



Borgarráð

***Umsögn um fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokks um úthlutun lóðar við Árskóga til félags eldri borgara.***

Á fundi borgarráðs þann 15. ágúst 2019 var lögð fram svohljóðandi fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokks um úthlutun lóðar við Árskóga til félags eldri borgara:

*Eru ekki brostnar forsendur fyrir úthlutun borgarinnar til Félags eldri borgara (FEB) við Árskóga? Hefur þetta fordæmi ekki áhrif á aðrar úthlutanir til óhagnaðardrifinna félaga? Hafa skapast forsendur til að endurskoða verð á byggingarrétti þar sem FEB hefur gefið leyfi til endursölu á almennum markaði? Hver er ástæða fyrir þeim drætti sem varð á afhendingu lóðarinnar sem jók á kostnað íbúðanna.*

Þær forsendur sem lágu fyrir við úthlutun lóðarinnar til Félags eldri borgara og koma fram í úthlutunarbréfi, lóðarleigusamningi og kvaðayfirlýsingu eru óbreyttar og hafa því ekki brostið. Af sömu ástæði eru ekki forsendur til að endurskoða verð á byggingarrétti til félagsins. Sú aðstaða sem komin er upp hefur ekki áhrif á aðrar úthlutanir til óhagnaðardrifinna félaga. Tafir á afhendingu lóðar má fyrst og fremst rekja til þess að í ljós að færa þyrfti frárennislögn svo mögulegt yrði að byggja samkvæmt þágildandi skipulagi. Á fundi borgarráðs þann 28. júní 2018 var samþykkt að félagið greiddi ekki fyrir aukin byggingarétt sem varð til með breyttu deiliskipulagi. Reykjavíkurborg hefur því þegar komið á mótis við félagið vegna tafanna.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Úthlutun á lóðinni Árskógar 1-3, samþykkt á fundi borgarráðs þann 31. mars 2016

Lóðarleigusamningur, dags. 10. ágúst 2016

Árskógar 1-3 - yfirlýsing um kvaðir, dags. 10. ágúst 2016

Byggingaréttargjöld í Árskógum 1-3, samþykkt á fundi borgarráðs þann 28. júní 2018



Til borgarráðs

### **Úthlutun á lóðinni Árskógar 1-3**

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Félagi eldri borgara í Reykjavík og nágrenni, kt. 490486-3999, Stangarhyl 4, Reykjavík byggingarrétti fyrir 52 íbúða fjölbýlishús á lóðinni nr. 1-3 við Árskóga. Úthlutunin er samkvæmt viljayfirlýsingu Reykjavíkurborgar og Félags eldri borgara frá 22. apríl 2015.

Heildarverð fyrir byggingarréttinn miðað við 6.650 m<sup>2</sup> hús og 3.850 m<sup>2</sup> kjallara og bílageymslu er 254.030.000.- kr., þar af er gatnagerðargjald 76.006.140.- kr. Byggingarréttargreiðslan miðast við verð fyrir byggingarrétt í fjölbýli í Úlfarsárdal. Verðið er miðað við byggingavísitölu í mars 2016, sem er 128 stig.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur viðmiðunarstærð skv. gildandi deiliskipulagi, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt þeirri gjaldskrá sem þá gildir. Ef byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt.

Kaupverð byggingarréttarins skal greitt þannig að þriðjungur skal greiddur innan 45 daga frá úthlutun borgarráðs á lóðinni og tveir þriðju hlutar fyrir útgáfu byggingarleyfis, þó eigi síðar en 1. febrúar 2017.

Tengigjald fráveitu vegna lóðarinnar er áætlað 384.675 kr. og er það innheimt af Veitum (áður Orkuveitu Reykjavíkur) og miðast við byggingavísitölu mars 2016.

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.

Sú kvöð er á lóðinni að íbúðir sem þar verða reistar skulu vera fyrir félagsmenn í félagi lóðarhafa. Sú kvöð er jafnframt á lóðinni að lóðarhafa er skylt að leita tilboða í uppsteypu húsanna og innréttingu íbúða, þar sem hagstæðasta tilboði skal tekið.

Óheimilt er að framselja byggingarréttinn.

Lóðarhafi skal í 3 ár frá fyrstu íbúðasölu hafa kauprétt að íbúðum í húsunum á framreiknuðu upphaflegu söluverði viðkomandi íbúðar bundið við þróun vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.

Félag eldri borgara skal hafa eftirlit með endursölu íbúða í húsunum og því að íbúðaeigendur

og leigutakar uppfylli framangreind skilyrði. Tilkynna skal félaginu formlega vilji íbúðareigandi selja eða leigja íbúð sína. Með lóðarleigusamningi skal þinglýsa kvöð á allar íbúðir um sölu íbúða og að Félag eldri borgara skuli árita kaupsamninga um íbúðir skv. framangreindu. Þá skal þinglýsa kvöð um að óheimilt sé að leigja íbúðir í skammtímaleigu eða til gistiþjónunstu.

Sú kvöð er á lóðinni að Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, hafa við fyrstu sölu Félags eldri borgara á íbúðum í húsunum kauprétt að þremur íbúðum á lóðinni á sama verði og selt verður til félagsmanna. Kaup íbúðanna skulu boðin Félagsbústöðum hf. samhliða því að byggingarnefndarteikningar verða lagðar inn til byggingarfulltrúa. Skulu Félagsbústaðir svara innan 30 daga hvort kaupréttur þessi verði nýttur.

Samhliða gerð lóðarleigusamnings skal lóðarhafi undirrita sérstaka yfirlýsingu, sem þinglýst verður á allar íbúðir á viðkomandi lóð, þar sem framangreindar kvaðir verða tíundaðar.

Samkvæmt deiliskipulagi er heimilt að gera sérstaka göngutenginun, gangbraut eða undirgöng, á milli lóðanna Árskógar 1-3 og Árskógar 2-8. Skipulagsheimild þessi felur ekki í sér skuldbingu Reykjavíkurborgar um þátttöku í gerð undirganga.

Athygli er vakin á því að stærð og lega lóðar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Lóðin er byggingarhæf og miðast upphaf fresta skv. gr. 1.6 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum við úthlutunardag. Óheimilt er að ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk og brýnt er fyrir lóðarhafa að raska landi sem minnst.

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar.

Lóðarleigusamningur verður gerður innan tólf mánaða frá úthlutunardegi og tilgreinir 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 auk deiliskipulagsskilmálar fyrir Suður-Mjódd birtir í B-deild Stjórnartíðinda 17. desember 2015. Sérskilmálar Reykjavíkurborgar um úthlutun lóða til félaga og samtaka eldri borgara fyrir íbúðir í Reykvíkinga 67 ára og eldri frá 2008 gilda ekki um úthlutun þessa.

Hrófur Jónsson

Skjal B  
Mótttekið til þinglýsingar

18. ÁGÚ. 2016

## Árskógar 1-3

Landnúmer 224212  
Fasteignanúmer 235-9671  
Staðgreinir 0000 01 4912101

INNFÆRT

### Leigusamningur um lóð fyrir íbúðarhúsnæði í Reykjavík 05. SEP. 2016

Samkvæmt samþykkt borgarráðs þann 31. mars 2016 er:

Félag eldri borgara í Reykjavík og nágrenni, kt. 490486-3999,

leigjandi lóðarinnar nr. 1-3 við Árskóga af Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, sem lýst er í 1. grein hér á eftir með eftirgreindum skilmálum:

*Bygningsráðgjafi*  


1. gr. Lóðin Árskógar 1-3, hér í borg er 5.898 m<sup>2</sup> að stærð og er á henni gert ráð fyrir 52 íbúðum. Lögum hennar og lega er sýnd á viðfestum lóðauppdrætti landupplýsingadeildar Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, dags. 27.4.2016, sem telst hluti þessa leigusamnings.

Á lóðinni Árskógar 1-3, eru eftirtaldar kvaðir samkvæmt viðfestu mæliblaði:

- Almenn kvöð um hvers konar lagnir Orkuveitu Reykjavíkur sem þörf er á.
- Kvöð um staðsetningu byggingarreits.

Á lóðinni Árskógar 1-3, eru einnig sérstakar kvaðir skv. úthlutunarbréfi dags. 1. apríl 2016. Kvaðir þessar eru áréttáðar í sérstakri yfirlýsingu sem er undirrituð samhliða lóðarleigusamningi þessum. Kvaðirnar eru:

- Kvöð um að íbúðir sem reistar verða á lóðinni skulu vera fyrir félagsmenn í félagi lóðarhafa.
- Kvöð um að lóðarhafa sé skylt að leita tilboða í uppsteypu húsanna og innréttingu íbúða, þar sem hagstæðasta tilboði skal tekið.
- Kvöð um að lóðarhafi skuli í 3 ár frá fyrstu íbúðarsölu hafa kauprétt að íbúðum í húsunum á framreiknuðu upphaflegu söluverði viðkomandi íbúðar, bundið við þróun vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.
- Kvöð um að Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, hafi við fyrstu sölu lóðarhafa á íbúðum í húsunum kauprétt að allt að þremur íbúðum á lóðinni á sama verði og selt verður til félagsmanna. Kaup íbúðanna skulu boðin Félagsbústöðum hf. samhliða því að byggingarnefndarteikningar verða lagðar inn til byggingarfulltrúa. Skulu Félagsbústaðir svara innan 30 daga frá því að tilboð var kynnt hvort kaupréttur þessi skuli nýttur.
- Kvöð um að óheimilt sé að leigja íbúðir í skammtímaleigu eða til gistipjónustu.
- Kvöð um að lóðarhafi riti samþykki á kaupsamninga við endursölu íbúða. Lóðarhafi mun gæta þess við endursölu íbúða að kaupandi uppfylli þær kvaðir hvíla á íbúðum á lóðinni.

2. gr. Lóðin er leigð til 75 ára, talið frá 1. degi ágúst mánaðar árið 2016.

3. gr. Leigutaka er skylt að hlíta þeim skilmálum Reykjavíkurborgar sem varða lóðina, mannvirki á henni, lagnir, leiðslur og um frágang hennar sem og

deiliskipulagsskilmálum og öðrum samþykktum sem um lóðina gilda. Skilmálarnir eru almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, sem samþykktir voru af borgarráði 13. júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir Suður-Mjódd, birtir í B-deild Stjórnartíðinda 17. desember 2015. Einnig gilda um lóðina almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014. Skilmálarnir eru hluti þessa samnings og fylgja með í viðauka við hann. Leigutaki skal ganga frá yfirborði lóðar og gróðri í samræmi við samþykta lóðaruppdrætti og viðhalda henni.

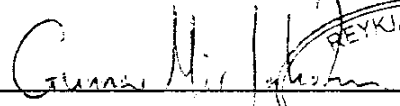
Verði tímamörk vegna liða a, b og c í grein 1.6., í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, frá 13. júní 2013, ekki virt getur borgarráð afturkallað lóðarúthlutun, sbr. gr. 1.14 í sömu skilmálum. Verði tímamörk vegna liða d og e í grein 1.6., ekki virt geta byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 56. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010, sbr. og 2. og 3. mgr. greinar 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað leigutaka.

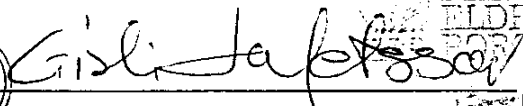
4. gr. Óheimilt er að nota annað svæði en hina leigðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað, sem að byggingarstarfsemi lýtur þ.m.t. vinnuskúra. Allar framkvæmdir/jarðrask utan lóðamarka eru óheimilar án skriflegs leyfis byggingarfulltrúans í Reykjavík. Óheimilt er að staðsetja gáma á lóðinni nema að fengnu stöðuleyfi byggingarfulltrúans í Reykjavík, sbr. gr. 2.6.1 í byggingarreglugerð.
5. gr. Brjótí leigutaki verulega gegn ákvæðum þessa leigusamnings, er Reykjavíkurborg heimilt að segja honum upp. Skal Reykjavíkurborg þá greiða leigutaka sannvirði húss eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Flytji leigutaki hús af lóðinni, rífi niður, eða þau eyðileggjast af einhverjum ástæðum og leigutaki hefur ekki byggingu nýs húss innan 5 ára samkvæmt gildandi deiliskipulagi fellur leigusamningurinn úr gildi og fellur þá lóðin aftur til Reykjavíkurborgar, án uppsagnar eða endurgjalds.
6. gr. Ef gera þarf minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóðamörkum eða lóðarstærð eftir því sem í leigusamningi þessum stendur vegna umferðarleiða, lagna veitufyrirtækja eða annarra almannahagsmuna er Reykjavíkurborg heimilt að þinglýsa einhliða yfirlýsingu um leiðréttu lóðarstærð að undangenginni breytingu á deiliskipulagi skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóð til stækkunar eða minnkunar í þessu sambandi merkja breytingar sem geta numið allt að 10% af lóðarstærð, eftir aðstæðum á hverjum stað, samkvæmt gildandi mæliblaði landupplýsingadeildar Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Ekki er þörf á deiliskipulagsbreytingu ef um að ræða leiðréttingu á lóðastærð vegna uppmælingar lóðar sem hefur ekki áhrif á lóðamörk.
7. gr. Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld sem lögð eru eða verða lögð á lóðina. Fjárnámsréttur er fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum, samkvæmt lögum um aðför nr. 90 frá 1989 og eru hús og önnur mannvirki á lóðinni að veði fyrir lóðargjaldinu.
8. gr. Ársleiga af lóðinni skal ákveðin af borgarstjórn, sbr. 2. gr. laga nr. 86 frá 1943 um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurborgar. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 með síðari breytingum. Standi leigutaki ekki skil á greiðslu lóðarleigunnar er heimilt að innheimta hana með aðför í húsum og mannvirkjum á lóðinni án


undangengis dóms eða sáttar samkvæmt 9. tl. 1. mgr. 1. gr. laga um aðför nr. 90 frá 1989. Lóðarleiga er tryggð með lögveðsrétti í þeim byggingum, sem á lóðinni standa, í tvö ár eftir gjalddaga, sbr. 2. gr. laga nr. 86/1943. Um dráttarvexti fer eftir gildandi vaxtalögum á hverjum tíma og 5. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga.

9. gr. Vilji Reykjavíkurborg að loknum leigutímanum ekki leyfa leigutaka með nýjum lóðarleigusamningi að láta hús, sem þá er/eru á lóðinni, standa þar áfram, skal greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Aðilar deila með sér matskostnaði. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og leigutaki, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.
10. gr. Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni verða gerð. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki brjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengist gagnvart Reykjavíkurborg með þessum leigusamningi. Brot á lóðarleigusamningi þessum varðar þá sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.
11. gr. Ekki er hægt að skila lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar, sbr. 14. gr. lóða- og framkvæmdaskilmála frá 1. júní 2013.
12. gr. Rísi ágreiningur um lóðarleigusamning þennan skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
13. gr. Leigutaki greiðir kostnað við þinglýsingu á lóðarleigusamningi þessum.
14. gr. Með undirritun sinni lýsir leigutaki því yfir að hann gengur að þessum leiguskiðmálum og skuldbindur sig til að halda þá í öllum greinum.
15. gr. Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglýsingar.

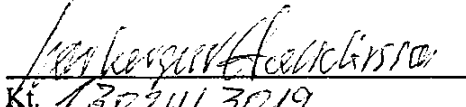
Reykjavík 10. ágúst 2016.

  
F.h. Reykjavíkurborgar  
Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

  
F.h. Félags eldri borgara í Rvk. og nágrenni

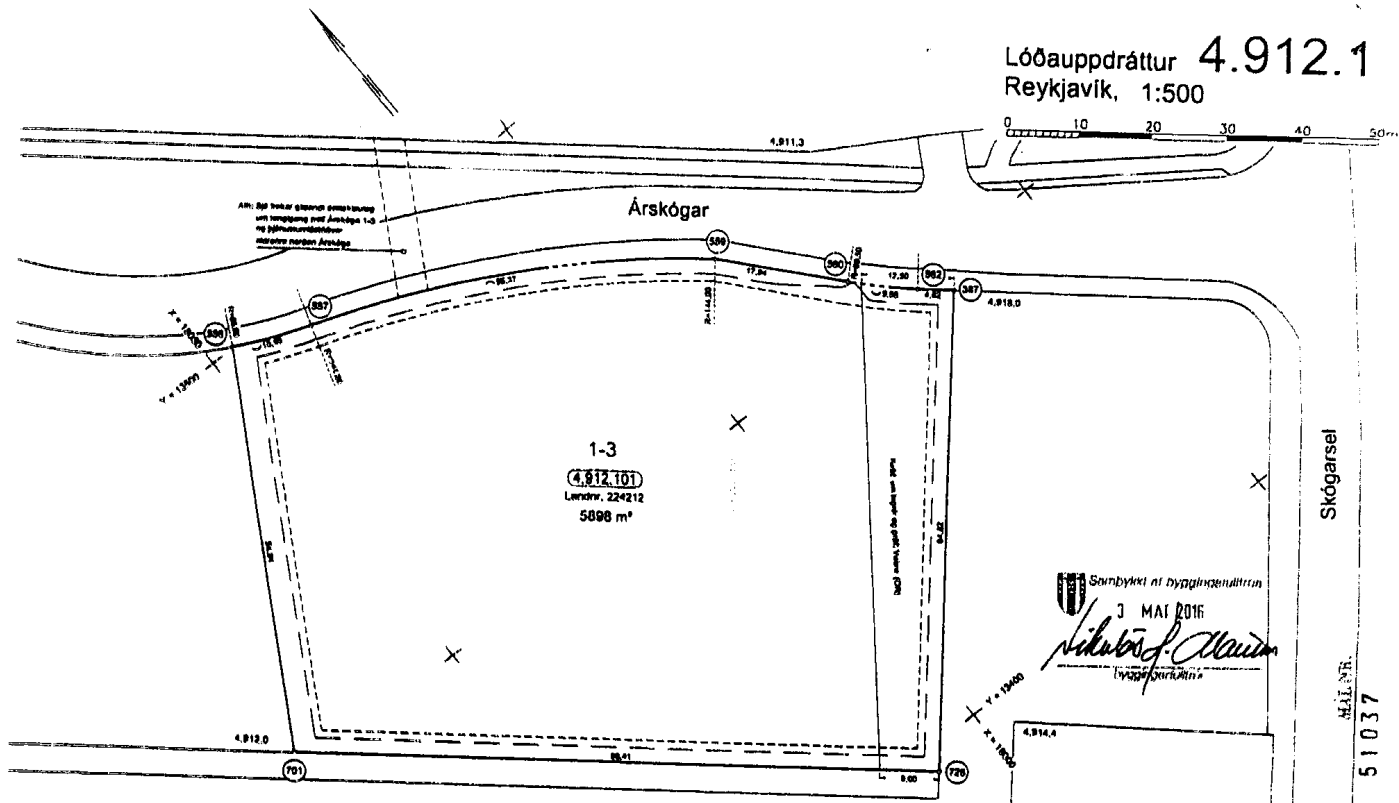


Vottar að rétttri dagsetningu,  
undirskrift og fjárræði leigutaka:

  
Kf. 1302413019  
Hæhna Þorsdóttir  
Kt. 300955-2299

Prentað 27.04.2016

Lóðauppráttur 4.912.1  
Reykjavík, 1:500



Umhverfis- og atvikaáætlun, Landúppfölgisáætlun, véttur þessum upprátt.  
Samþykkt þess þess Lóðauppráttur, gerður 27.04.2016, byggir á:  
Þá samþykkingu sem samþykkt var í umhverfis- og atvikaáætlun þess 04.  
11.2015, samþykkt í bægmáli þess 12. 11. 2015 og málþvíti í Útsög  
Deildarstjórnar þess 17. 12. 2016.

Umhverfis- og atvikaáætlun (þáttur umhverfis) þessur byggir á mál þessur samþykkt hvern og þegar hvern hvern vortu þessur á önnu eða annan hátt.

Umhverfis- og atvikaáætlun  
Landúppfölgisáætlun  
27.04.2016.

*[Handwritten signature]*

--- Dyggjarsvæði  
--- Dyggjarsvæði birtakjarna

Þessi staðgerðing og tengingur birtakjarna og tengingur skilvortu í samvæmi við gættuð deildarstjórn og samþykktir.

Lóðin er hlutfelt við Árskóga.

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951.

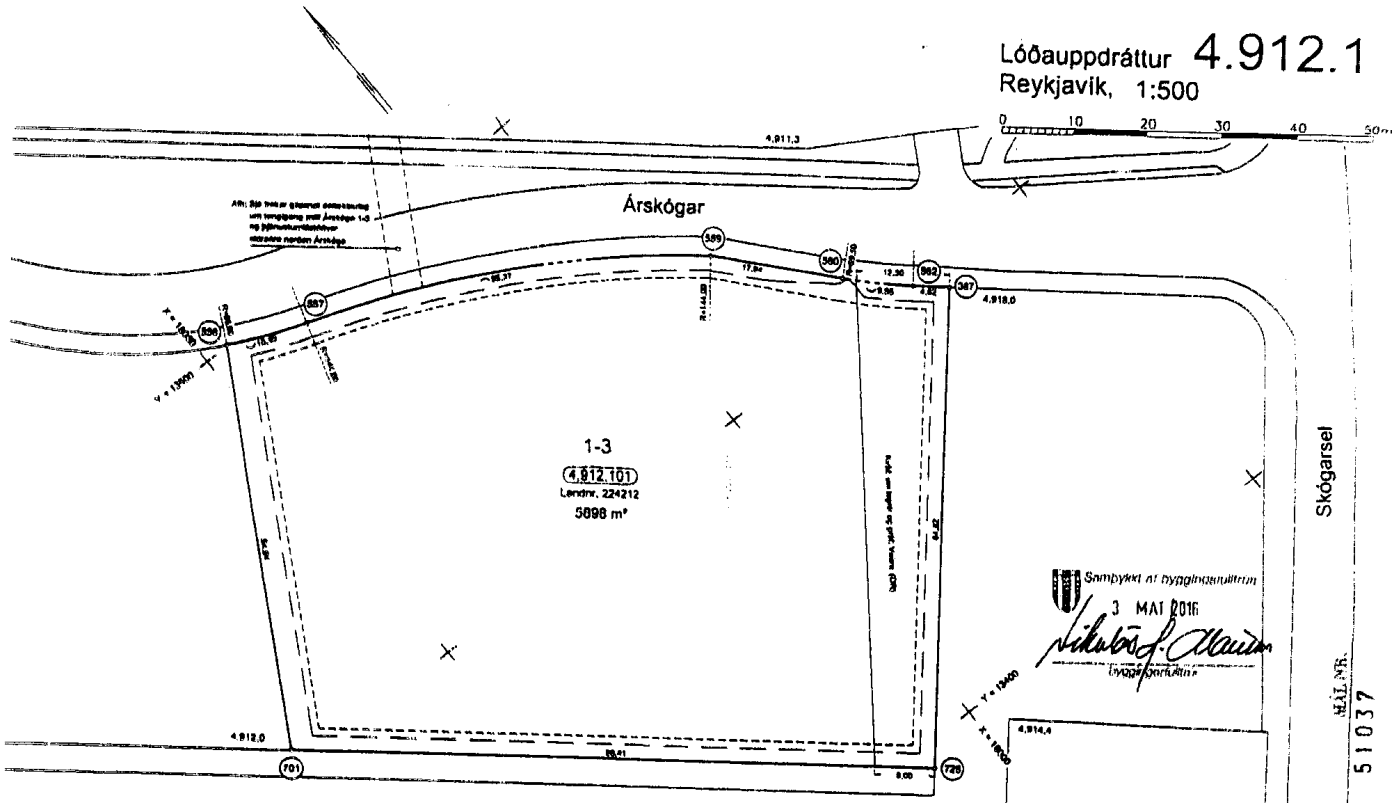
Nr.	X-hnit	Y-hnit
387	17988,0783	13445,8180
556	18048,5888	13500,0282
557	18038,5336	13495,8086
559	17988,4348	13489,0773
560	17876,5398	13455,6465
562	17869,7388	13448,8550
701	18074,4878	13452,7027
725	18008,4231	13397,0086

Skógarsel

51037

Prentað 27.04.2016

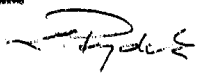
Lóðauppdráttur 4.912.1  
Reykjavík, 1:500



Litvörð- og skýlagsskipti, Lóðauppdráttur, útdráttur úr lóðunni. Söfnunin er í lóðunni Lóðauppdráttur, gerður 27.04.2016, byggir á: Þú deildir þingum sem samskipti eru í litvörð- og skýlagsskipti (þann 04.11.2016, samskipti í borgarskipti þann 12.11.2016 og upplýst í D-máli Dönnuáttunni þann 17.12.2016).

Útdráttur þessi sýnir gildi (lítil málstærð) þegar byggingartími hefur samskipti milli og þegar hantum hefur verið tengt á önnur eða annan hátt.

Litvörð- og skýlagsskipti  
Lóðauppdráttur  
27.04.2016.



--- Byggingarhefur  
--- Byggingarhefur bláttjóla

Fjöldi stíðstíng og R-áspur bláttjóla og kvæðingja skil vera í samræmi við þáttvott deildir og samskipti.

Lóðin er hlutfelt við Ársdaga.

Hnkæri Reykjavíkur 1951.

Nr.	X-hnit	Y-hnit
387	17906.0783	13445.8190
556	18046.5666	13500.0282
557	18036.5336	13495.8096
559	17988.4348	13459.0773
560	17978.5396	13455.6465
562	17869.7386	13448.9550
701	18074.4876	13452.7027
725	18008.4231	13397.0056

Skógarsel  
MÁL.NR.  
51037





Borgarráð

### ***Byggingaréttargjöld í Árskógum 1-3***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að eingöngu verði greidd gatnagerðargjöld af auknu byggingarmagni í Árskógum 1-3 en ekki byggingarréttargjald.

Greinargerð:

Félag eldri borgarara er nú komið af stað með byggingu íbúða í Skógarseli. Lóðinni var úthlutað til Félags eldri borgara og greiddi félagið fyrir byggingarrétt á lóðinni miðað við það byggingarmagn sem að deiliskipulag fyrir lóðina heimilaði þá. Síðan var gerð breyting á deiliskipulagi lóðarinnar sem að heimilar meira byggingarmagn á lóðinni en var í upphafi. Óskar félag eldri borgara eftir því að því að félagið fái þetta aukna byggingarmagn án þess að greiða fyrir það byggingarréttargjald.

Ástæða þessarar beiðni er að að talsverðar tafir hafa orðið á því að félagið gæti hafið byggingarframkvæmdir sem hefur valdið verulegum auknum kostnaði. Í ljós kom að það þurfti að færa frárennslisrör svo hægt væri að byggja samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Þá þurfti félagið að gefa eftir samninga við ÍR um að taka við jarðvegi en hluti af þeirri mold sem kom upp úr grunni hússins átti að fara til landmótunar á ÍR svæðinu. Það gekk hins vegar ekki eftir og nýtti borgin sér þetta vegna byggingar frjálisþróttavallar. Þá hafa skipulagsbreytingar vegna ÍR og fleiri á svæðinu einnig gert það að verkum að endanlegt deiliskipulag fyrir svæðið tók talsvert langan tíma. Allt hefur þetta leitt til þess að félagið hefur orðið fyrir auknum byggingarkostnaði og óskar þess vegna eftir því að eingöngu verði greidd gatnagerðargjöld af þeirri aukningu á byggingarmagni á lóðinni sem að nú verður til með breyttu deiliskipulagi.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Erindi byggingarnefndar Félags eldri borgara í Reykjavík, ódagsett.

## Vegna byggingu íbúða í Árskógum

Félag eldri borgara í Reykjavík og nágrenni er nú komið af stað með byggingu íbúða í Árskógum 1 og 3. Lóðinni var úthlutað til Félags eldri borgara og greiddi félagið fyrir byggingarrétt á lóðinni miðað við það byggingarmagn sem deiliskipulag fyrir lóðina heimiðaði þá. Síðan var gerð breyting á deiliskipulagi lóðarinnar sem heimilar meira byggingarmagn á lóðinni en í upphafi. Sú aukning var kærkomin en hafði afleiðingar í för með sér.

Talsverðar tafir urðu á því að félagið gæti hafið byggingarframkvæmdir og hafa þær valdið verulega auknum kostnaði. Í ljós kom að færa þurfti stórt og mikið frárennslisrör svo hægt væri að byggja samkvæmt áður samþykktu deiliskipulagi.

Skipulagsbreytingar gerðu það einnig að verkum að endanlegt deiliskipulag fyrir svæðið tók talsvert langan tíma og jók sá tími enn byggingarkostnað.

Allt hefur þetta leitt til þess að félagið hefur orðið fyrir auknum byggingarkostnaði og fer þess vegna fram á að eingöngu verði greidd gatnagerðargjöld af þeirri aukningu á byggingarmagni á lóðinni sem varð til með breyttu deiliskipulagi en ekkert byggingaréttargjald.

F.h. byggingarnefndar Félags eldri borgara í Reykjavík nágrenni.



Þorbergur Halldórsson,  
formaður byggingarnefndar  
Árskóga 1-3, Reykjavík.



Reykjavíkurborg

Reykjavík, 10. ágúst 2016  
R14010121  
40.1

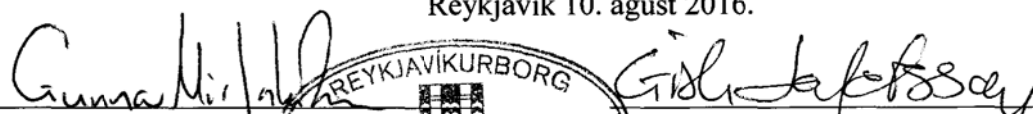
### Árskógar 1-3 – Yfirlýsing um kvaðir

Þann 31. mars árið 2016 samþykkti borgarráð að úthluta Félagi eldri borgara í Reykjavík og nágrenni, kt. 490486-3999, lóðinni Árskógar 1-3 (fastanr. 235-9671, landnr. 224212). Í úthlutunarbréfi dags. 1. apríl 2016 er áréttað að samhliða lóðarleigusamningi fyrir lóðina skuli skrifa undir sérstaka yfirlýsingu sem tíundar þær kvaðir sem koma fram í lóðarleigusamningi.

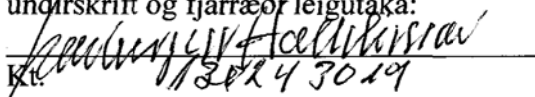
Eftirfarandi sérstakar kvaðir gilda um lóðina Árskógar 1-3 og skal þinglýst á allar íbúðir sem verða byggðar á lóðinni:

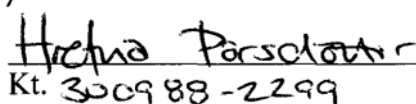
- Kvöð um að íbúðir sem reistar verða á lóðinni skulu vera fyrir félagsmenn í félagi lóðarhafa.
- Kvöð um að lóðarhafa sé skylt að leita tilboða í uppsteypu húsanna og innréttingu íbúða, þar sem hagstæðasta tilboði skal tekið.
- Kvöð um að lóðarhafi skuli í 3 ár frá sölu fyrstu íbúðar hafa kauprétt að íbúðum í húsunum á framreiknuðu upphaflegu söluverði viðkomandi íbúðar, bundið við þróun vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.
- Kvöð um að Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, hafi við fyrstu sölu lóðarhafa á íbúðum í húsunum kauprétt að allt að þremur íbúðum á lóðinni á sama verði og selt verður til félagsmanna. Kaup íbúðanna skulu boðin Félagsbústöðum hf. samhliða því að byggingarnefndarteikningar verða lagðar inn til byggingarfulltrúa. Skulu Félagsbústaðir svara innan 30 daga frá því að tilboð var kynnt hvort kaupréttur þessi skuli nýttur.
- Kvöð um óheimilt sé að leigja íbúðir í skammtímaleigu eða til gistipjónustu.
- Kvöð um að lóðarhafi riti samþykki á kaupsamninga við endursölu íbúða. Lóðarhafi mun gæta þess við endursölu íbúða að kaupandi uppfylli þær kvaðir hvíla á íbúðum á lóðinni.

Reykjavík 10. ágúst 2016.

  
 Samþykki f.h. Reykjavíkurborgar, skrifstofa eigna og atvinnubrúnar og nágrenni  
 Samþykki f.h. Félags eldri borgara í Reykjavík og nágrenni

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði leigutaka:

  
 Kt. 300988-2299

  
 Kt. 300988-2299