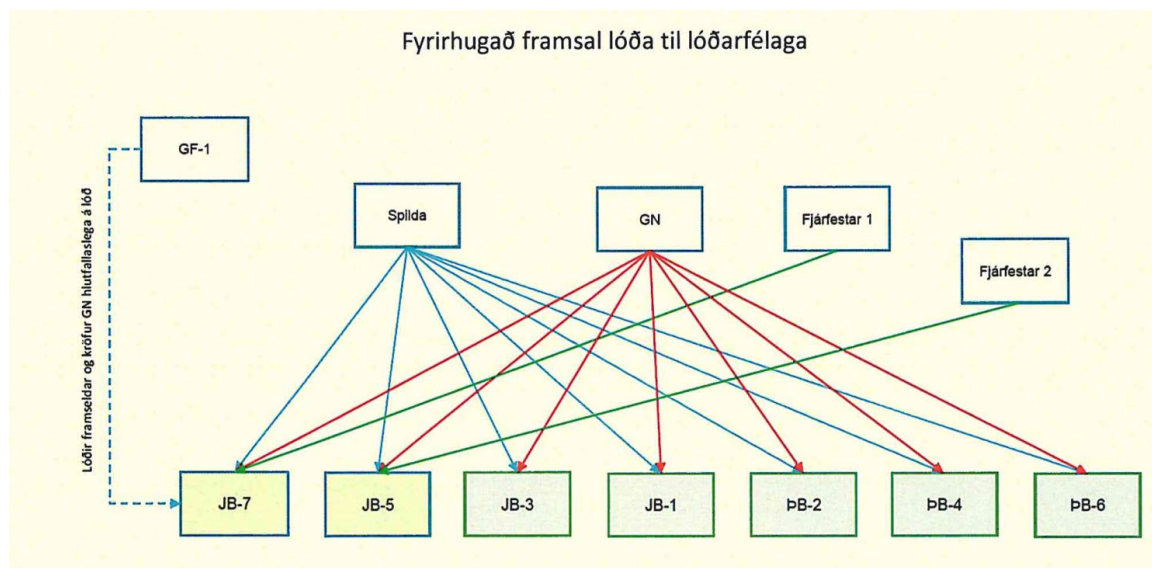
Greinargerð:

Þann 21. desember 2017 undirrituðu Reykjavíkurborg og GN Studios ehf. kaupsamning um lóðarréttindi og byggingarrétt í landi Gufuness. Á fundi sínum þann 9. janúar 2020 samþykkti borgarráð að Gufunes Fasteignarþróun ehf. (síðar GF2 ehf og svo GF1 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 greiðast 15. apríl 2020 og 15. mars 2021, en þær áttu samkvæmt kaupsamningi að greiðast í síðasta lagi 15. janúar 2020 og 15. desember 2020.

Þann 30. apríl 2020 var samþykkt í borgarráði viðauki II við Gufunes fasteignarþróun ehf. Í 10. gr. viðaukans kemur fram að lóðarhafi hafi heimild til að framselja lóðarréttindi, í heild eða hluta, til eignatengdra félaga og félaga innan sömu samstæðu.

Gufunes fasteignarþróun ehf. var nafnabreytt í GF2 ehf. -> GF1 ehf.

Mynd úr kaupsamningi milli GN og GF1 – dags. 23. desember 2020.



Byggingarréttur samkvæmt ofangreindum kaupsamningi og viðaukum hefur verið greiddur en gatnagerðargjöldin eru greidd við innlögn teikninga hverju sinni.



Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg og lóðarhafar Þengilsbás 2 (F2505310), 4 (F2505312) og 6 (F2505313) og Jöfursbás 1 (F2505297) og 3 (F2505301) hafa komist að samkomulagi um eftirfarandi breytingar á kaupsamningi og viðauka við hann:

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru samþykktir 19.122 fermetrar undir íbúðarhúsnæði og 3.642 fermetrar undir atvinnustarfsemi.

Fyrirliggjandi tillaga að breytingu að deiliskipulagi fyrir Gufunes er að færa 3.418 atvinnufermetra yfir í íbúðarfermetra.

Lóðarhafar skuldbinda sig til að greiða til Reykjavíkurborgar 138.893.848 kr. fyrir breytingu. Verð fyrir breytinguna er mismunur á kaupverði fyrir íbúðarfermetra (61.416 kr. m.v. byggingarvísitölu júlímánaðar 2022) og atvinnufermetra (20.780 kr. m.v. byggingarvísitölu júlímánaðar 2022). Fjárhæðin er bundin byggingarvísitölu júlímánaðar 2022 (168,1 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Hjálagt:

Viðauki III við kaupsamning dags. 21. desember 2017, dags. í júlí 2022.

Viðauki I – samþykkt í borgarráði 9. janúar 2020.

Viðauki II – samþykkt í borgarráði 30. apríl 2020.

Gufunes fasteignaþróun ehf. nafnabreyting GF2 ehf. – gildandi skráning úr creditinfo.

GF1 ehf. – gildandi skráning úr creditinfo.

Kaupsamningur GF1 ehf og GN studios ehf.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar – eignarsjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, Reykjavík, GF1 ehf., kt. 650220-0720, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík gera með sér eftirfarandi:

Viðauki III

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.

Byggingarréttur samkvæmt ofangreindum kaupsamningi og viðaukum hefur verið greiddur en gatnagerðargjöldin eru greidd við innlögn teikninga hverju sinni.

Reykjavíkurborg og lóðarhafar Þengilsbás 2 (F2505310), 4 (F2505312) og 6 (F2505313) og Jöfursbás 1 (F2505297) og 3 (F2505301) hafa komist að samkomulagi um eftirfarandi breytingar á kaupsamningi og viðauka við hann:

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru samþykktir 19.122 fermetrar undir íbúðarhúsnæði og 3.642 fermetrar undir atvinnustarfsemi.

Tillaga að breytingu að deiliskipulagi fyrir Gufunes er að færa 3.418 atvinnufermetra yfir í íbúðarfermetra.

Lóðarhafar skuldbinda sig til að greiða til Reykjavíkurborgar 138.893.848 kr. fyrir breytingu. Verð fyrir breytinguna er mismunur á kaupverði fyrir íbúðarfermetra (61.416 kr. m.v. byggingarvísitölu júlímánaðar 2022) og atvinnufermetra (20.780 kr. m.v. byggingarvísitölu júlímánaðar 2022). Fjárhæðin er bundin byggingarvísitölu júlímánaðar 2022 (168,1 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessrar til greiðsludags.

Greiðsla byggingarréttar hvernar lóðar er við umsókn um framkvæmda- eða byggingarleyfi, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingarfulltrúa á viðkomandi lóð, þó eigi síðar er 15. júlí 2024. Lóðarhafi skuldbindur sig til að sækja ekki um framangreind leyfi fyrr en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd.

Undirritun á næstu síðu:

Reykjavík, . júlí 2022

f.h. Reykjavíkurborgar

f.h. GF1 ehf.

með fyrirvara um samþykki borgarráðs

f.h. Reykjavíkurborgar

Vottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

BYGGINGARMAGN													
Reitur	Löð	Löðarstærð (m2)	Núverandi (m2)	Íbúðir a+b (m2)	Atvinnu- starfsemi (m2)	Heildarmagn ofanjarðar (m2)	Neðan- jarðar (m2)	Svæði (m2)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæðapörf	Bílastæði í almenningsrými
A3	A3.1	416		1223	233	1456	416			3,5	4,5	10	
	A3.2	561		1649	314	1963	561			3,5	4,5	14	
	A3.3	1330		3910	745	4655	1330			3,5	4,5	33	
A4	A4.1	1406		4134	787	4921	1406			3,5	4,5	34	
	A4.2	2791		8206	1563	9769	2791			3,5	4,5	68	
Svæði A		6504	0	19122	3642	22764	6504	20348	2.1	3,5	4,5	159	48

BYGGINGARMAGN										
Lóðir	Lóðir (m ²)	Byggingarreitir	Íbúðir a+b (m ²)	Atvinnu- starfsemi (m ²)	Heildarmagn ofanjarðar (m ²)	Neðanjarðar (m ²)	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæðapörf*	Bílastæði í almenningssvæði
B1.5	3345	B1.51	7391	224	7615	3345	2.28	3.28	62	
		B1.52								
		B1.53								
		B1.54								
B1.6	6885	B1.61	15149		15149	6885	2.20	3.20	126	
		B1.62								
		B1.63								
		B1.64								
		B1.65								
	10230		22540	224	22764	10230	2.23	3.23	188	48
*samkv. Skilmálum gildandi deiliskipulags										



Gufunes - Viðauki III við kaupsamning dags. 21. desember 2017

Óskað er eftir að borgarráð samþykki hjálagðan viðauka III við kaupsamning dags. 21. des 2017 um kaup á lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufuness milli GF1 ehf., kt. 650220-0720 og Reykjavíkurborgar.

Greinargerð:

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 greiðast 15. apríl 2020 og 15. mars 2021, en þær áttu samkvæmt kaupsamningi að greiðast í síðasta lagi 15. janúar 2020 og 15. desember 2020.

Byggingarréttur samkvæmt ofangreindum kaupsamningi og viðaukum hefur verið greiddur en gatnagerðargjöldin eru greidd við innlögn teikninga hverju sinni.

Reykjavíkurborg og lóðarhafar Þengilsbás 2 (F2505310), 4 (F2505312) og 6 (F2505313) og Jöfursbás 1 (F2505297) og 3 (F2505301) hafa komist að samkomulagi um eftirfarandi breytingar á kaupsamningi og viðauka við hann:

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru samþykktir 19.122 fermetrar undir íbúðarhúsnæði og 3.642 fermetrar undir atvinnustarfsemi.

Tillaga að breytingu að deiliskipulagi fyrir Gufunes er að færa 3.418 atvinnufermetra yfir í íbúðarfermetra.

Lóðarhafar skuldbinda sig til að greiða til Reykjavíkurborgar 138.893.848 kr. fyrir breytingu. Verð fyrir breytinguna er mismunur á kaupverði fyrir íbúðarfermetra (61.416 kr. m.v. byggingarvísitölu júlímánaðar 2022) og atvinnufermetra (20.780 kr. m.v. byggingarvísitölu júlímánaðar 2022). Fjárhæðin er bundin byggingarvísitölu júlímánaðar 2022 (168,1 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Hjálagt:

Viðauki III við kaupsamning dags. 21. desember 2017, dags. í júlí 2022.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar – eignarsjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, Reykjavík, GF1 ehf., kt. 650220-0720, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík gera með sér eftirfarandi:

Viðauki III

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 Fasteignapróun 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.

Byggingarréttur samkvæmt ofangreindum kaupsamningi og viðaukum hefur verið greiddur en gatnagerðargjöldin eru greidd við innlögn teikninga hverju sinni.

Reykjavíkurborg og lóðarhafar Þengilsbás 2 (F2505310), 4 (F2505312) og 6 (F2505313) og Jöfursbás 1 (F2505297) og 3 (F2505301) hafa komist að samkomulagi um eftirfarandi breytingar á kaupsamningi og viðauka við hann:

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru samþykktir 19.122 fermetrar undir íbúðarhúsnæði og 3.642 fermetrar undir atvinnustarfsemi.

Tillaga að breytingu að deiliskipulagi fyrir Gufunes er að færa 3.418 atvinnufermetra yfir í íbúðarfermetra.

Lóðarhafar skuldbinda sig til að greiða til Reykjavíkurborgar 138.893.848 kr. fyrir breytingu. Verð fyrir breytinguna er mismunur á kaupverði fyrir íbúðarfermetra (61.416 kr. m.v. byggingarvísitölu júlímánaðar 2022) og atvinnufermetra (20.780 kr. m.v. byggingarvísitölu júlímánaðar 2022). Fjárhæðin er bundin byggingarvísitölu júlímánaðar 2022 (168,1 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.

Greiðsla byggingarréttar hvernar lóðar er við umsókn um framkvæmda- eða byggingarleyfi, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingarfulltrúa á viðkomandi lóð, þó eigi síðar er 15. júlí 2024. Lóðarhafi skuldbindur sig til að sækja ekki um framangreind leyfi fyrr en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd.

Undirritun á næstu síðu:

Reykjavík, . júlí 2022

f.h. Reykjavíkurborgar

f.h. GF1 ehf.

með fyrirvara um samþykki borgarráðs

f.h. Reykjavíkurborgar

Vottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

BYGGINGARMAGN													
Reitur	Löð	Löðarstærð (m2)	Núverandi (m2)	Íbúðir a+b (m2)	Atvinnu- starfsemi (m2)	Heildarmagn ofanjarðar (m2)	Neðan- jarðar (m2)	Svæði (m2)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæðapörf	Bílastæði i almenningsrými
A3	A3.1	416		1223	233	1456	416			3,5	4,5	10	
	A3.2	561		1649	334	1963	561			3,5	4,5	14	
	A3.3	1330		3910	745	4655	1330			3,5	4,5	33	
A4	A4.1	1406		4134	787	4921	1406			3,5	4,5	34	
	A4.2	2791		8206	1563	9769	2791			3,5	4,5	68	
Svæði A		6504	0	19122	3642	22764	6504	20348	2.1	3,5	4,5	159	48

BYGGINGARMAGN										
Lóðir	Lóðir (m ²)	Byggingarreittir	Íbúðir a+b (m ²)	Atvinnu- starfsemi (m ²)	Heildarmagn ofanjarðar (m ²)	Neðanjarðar (m ²)	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæðapörf*	Bílastæði i almenningsrými
B1.5	3345	B1.51	7391	224	7615	3345	2.28	3.28	62	
		B1.52								
		B1.53								
		B1.54								
B1.6	6885	B1.61	15149		15149	6885	2.20	3.20	126	
		B1.62								
		B1.63								
		B1.64								
		B1.65								
	10230		22540	224	22764	10230	2.23	3.23	188	48

*samkv. Skilmálum gildandi deiliskipulags



Borgarráð

Gufunes - Viðauki II við kaupsamning

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við kaupsamning, dags. 21. desember 2017, upphaflega á milli GN Studios ehf. og Reykjavíkurborgar um kaup á lóðarréttindum og byggingarrétti á landi Gufuness.

Greinargerð:

Á fundi borgarstjórnar þann 9. janúar 2018 var samþykktur kaupsamningur, dags. 21. desember 2017, milli Reykjavíkurborgar og GN Studios ehf. um kaup á nánar tilgreindum lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufuness. Á fundi borgarráðs þann 9. janúar 2020 voru samþykkt aðilaskipti þannig að Gufunes Fasteignapróun ehf. tók við réttindum og skyldum samkvæmt tilvísuðum kaupsamningi. Samhliða var kaupverði byggingarréttar leiðrétt í samræmi við 6. gr. kaupsamnings, auk þess sem gerð var breyting á gjalddögum eftirstöðva kaupverðs þannig að þær 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.

Umræddur kaupsamningur nær til sjö lóða og er heildar byggingarmagn 33.082 m^2 ofanjarðar, þar af eru 29.440 m^2 íbúðarhúsnæði. Er því um að ræða umfangsmikið og mikilvægt verkefni fyrir framtíðar uppbyggingu í Gufunesi sem og áframhaldandi uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í Reykjavík. Erfiðlega hefur gegnið að fjármagna verkefnið í því ástandi sem hefur varað á fjármálamörkuðum undan farið ár og þá hefur það ástand sem skapast hefur í kjölfar Covid-19 ekki bætt úr skák. Að sögn lóðarhafa er stærð verkefnisins hluti þess sem vafist hefur fyrir lánveitendum.

Sem lið í að koma íbúðarbyggingum af stað í kjölfar þess ástands sem skapast hefur í kringum Covid-19 hefur náðst samkomulag við lóðarhafa um áfangaskiptingu verkefnisins þannig að í stað tveggja gjalddaga verði gjalddagar sjö með sex mánaða millibili. Sá fyrsti í síðasta lagi 15. desember nk. og síðasti í síðasta lagi 15. desember 2023.

Jafnframt hefur nást samkomulag um að gatnagerðargjöld taki breytingum í samræmi við breytingar í samræmi við breytingar á gjaldskrá.

Helga Björg Ragnarsdóttir

Hjálagt:
Drög að viðauka II

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 helmingur 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 helmingur 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 kaupsamningnum skuli kaupverð leiðréttast 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 innlög 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 innlög 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 innlög byggingarteikninga, þó eigi síðar en **15. júní 2022**. Lóðarleigusamningur fyrir **Jöfursbás 1** verður gefinn út þegar kaupverð byggingarréttar og gatnagerðargjöld eru að fullu greidd.

Fjórtða 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 innlög 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 innlög 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 innlög 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 innlög 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 fasteignaþróunar ehf.

með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vottar

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala



Borgarráð

Gufunes - Viðauki við kaupsamning GN Studios

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við kaupsamning, dags. 21. desember 2017, á milli GN Studios ehf. og Reykjavíkurborgar um kaup á lóðarréttindum og byggingarrétti á landi Gufuness.

Greinargerð:

Á fundi borgarstjórnar þann 9. janúar 2018 var samþykktur kaupsamningur, dags. 21. desember 2017, milli Reykjavíkurborgar og GN Studios ehf. um kaup á nánar tilgreindum lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufuness. GN Studios ehf. hefur nú gert samning við Gufunes Fasteignaþróun ehf. um framsal á réttindum sínum samkvæmt tilvísuðum kaupsamningi. Óskað er eftir því að borgarráð samþykki aðilaskiptin, enda gilda sömu skilmálar gagnvart hinum nýja aðila og giltu gagnvart hinum fyrri.

Með viðaukanum er kaupverð leiðrétt í samræmi við ákvæði 6. gr. kaupsamnings. Þá er gerð breyting á gjalddögum eftirstöðva kaupverðs þannig að þær 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

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Drög að viðauka við kaupsamning

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 helmingur 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 helmingur 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.*

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 fasteignaþróunar ehf.

Vottar

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala



GF 1 ehf.

Kt. 650220-0720

Gildandi skráning

10.08.2022 11:38

Skráning	Stofndagsetning	19.02.2020	Erlent aukaheiti	
	Gögn sótt til RSK	10.08.2022	Lögheimili	Katrínartúni 2, 105
	Dagsetning samþykkt	20.03.2020	Firma rita	Meirihluti stjórnar
	Skráningardagsetning	25.02.2020		
Hlutafé	Upphæð	500.000 ISK		
	Hömlur á meðferð hlutabréfa	Já		
	Lausnarskylda á hlutum	Nei		
Tilgangur	Tilgangur félagsins er fasteignaþróun og byggingarstarfsemi og hvers kyns kaup, sala, rekstur, eignarhald og leiga fasteigna og hvers kyns eignarhald, kaup og viðskipti með fjármálagerninga og önnur fjárhagsleg veðrmæti ásamt lánastarfsemi og skyldum rekstri.			
Athugasemd				

Stjórn félagsins skipa samkvæmt fundi, 20.03.2020

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutfélagapátttaka
Gísli Reynisson (240372-5849)	Stjórnarformaður	Lindarflöt 26, 210 Garðabæ	20 félög
Anna Sigríður Arnardóttir (080675-3219)	Meðstjórnandi	Nesbali 96, 170 Seltjarnarnesi	11 félög

Framkvæmdastjórn, prókúruumboð, endurskoðendur og stofnendur

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutfélagapátttaka
Anna Sigríður Arnardóttir (080675-3219)	Prókúruhafi Framkvæmdastjórn	Nesbali 96, 170 Seltjarnarnesi	11 félög
Gísli Reynisson (240372-5849)	Prókúruhafi	Lindarflöt 26, 210 Garðabæ	20 félög
Matthías Þór Óskarsson (070575-5079)	Löggiltur endurskoðandi	Mýrargata 26, 101 Reykjavík	137 félög
BBL ehf. (431108-1940)	Stofnandi	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík	160 félög

Raunverulegir eigendur samkvæmt fyrirtækjaskrá

Eigandi	Eignarhluti	Tegund eignarhalds	Ríkisfang	Búsetuland
Bjarni Þórður Bjarnason (apr 1969)	25,25%	Óbeint eignarhald á hlutafé	Ísland	Ísland



GF 2 ehf.

Kt. 510619-1880

Gildandi skráning

10.08.2022 11:37

	Skráning	Stofndagsetning	21.05.2019	Erlent aukaheiti	
		Gögn sótt til RSK	10.08.2022	Lögheimili	Katrínartúni 2, 105
		Dagsetning samþykkt	12.04.2021	Firma rita	Ef einn í stjórn: Stjórnarmaður, ef stjórn er fjölskipuð: Meirihluti stjórnar
		Skráningardagsetning	11.06.2019		
	Hlutfé	Upphæð	500.000 ISK		
		Hömlur á meðferð hlutabréfa	Já		
		Lausnarskylda á hlutum	Nei		
	Tilgangur	Tilgangur félagsins er fasteignaþróun og byggingarstarfsemi og hvers kyns kaup, sala, rekstur, eignarhald og leiga fasteigna og hvers kyns eignarhald, kaup og viðskipti með fjármálagerninga og önnur fjárhagsleg verðmæti ásamt lánastarfsemi og skyldum rekstri.			
	Athugasemd				

Stjórn félagsins skipa samkvæmt fundi, 25.10.2019

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutfélagapátttaka
Gísli Reynisson (240372-5849)	Stjórnarformaður	Lindarflöt 26, 210 Garðabæ	20 félög
Anna Sigríður Arnardóttir (080675-3219)	Meðstjórnandi	Nesbali 96, 170 Seltjarnarnesi	11 félög

Framkvæmdastjórn, prókúruumboð, endurskoðendur og stofnendur

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutfélagapátttaka
Anna Sigríður Arnardóttir (080675-3219)	Prókúruhafi Framkvæmdastjórn	Nesbali 96, 170 Seltjarnarnesi	11 félög
Gísli Reynisson (240372-5849)	Prókúruhafi	Lindarflöt 26, 210 Garðabæ	20 félög
KPMG ehf. (590975-0449)	Endurskoðandi	Borgartúni 27, 105 Reykjavík	4212 félög
BBL ehf. (431108-1940)	Stofnandi	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík	160 félög

Raunverulegir eigendur samkvæmt fyrirtækjaskrá

Eigandi	Eignarhluti	Tegund eignarhalds	Ríkisfang	Búsetuland
Bjarni Þórður Bjarnason (apr 1969)	25,25%	Óbeint eignarhald á hlutafé	Ísland	Ísland

GF 1 EHF.

OG

GN STUDIOS EHF.

**KAUPSAMNINGUR UM FASTEIGNIR, LÓÐARRÉTTINDI OG
BYGGINGARRÉTT Í GUFUNESI, REYKJAVÍK**

A OG B REITIR

DESEMBER 2020

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Kaupsamningur þessi er dagsettur 2. desember 2020 og er á milli eftirtalinna aðila (hér eftir „kaupsamningurinn“):

- (A) **GN Studios ehf.**, kt. 441116-2090, með skráð heimili að Laugavegi 176, 105 Reykjavík (hér eftir nefnt „seljandi“); og
- (B) **GF 1 ehf.**, kt. 650220-0720, með skráð heimili að Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir nefnt „kaupandi“);

(í kaupsamningnum eru ofangreindir aðilar sameiginlega nefndir „aðilar“ og sitt hvoru lagi „aðili“).

1. INNGANGUR

- 1.1. Með kaupsamningi þessum lofar seljandi að selja og kaupandi að kaupa lóðarréttindi, fasteignir og byggingarrétt samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagi á lóðum í Gufunesi, Reykjavík, sem öðaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 1. mars 2019, sbr. viðauki 1. Nánar tiltekið er um að ræða lóðarréttindi og byggingarrétt sem seljandi gerði kaupsamning um við Reykjavíkurborg þann 21. desember 2017 og hafa verið afmarkaðir með sérstökum landeignarnúmerum.
- 1.2. Gerður hefur verið viðauki (viðauki II, dags. 27. apríl 2020 milli Reykjavíkurborgar of GF) við kaupsamning, dags. 21. desember 2017, á milli Reykjavíkurborgar og seljanda um lóðarréttindi og byggingarréttindi í landi Gufuness (hér eftir „Viðauki II“). Viðauki II kveður m.a. á um að kaupverð byggingarréttar skuli greitt til Reykjavíkurborgar með sjö greiðslum með allt að sex mánaða millibili.
- 1.3. Ráðgert er að fasteignauppbýgging á lóðum í Gufunesi muni fara fram með uppbyggingu á einstökum lóðum, sem tilgreindar eru í 2. grein kaupsamningsins. Verða umræddar lóðir framseldar til félaga sem stofnuð verða í því skyni að sinna uppbyggingu á einstökum lóðum (hér eftir nefnd „lóðarfélögin“), þar sem uppbyggingu verður stýrt af Fasteignapróunarfélaginu Spildu ehf., kt. 511017-0410 (hér eftir nefnt „Spilda“) samkvæmt ráðgjafasamningum við lóðarfélögin. Uppbyggingin verður síðan fjármögnuð með aðkomu fjárfesta að lóðarfélögunum, þ.m.t. seljanda sbr. 3.4 grein. Er ráðgert að framsal einstakra lóða til lóðarfélaga fari fram innan áætlaðra dagsetninga sem fram koma í viðauka 4. Slíkt framsal skal þó ekki eiga sér stað nema á grundvelli aðkomu fjárfesta.
- 1.4. Ráðgert er að seljandi endurfjárfesti hluta kaupverðs í lóðarfélögunum ásamt öðrum fjárfestum og að hluthafar í lóðarfélögunum, þ.m.t. Spilda sem einnig mun fara með eignarhlut í lóðarfélögunum, geri með sér hluthafasamkomulag um hlutafjáreign sína í lóðarfélögunum, þar sem m.a. verður kveðið á um vernd gegn þynningu, breytingu á réttindum minnihluta hluthafa og arðsrétt. Verður jafnframt kveðið á um rétt hluthafa til upplýsinga um framgang fasteignauppbýggingar lóðarfélaganna á a.m.k. þriggja (3) mánaða fresti og rétt seljanda til að eiga áheyrnarfulltrúa á stjórnarfundum lóðarfélaganna.
- 1.5. Samhliða kaupsamningi þessum er gerður kaupsamningur á milli seljanda og Gufunes Fasteignapróunar ehf., kt. 650220-0720 (hér eftir nefnt „GF“) um sölu fasteigna, lóðarréttinda og byggingarréttar í eigu seljanda, sem eru innan fasteignar með landeignarnúmerið L108955 (hér eftir nefndur „Creitur“), sem Reykjavíkurborg afsalaði til seljanda með afsali, dags. 30. júlí 2017, til samræmis við kaupsamning á milli Reykjavíkurborgar og seljanda, dags. 26. maí 2016 (hér eftir „kaupsamningur um Creit“).
- 1.6. Allir fyrri samningar, samningaumleitanir, viðræður, bréfaskipti, samningsdrög, loforð, tillögur o.s.frv. á milli aðila, þ.m.t. samningur aðila um A og B reiti, dags. 24. mars 2020, falla niður og víkja fyrir því sem fram kemur í kaupsamningnum.

2. HIÐ SELDA

- 2.1. Hið selda eru fasteign, lóðarréttindi og byggingarréttur samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagi, á lóðum í Gufunesi, Reykjavík, sem öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 1. mars 2019, sbr. viðauki 1. Nánar tiltekið er um að ræða lóðarréttindi og byggingarrétt, sem seljandi gerði kaupsamning um við Reykjavíkurborg þann 21. desember 2017 og hafa verið afmarkaðir með sérstökum landeignarnúmerum („A og B reitir“).
- 2.2. Seljandi lofar að selja og kaupandi lofar að kaupa fasteignir og lóðarréttindi innan A og B reita sem tilgreindar eru í grein 2.3 ásamt öllu því er hinu selda fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindum og byggingarrétti. Fasteignir og lóðarréttindi eins og þau eru tilgreind í grein 2.3 hafa ekki verið skráð hjá Fasteignaskrá ríkisins við undirritun kaupsamningsins, en munu vera eins og lýst er í ákvæðinu.
- 2.3. Lóðir og fasteign á A og B reitum eru eftirfarandi:
- (a) Þengilsbás 6, lóð með landeignarnúmerið L228372. Stærð lóðarinnar er 424 m². Innan lóðarinnar er byggingarreitur auðkenndur sem A3.1 í deiliskipulagi.
 - (b) Þengilsbás 4, lóð með landeignarnúmerið L228373. Stærð lóðarinnar er 560 m². Innan lóðarinnar er byggingarreitur auðkenndur sem A3.2 í deiliskipulagi.
 - (c) Þengilsbás 2, lóð með landeignarnúmerið L228374. Stærð lóðarinnar er 1.330 m². Innan lóðarinnar er byggingarreitur auðkenndur sem A3.3 í deiliskipulagi.
 - (d) Jöfursbás 1, lóð með landeignarnúmerið L228382. Stærð lóðarinnar er 1.400 m². Innan lóðarinnar er byggingarreitur auðkenndur sem A4.1 í deiliskipulagi.
 - (e) Jöfursbás 3, lóð með landeignarnúmerið L228384. Stærð lóðarinnar er 2.800 m². Innan lóðarinnar er byggingarreitur auðkenndur sem A4.2 í deiliskipulagi.
 - (i) Innan lóðar er Toppa- og trésmíðaverkstæði, fasteignanúmer F203-8429, merkt 08 0101, samtals 338 m² að stærð.
 - (f) Jöfursbás 5, lóð með landeignarnúmerið L228385. Stærð lóðarinnar er 2.491 m². Innan lóðarinnar er byggingarreitur auðkenndur sem B1.1 í deiliskipulagi.
 - (g) Jöfursbás 7, lóð með landeignarnúmerið L228386. Stærð lóðarinnar er 3.534 m². Innan lóðarinnar er byggingarreitur auðkenndur sem B1.2 í deiliskipulagi.
- 2.4. Hið selda er nánar afmarkað á lóðarblöðum, sem eru viðauki 2 við kaupsamninginn og á yfirliti í viðauka 3 við kaupsamninginn, þar sem fram koma upplýsingar um byggingarmagn hins selda samkvæmt deiliskipulagi, lóðarstærðir, íbúðarhúsa- og atvinnuhúsafermetar.

3. KAUPVERÐ OG GREIÐSLUR

- 3.1. Kaupverð fyrir hið selda er kr. 529.723.886 og skal greitt með svofelldum hætti:
- (a) Með peningum, kr. 200.000.000, sem þegar hafa verið greiddar til seljanda.
 - (b) Með afborgunum, samtals kr. 329.723.886, sem skulu greiddar til samræmis við það sem fram kemur í viðauka 4, við framsal lóða og fasteigna á A og B reitum, sem tilgreindar eru í 2. grein, til lóðarfélaganna.
- 3.2. Auk greiðslu kaupverðs samkvæmt grein 3.1 yfirtekur kaupandi skuldbindingu vegna greiðslna til Reykjavíkurborgar, samkvæmt 3. grein kaupsamnings við Reykjavíkurborg, dags. 21. desember 2017, með síðari breytingum, þ.m.t. breytingum sem leiða af Viðauka II.
- 3.3. Kaupandi skuldbindur sig til að greiða við útgáfu byggingarleyfa hlutfallslega inná lánssamning við GF, til samræmis við útgefin byggingarleyfi fyrir A og B reiti, þ.e. kr. 6.060 pr. m² af útgefnum byggingarleyfum, auk áfallinna vaxta.

- 3.4. Seljandi skuldbindur sig til að endurfjárfesta greiðslu samkvæmt grein 3.1(b), samtals allt að kr. 329.723.886, með hluthafalánum (víkjandi lánum) til lóðarfélaganna, sem munu fá framseldar frá kaupanda lóðir sem tilgreindar eru í grein 2.3, sbr. viðauki 5. Skulu hluthafaláнин (víkjandi lánin) bera 10% ársvexti frá útgáfudegi og vera veitt til a.m.k. fimm (5) ára, nema aðilar semji um annað, og telst fjárhæð hluthafaláns (víkjandi láns) þá til afborgunar greiðslu samkvæmt grein 3.1(b), sbr. viðauki 4. Skal endurfjárfestingin einnig taka til hlutafjár í lóðarfélagunum, þar sem seljandi eignast hlut í réttu hlutfalli við heildarfjárfestingu ígildi eigin fjár í lóðarfélagunum, að teknu tilliti til umsamins eignarhluta Spildu.
- 3.5. Gatnagerðargjöld eru ógreidd og eru ekki innifalin í kaupverði. Gatnagerðargjöld skulu því greidd af kaupanda.

4. HEIMILD TIL RIFTUNAR

Seljanda er heimilt að rifta kaupsamningnum ef veðskuldabréfið, sbr. grein 3.2 í kaupsamningi um C reit, hefur ekki verið endurfjármagnað á gjalddaga þess þann 16. mars 2022.

5. AFHENDING OG ÁHÆTTUSKIPTI

Hið selda hefur verið afhent kaupanda sem ber áhættu af hinu selda, hirðir frá því arð og greiðir af því skatta, skyldur og öll rekstrargjöld.

6. ÚTGÁFA AFSALS

Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar til greiðslu afborgana samkvæmt grein 3.1(b), hvort sem er með greiðslu peninga eða útgáfu víkjandi láns, sbr. grein 3.4 og viðauki 4, skal seljandi undirrita afsal fyrir viðkomandi lóðum (hverja lóð fyrir sig) sem framseldar eru til lóðarfélaganna.

7. SÉRSTAKAR YFIRLÝSINGAR SELJANDA

- 7.1. Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að hann sé eigandi hins selda og að hið selda sé selt veðbandalaust. Seljandi lýsir því jafnframt yfir að hann hafi upplýst um allar áhvílandi skuldbindingar sem tengjast hinu selda.
- 7.2. Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að honum sé ekki kunnugt um neina þá vankanta á ástandi hins selda sem rétt hefði verið að upplýsa kaupanda um í tengslum við kaupsamninginn né heldur er seljanda kunnugt um hvað annað sem ætla má að hefði áhrif á ákvörðun kaupanda um að kaupa hinar seldu eignir á því verði sem aðilar hafa sammælst um.
- 7.3. Seljandi lýsir því yfir að hann hafi veitt kaupanda fullnægjandi upplýsingar um kvaðir og önnur samningsbundin réttindi sem tengjast hinu selda og að allir samningar sem seljandi hefur vitneskju um og tengjast hinu selda hafa verið afhentir kaupanda.
- 7.4. Seljandi lýsir því yfir að hann muni vinna að uppbyggingu og frágangi kvikmyndavers í Gufunesi með þeim hætti sem hann hefur lýst yfir og kynnt hefur verið og gert er ráð fyrir í deiluskipulagi Reykjavíkurborgar fyrir Gufunes, áfanga 1, og gerir sér grein fyrir að slík uppbygging er ein forsenda fyrir kaupum kaupanda á hinu selda.

8. SÉRSTAKAR YFIRLÝSINGAR KAUPANDA

- 8.1. Kaupandi lýsir því yfir að hann hafi kynnt sér eftirtalin gögn:
- (a) Samþykktir lóðaupprættir númer 2.221.2, dags. 18. júní 2019.
 - (b) Samþykkt mæliblöð númer 2.220.1-2.220.9, dags. 12. mars 2019.

(c) Samþykkt deiliskipulag Reykjavíkurborgar fyrir Gufunes áfanga 1, sbr. auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda, dags. 1. mars 2019.

(d) Veðbókarvottorð/veðbandayfirlit, dags. 2. desember 2020.

(e) Kaupsamning seljanda og Reykjavíkurborgar, dags. 21. desember 2017.

9. FRAMSAL

Hvorki kaupanda né seljanda er heimilt að framselja réttindi sín og skyldur samkvæmt kaupsamningnum nema með fyrirfram skriflegu samþykki gagnaðila.

10. KOSTNAÐUR

10.1. Hvor aðili um sig ber sinn kostnað af samningsgerð þessari og nauðsynlegri skjalagerð því tengdri.

10.2. Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningnum svo fljótt sem verða má. Skal kaupandi greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjölum sem kaupin varða.

11. TRÚNAÐUR

Kaupsamningurinn skal vera trúnaðarmál milli aðila og skulu aðilar ekki veita upplýsingar um efni hans nema lög eða reglur mæli svo fyrir eða aðilar sammælast um að veita afmarkaðar upplýsingar um efni hans. Aðilum er þó heimilt að veita ráðgjöfum sínum vitneskju um tilvist og efni kaupsamningsins enda sæti þeir sömu trúnaðarskyldu.

12. TILKYNNINGAR, SAMSKIPTI OG BREYTINGAR

12.1. Allar breytingar á kaupsamningnum skulu vera skriflegar og samþykktar af báðum aðilum.

12.2. Allar tilkynningar sem aðilar senda sín á milli og ætlað er að hafa réttaráhrif samkvæmt kaupsamningnum skulu vera skriflegar. Aðilar skulu tilkynna um leið og breytingar verða á nafni þeirra, heimilisfangi eða öðrum sambærilegum upplýsingum.

12.3. Allar tilkynningar til fjölmiðla vegna kaupsamningsins skulu vera samdar af aðilum sameiginlega og aðeins komið á framfæri með samþykki beggja aðila.

13. LÖG OG LÖGSAGA

13.1. Um kaupsamninginn gilda íslensk lög.

13.2. Komi upp ágreiningur milli aðila um kaupsamninginn, einstök ákvæði hans eða annað sem við kemur samskiptum aðila í tengslum við það, skulu aðilar, í góðri trú, leita sátta um slíkan ágreining. Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd kaupsamningsins.

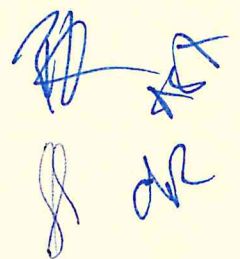
13.3. Náist samkomulag um ágreining ekki er aðilum heimilt að leggja ágreininginn fyrir dómstóla til úrlausnar, sem þá skal vera Héraðsdómur Reykjavíkur.

14. ÝMIS ÁKVÆÐI

14.1. Um kaup og sölu á hinu selda og réttarsamband aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum í kaupsamningnum.

14.2. Þeir sem undirrita kaupsamninginn fyrir hönd aðila staðfesta að þeir hafi fulla heimild til að skuldbinda viðkomandi aðila.

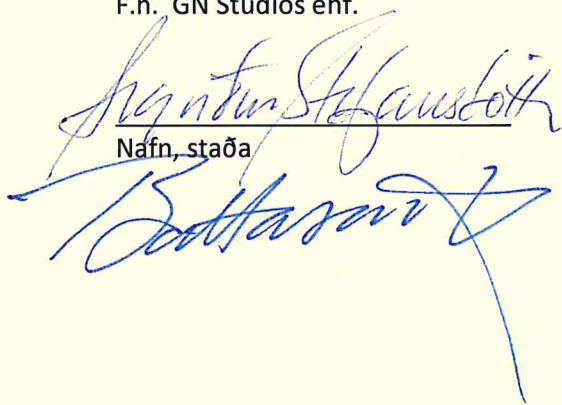
14.3. Kaupsamningurinn er gerður í tveimur samhljóða eintökum, einu fyrir hvorn aðila.



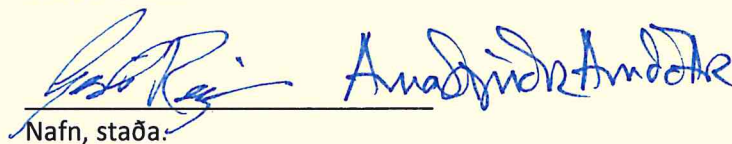
Öllu framangreindu til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi kaupsamninginn í viðurvist tveggja vitundarvotta.

Reykjavík, 2. desember 2020

F.h. GN Studios ehf.


Nafn, staða

F.h. GF 1 ehf.


Nafn, staða:

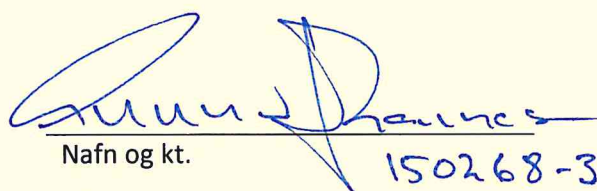
Vottar að réttri dagsetningu og undirskrift:

F.h. Reykymúrkuborgar


Dagur B. Eggertsson, kt. 190672-5739




Nafn og kt. 1405825499


Nafn og kt. 150268-3899

Lóðarblöð



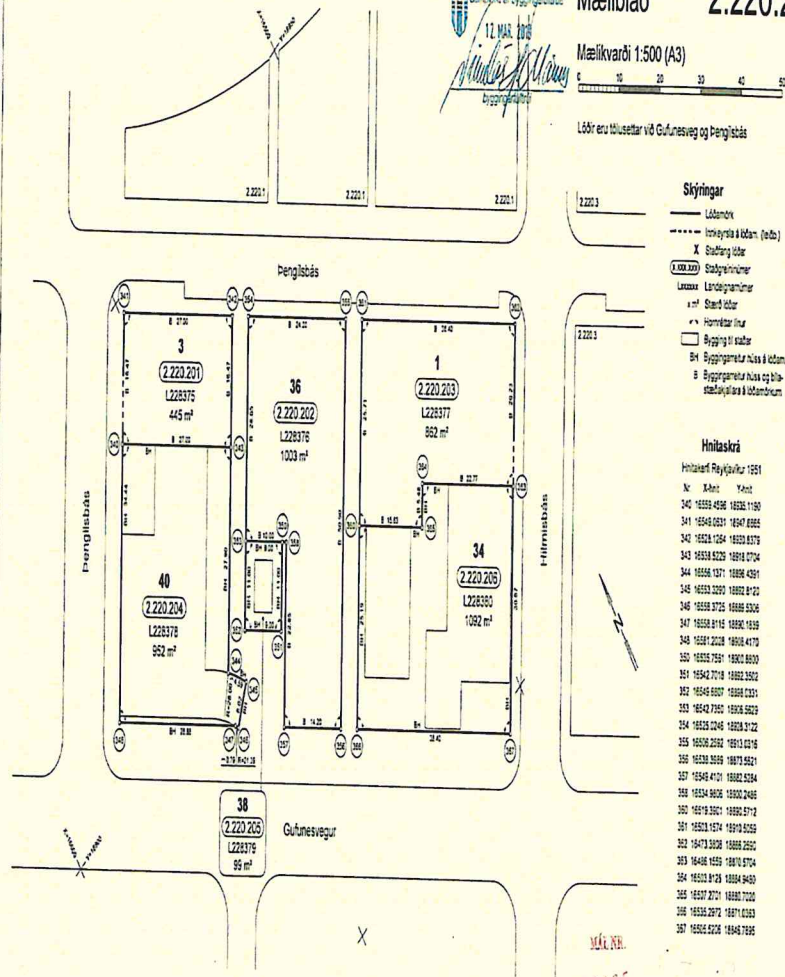
7/2/87



Mæliblað 2.220.2

Mælikvarði 1:500 (A3)

Lóðir eru blásettar við Gúlfnesveg og Þengillabás



- Skýringar**
- Lóðarmörk
 - - - - - Innviðir á lóðum (efnd.)
 - X Stöðfang lóðar
 - (0.000.000) Stöðfangsmörk
 - Leasax Leasigjafarmörk
 - x.m² Stærð lóðar
 - Hórnstíttir (línur)
 - Bygging í lóð
 - Bx Byggingarmáttur á lóð
 - B Byggingarmáttur á lóð og blá-mælikvarði á lóðarmörkum

Hnitaskrá

Hnitaskrá Reykjavíkur 1991

Nr.	X-átt	Y-átt
345	16559.4596	16562.1160
341	16548.0321	16547.8882
342	16552.1254	16539.8379
343	16539.8229	16519.8704
344	16556.1371	16586.4391
345	16533.3209	16582.8122
346	16539.8725	16586.8306
347	16539.8115	16586.1538
348	16581.2238	16516.4170
350	16535.7591	16502.8500
351	16542.7218	16502.3502
352	16545.6307	16506.7351
353	16542.7185	16506.5629
354	16535.3246	16506.9122
355	16536.2042	16513.6216
356	16539.3639	16517.6521
357	16545.4121	16502.5334
358	16534.8036	16500.2468
359	16519.3902	16505.5712
361	16533.1574	16519.8233
362	16473.3328	16589.2652
363	16488.1555	16510.8704
364	16510.9128	16584.8460
365	16537.2721	16580.7100
366	16536.2972	16571.6163
367	16535.5236	16546.7695

Fjöld, staðsetning og hlutfangi blámarks og innviðir á lóðum eru samsæmi við glönd skilríkja og samþykkt.

Áttir
Eðli er búið að hanna góður og lögfrýðun. Lóðarmörk eru þar fæst breytingum og hlutfangi hlutfangið er eðli góður. Þegar búið er að gæta umhverfisfrýðun verður þá verður staðfest mæliblað góð 12.

Mæliblað þetta byggir á
Gæðingurinn sem samþykkt var skýringar og samþykkað 20.02.2019, samþykkt í borgarstjórn 21.02.2019 og áður í B-deild Stjórnmáladeildar 21.02.2019.

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Landspláningsnefnd 11.03.2019

Handwritten signatures and initials in blue ink.

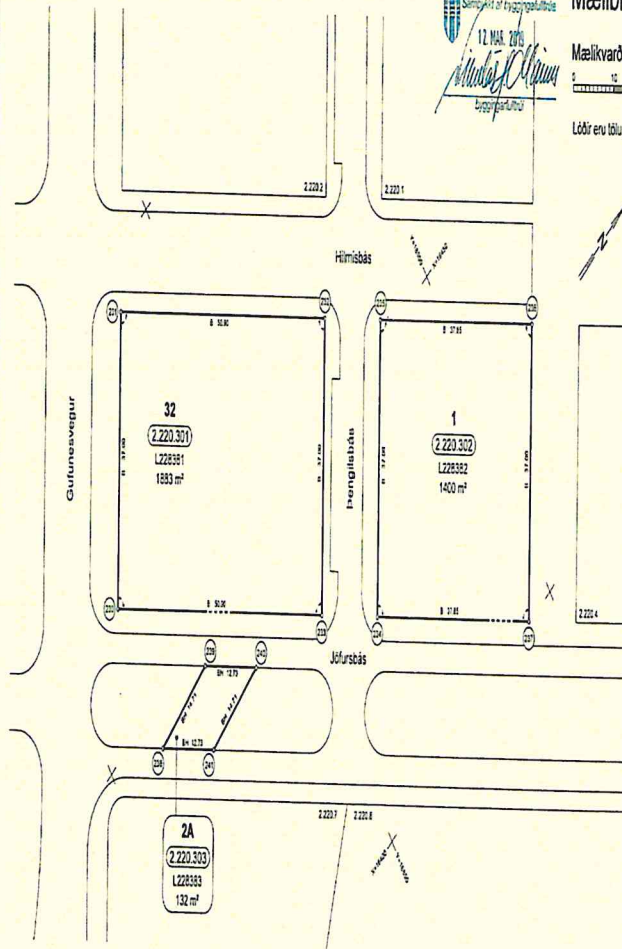


Mæliblað 2.220.3

Mælikvarði 1:500 (A3)



Lóðir eru blásettar við Gufunesveg og Júlíustás



- Skýringar**
- Lóðarmörk
 - Hlímsbás á lóðum (lótta)
 - X Stöðing stöð
 - (222.00) Stöðingstölur
 - Landgrunnur
 - x.m. Stöð lóðar
 - Hlímsbás lóðar
 - BH Byggingarmörk lóðar á lóðum
 - B Byggingarmörk lóðar og blá-stöðingstölur á lóðum

Hnitaskrá

Hnitaskrá Reykjavíkur 1991

Nr.	X-átt	Y-átt
221	16461.1587	16913.6551
222	16463.3554	16917.7125
223	16461.7423	16916.7816
224	16463.5233	16923.4547
225	16464.7132	16924.2577
226	16462.9233	16917.5435
227	16463.0737	16916.3010
228	16462.0186	16916.8305
229	16464.5675	16917.0218
230	16465.1452	16920.6551
240	16468.1034	16916.5528
241	16468.9127	16921.9214

M.A.N.

55505

Fjöld, staðsetning og hlutfæði hlutfæða og mælinga eru sýndar í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktir.

ÁTÚ
Eftir er búið að reyna gætur og ljósið er verið. Lóðarmörk eru sýndar í lóðarmörkum og mælingar eru sýndar. Þegar búið er að gæta skuldbær lóðarmörk þá verður endanlegt mæliblað gefið út.

Mæliblað þetta byggir á:
Deiliskipulag sem samþykkt var skýrings- og samþykkingarbl. 27.02.2018, samþykkt í borgaradóm þann 27.02.2018 og búið í B-deild Stjórnsýslu þann 07.03.2018.

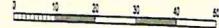
Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Landmælingaátt 11.03.2019

[Handwritten signatures and initials]

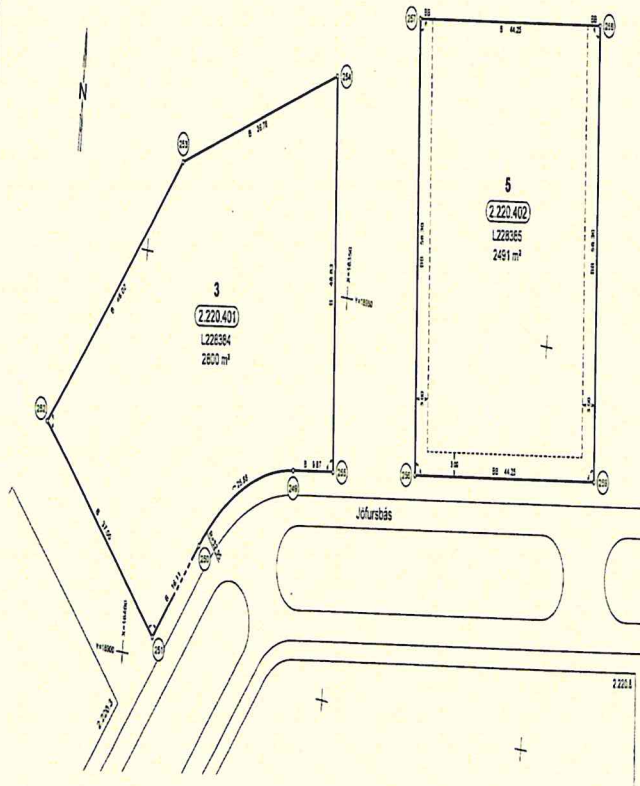


Mæliblað 2.220.4

Mælikvarði 1:500 (A3)



Lóðir eru tilbúsettar við Jöfnubás



- Skýringar**
- Lóðarmörk
 - - - - - Innviðssta á lóðum (eða)
 - X Stafrangir
 - (X) Stafrangir
 - Landgrannir
 - x m Stærð lóðar
 - Lengd lóðar
 - Hraðstíga línur
 - Byggingarmúr hús
 - Byggingarmúr hús og blaðstærð lóðar á lóðarmörkum
 - Byggingarmúr blaðstærð lóðar á lóðarmörkum

Hinnskrá

Hinnskrafélagið Reykjavík 1951

Nr.	Ár	Vísir
248	1951	1951
249	1952	1952
250	1953	1953
251	1954	1954
252	1955	1955
253	1956	1956
254	1957	1957
255	1958	1958
256	1959	1959
257	1960	1960
258	1961	1961
259	1962	1962

MÁL.NR.

55305

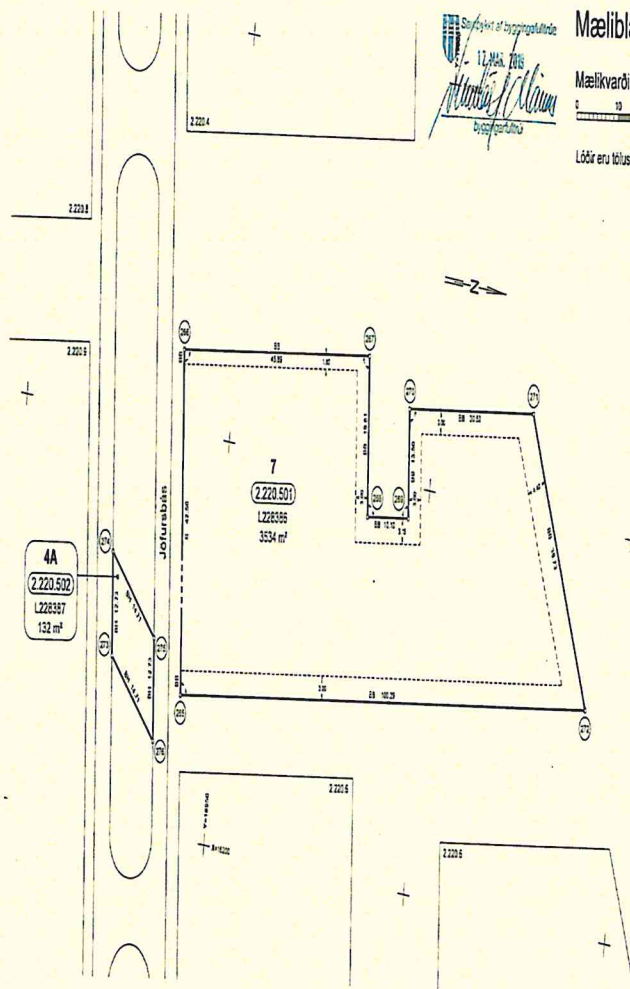
Fjöld skilgreininga og tegunda hlutfæðis og innviðssta skal vera í samræmi við gildandi deiliskráningu og samþykkt.

ÁTÖÐ
Eftir er búið að færa þetta og ágreinir lóðarmörk. Lóðarmörk gæta þá við drögmánu og málspáningu lóðarmörkna en ekki sjálfar. Þegar búið er að gera útskýringu fyrir lóðarmörk þá verður endanlegt mæliblað gefið út.

Mæliblað þetta byggir á
Deiliskráningu sem samþykkt var skýringu- og samþykkingu 20.02.2018 samþykkt í borgarstjórn þann 21.02.2018 og samþykkt í B-séðis Stjórnuninni þann 01.02.2018.

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Landskipplagsskipti 11.03.2018

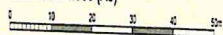
Handwritten signatures and initials in blue ink.



Stýrissvið af byggingarlöndum
17. Mars 2019
Hanna Elín
Byggingarlöndur

Mæliblað 2.220.5

Mælikvarði 1:500 (A3)



Lóðir eru lóðsettast við Jóhannsbær

Skýringar

- Lóðarlíni
- - - - - Mörk og lóðarlíni (eða)
- X Stafrangir
- Stafrangir
- Landgrannur
- Stærð lóð
- Hórnir lóð
- Byggingarmark lóð
- Byggingarmark lóð og byggingarmark lóðarlína
- Byggingarmark lóðarlína
- Byggingarmark lóðarlína
- Byggingarmark lóðarlína

Hnitaskrá

Hnitaskrá Reykjavíkur 1951

Nr.	X-átt	Y-átt
255	18217.8825	18541.7946
256	18259.9719	18537.4670
257	18254.4447	18535.1166
258	18254.9421	18535.1166
259	18245.9705	18535.1166
260	18259.4082	18535.1166
261	18259.4082	18535.1166
262	18259.4082	18535.1166
263	18259.4082	18535.1166
264	18259.4082	18535.1166
265	18259.4082	18535.1166
266	18259.4082	18535.1166
267	18259.4082	18535.1166
268	18259.4082	18535.1166
269	18259.4082	18535.1166
270	18259.4082	18535.1166
271	18259.4082	18535.1166
272	18259.4082	18535.1166
273	18259.4082	18535.1166
274	18259.4082	18535.1166
275	18259.4082	18535.1166
276	18259.4082	18535.1166
277	18259.4082	18535.1166
278	18259.4082	18535.1166
279	18259.4082	18535.1166
280	18259.4082	18535.1166

Fjöld, stafrangir og hlutarhlutfæði
og mælingar skal vera í samræmi við
gildandi deilipól og samþykkt.

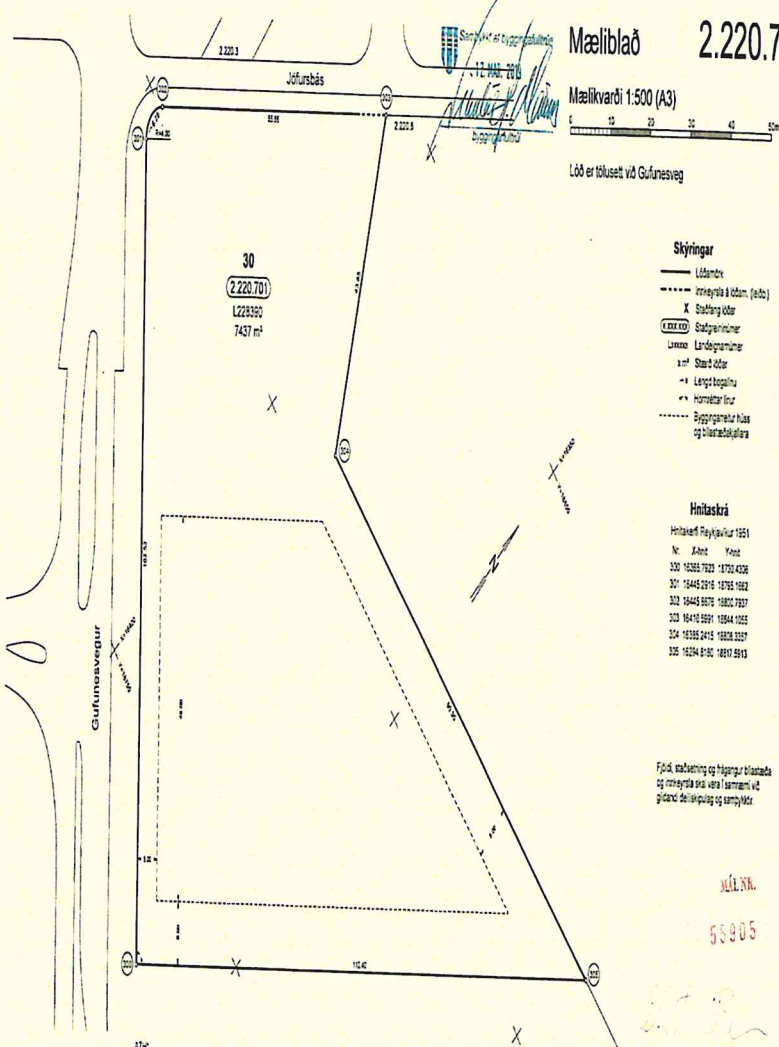
Átt
Einn er sátt að hanna gætu og leggja fyrir vandræðið. Lóðarlíni gætu þá haldið
byggingum og mögulegum byggingum eða öðrum. Þegar sátt er að gæta
byggingum fyrir vandræðið þá verður endanleg mæling gælt.

Mæliblað þetta byggir á
Deilipólum sem samþykkt var af byggingar- og samþykkað 20.03.2019, samþykkt
í borgarstjórn þann 27.12.2018 og sýnir í B-deild Stjórnskránnar þann 01.03.2019.

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Landupplýsingadeild 11.03.2019

[Handwritten signatures and initials]

Prentað 11.03.2019

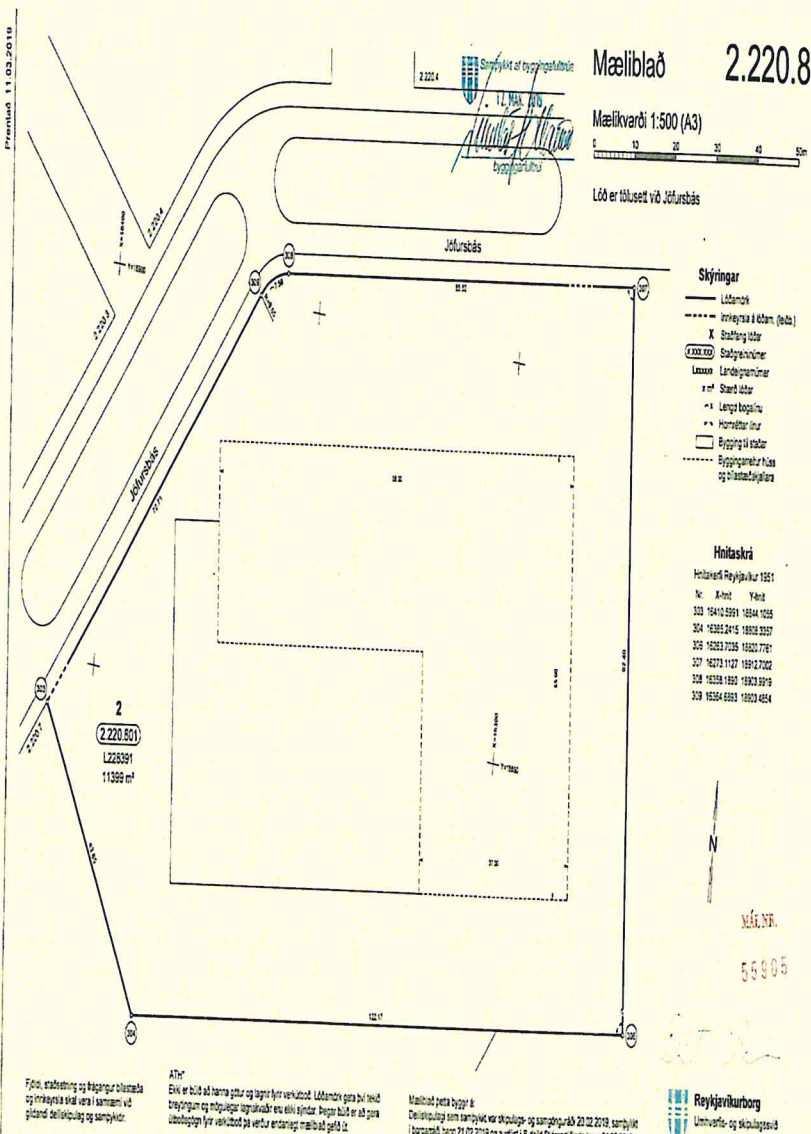


Ást
Eið er talið að hanna gata og lóðir fyrir verkun. Lóðarmörk gata þá heild
breytingum og málum á lóðarmörkum eru ekki skýr. Þegar talið er að gata
breytingar fyrir verkun þá verður endanleg mæliblað gefið til.

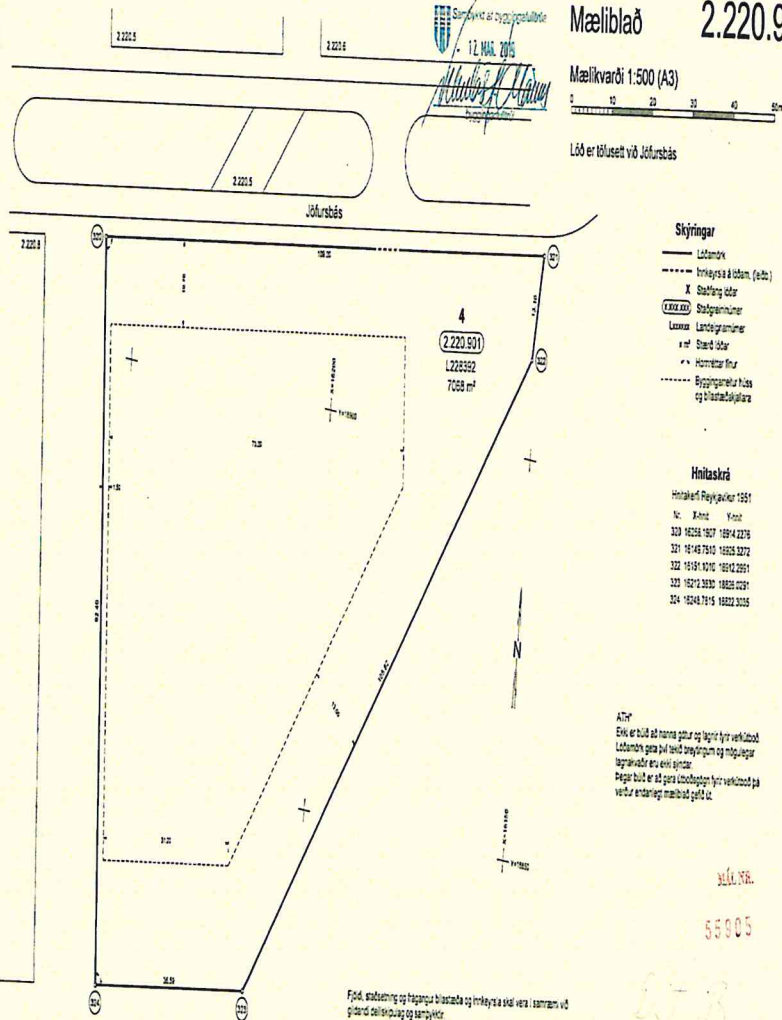
Mæliblað þetta byggir á
Eftirlitshöfundur sem samþykkt var af byggingar- og samþykkingar 20.02.2019, samþykkt
í borgarabýrá þann 21.02.2019 og samþykkt í 9. deild Stjórnskipunar þann 01.03.2019

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Landspjallgjafi 11.03.2019

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Planið 11.03.2019



VIÐAUKI 3

Byggingarmagn hins selda

Lóð	Byggingarmagn Íbúðir (m ²)	Byggingarmagn Atvinnuh. (m ²)	Samtals byggingarmagn (m ²)
A3.3	3.910	745	4.655
A4.1	4.134	787	4.921
A4.2	8.206	1.563	9.769
A3.2	1.649	314	1.963
A3.1	1.223	233	1.456
B1.1.	4.476	0	4.476
B1.2	5.842	0	5.842
Samtals	29.440	3.642	33.082

VIÐAUKI 4

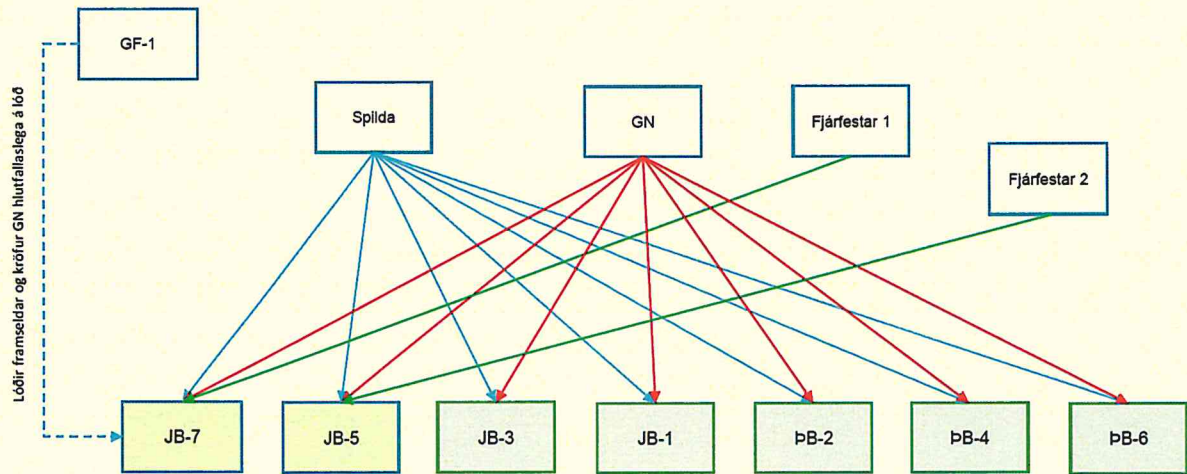
Áætlaðar afborganir til seljanda samkvæmt grein 3.1(b)

Framsal lóða	Áætluð dagsetning	Fjárhæð	Uppsöfnuð fjárhæð
Lóð B1.2 (Jöfurbás 7)	15.12.2020	58.226.436	58.226.436
Lóð B1.1 (Jöfurbás 5)	15.6.2021	44.611.696	102.838.132
Lóð A4.2 (Jöfurbás 3)	15.12.2021	97.366.321	200.204.453
Lóð A4.1 (Jöfurbás 1)	15.6.2022	49.046.951	249.251.404
Lóð A3.3 (Þengilsbás 2)	15.12.2022	46.395.765	295.647.169
Lóð A3.2 (Þengilsbás 4)	15.6.2023	19.564.959	315.212.128
Lóð A3.1 (Þengilsbás 6)	15.12.2023	14.511.758	329.723.886

Dagsetning afborgana og fyrirhugaðs framsals lóða eru settar fram sem áætlanir í þessum viðauka 4 og kunna að breytast.

VIÐAUKI 5

Fyrirhugað framsal lóða til lóðarféлага



[Handwritten signatures]