



Viðtakandi: Borgarráð

Sendandi: Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavík, 9. júlí 2024

MSS24050117

Svar við fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins um lóðaúthlutanir í Gufunesi

Á fundi borgarráðs þann 23. maí 2024 var lögð fram svohljóðandi fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

„Fulltrúar Sjálfstæðisflokks óska sundurliðaðra upplýsinga um allar lóðaúthlutanir í Gufunesi á tímabilinu 2010 til 2024. Óskað er yfirlits yfir allar lóðir á svæðinu, hvenær þeim var úthlutað, til hvaða lóðarhafa og fyrir hvaða verð. Þá er óskað upplýsinga um það hvernig verðmat var framkvæmt og hvort lóðaverð hafi endurspeglað verðmat. Að auki er óskað yfirlits yfir öll lóðarvilyrði sem hafa verið veitt á tímabilinu fyrir svæðið sem hafa verið afturkölluð, og ástæður afturköllunar. Jafnframt er óskað sundurliðaðra upplýsinga yfir heimilt byggingarmagn á sérhverri lóð, með hvaða hætti það hefur tekið breytingum eftir atvikum, ásamt þeim gjöldum sem lögð hafa verið á lóðarhafa vegna uppbyggingar (þ.m.t. en ekki takmarkað við, gatnagerðargjöld, byggingarréttargjöld og innviðagjöld). Að auki er óskað sundurliðaðra upplýsinga um gjalddaga ofanritaðra gjalda, veitta greiðslufresti og hvenær greiðslur bárust. Loks er óskað upplýsinga um þær lóðir/byggingarheimildir sem hafa skipt um hendur frá úthlutun, hvenær borgarráð heimilaði slíkt framsal og hvaða verð fékkst fyrir (sáu slíkar upplýsingar aðgengilegar).“

Fyrirspurninni var vísað til umsagnar lögfræðiteymis skrifstofu borgarstjóra og borgarritara.

Svar við fyrirspurn:

Borgarráð hefur samþykkt úthlutun og sölu byggingarréttar og sölu húsa á átján lóðum í Gufunesi. Öllum þeim spurningum sem koma fram hér að ofan er svarað í hjálögðu excel skjali.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:
Excel skjal



Gufunesvegur 32, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar.

Gufunesvegur 36, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar.

Pengilsbás 3, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar.

Jöfursbás 2, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar.

Gufunesvegur 21, sala.

Gufunesvegur 19, sala.

Jöfursbás 6, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar.

Jöfursbás 11, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar.

Jöfursbás 9 úthlutun lóðar og sala byggingarréttar.

Gufunesvegur 34, kaupsamningur.

Kaupsamningur GN studios.

Löðir	Úthlutun	dags.	ib. pr. m2	atr. pr. m2	Verðmat	Heimilað byggingarmagn vð Úthlutun, fm ofanjarðar	Geitt dags.	Verð byggingarréttar	Gatnagerðargjöld	Heildarupphæð vð Úthlutun	Upplysingar
Jóhúsbás 6	Extón kt. 470499-2069	4.júl.22	x	30.250	Verðmat tveggja fasteignarsala	3.600	29.8.2022	105.875.000 kr	95.109.287 kr	200.984.287	Úthlutun byggir á löðavilyð 23. nóvember 2017.
Jóhúsbás 1	ÖN studios ehf -> GF 2 ehf.	21. des. 17	48.238	16.337	Verðmat tveggja fasteignarsala	29.624	24.11.2021	243.794.526 kr	ekki komið á gjöld.	1.664.952.479	Kaupsamningur 21. des 2017
Jóhúsbás 5	ÖN studios ehf -> Jóhúsbás 5 ehf kt. 410723-1140	21. des. 17	48.238	16.337	Verðmat tveggja fasteignarsala	29.624	4.11.2021	346.098.327 kr	87.433.920	1.664.952.479	Kaupsamningur 21. des 2017
Jóhúsbás 7	ÖN studios ehf kt. 441116-2090 -> Jóhúsbás 7 ehf kt. 470920-2460	21. des. 17	48.238	16.337	Verðmat tveggja fasteignarsala	29.624	22.12.20 / 17.05.21 / 18.05.21	311.455.817 kr	84.321.667	1.664.952.479	Kaupsamningur 21. des 2017
Þringibás 14	ÖN studios ehf.	21. des. 17	48.238	16.337	Verðmat tveggja fasteignarsala (hús)	29.624	4.11.2021	301.600.000 kr	hús	1.664.952.479	Kaupsamningur 21. des 2017
Jóhúsbás 3	ÖN studios ehf. kt. 441116-2090 -> GF 2 ehf. 510619-1880	21. des. 17	48.238	16.337	Verðmat tveggja fasteignarsala	29.624	24.11.2021 / 17.12.2023	822.155.871 kr	441.160	1.664.952.479	Kaupsamningur 21. des 2017
Þringibás 8	ÖN studios ehf -> GF 2 ehf.	21. des. 17	48.238	16.337	Verðmat tveggja fasteignarsala	29.624	4.11.2021	hús	hús	1.664.952.479	Kaupsamningur 21. des 2017
Gulunesvegur 36	Gunnar Barmason ehf. kt. 440693-2029	7. febr. 22	75.000	x	Verðmat fasteignarsala	3.476	24.3.2022	262.362.500 kr	53.462.225 kr	315.824.725	Úthlutun á Forða verð.
Þringibás 3	Gunnar Barmason ehf. kt. 440693-2029	7. febr. 22	75.000	x	Verðmat fasteignarsala	1.544	24.3.2022	116.972.000 kr	23.898.371 kr	140.870.371	setið á Forða verð. auðgilt
Jóhúsbás 9	Hverfá Gulunes (ÁMú Hoffell) 490519-2480	25. jan. 21	45.000	x	Hagkerami húsnæði verð	4.738	15.03.21/22.10.21/17.01.22/24.03.22/22.02.23	213.210.000 kr	63.331.004 kr	276.541.004	Úthlutun byggir á löðavilyð 16. maí 2019.
Jóhúsbás 4	Klakarnn ehf 450815-0196	24. mar. 17	x	15.000	Verðmat tveggja fasteignarsala	3.790	11.05.17 / 23.11.17	56.250.000 kr	105.600.000 kr	161.850.000	Kaupsamningur 24. mars 2017
Gulunesvegur 21	ÖN studios ehf. kt. 441116-2090	24. jan. 22	x	74.517	Samþykkt kauplíðin Notfar auðgýsingar (hús)	4.306	23.03.2022 / 14.03.2023	320.010.000 kr	Hús	320.010.000	kauplíðin dags. 3. ágúst 2021
Gulunesvegur 34	Lofkastalam ehf. kt. 520417-0280	16. jan. 18	53.998	18.132	Verðmat tveggja fasteignarsala	3.147	30.1.2018, 28.6.2018. Búið að greiða 46.622.250	168.872.906 kr	12.307.789 kr	180.980.695	kaupsamningur 16. jan 2018
Þringibás 1	Lofkastalam ehf. kt. 520417-0280	16. jan. 18	53.998	18.132	Verðmat tveggja fasteignarsala	3.147	Vanski	168.872.906 kr	12.307.789 kr	180.980.695	kaupsamningur 16. jan 2018
Jóhúsbás 2	Sonei kt. 500514-0660	28. febr. 21	x	21.570	Verðmat tveggja fasteignarsala	2.400	19.4.2021	54.375.000 kr	62.931.819 kr	117.306.819	Úthlutun byggir á löðavilyð 23. nóvember 2017.
Gulunesvegur 19	Söldu kt. 511019-0410	24. febr. 22	x	81.349	Samþykkt kauplíðin Notfar auðgýsingar (hús)	2.820	04.05.2022 / 1.2.2023	205.000.000 kr	Hús	205.000.000	kauplíðin dags. 3. ágúst 2021
Gulunesvegur 32	Þringið kt. 500322-1280	13. des. 21	82.500	x	úrboð. afh. tilbúið er ekki skipt upp á milli ib. og atr.	6.576	16.6.2022	842.320.000 kr	103.041.000 kr	640.561.000	Úthlutun á grundvelli úrboðs.
Jóhúsbás 11	Þringið kt. 441019-0200	2. des. 18	46.000	x	Hagkerami húsnæði verð	9.138	21.02.20/26.06.20/15.01.21/24.06.21/24.08.21	411.210.000 kr	112.963.956 kr	524.173.956	Úthlutun byggir á löðavilyð 16. maí 2019.

Aðrar löðir eru í reglu RVK þriggjar og eru í útteigi.

Eigin vilyðhúsnæði verð úrboðslið.

Aðrar þessari löðir eru hluti af sama kaupsamningi. Veltur var 10% afstöður af kaupverði vegna umfangs.

Þessar tvær löðir eru hluti af sama kaupsamningi.



Borgarráð

Gufunesvegur 32, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Þorpinu Vistfélagi, kt. 641018-0230, Suðurlandsbraut 30, 108 Reykjavík, um 1.883 m² íbúðar- og atvinnuhúsalóð við Gufunesveg 32 og selja byggingarrétt að 6.576 m² ofanjarðar fyrir 542.250.000 kr. Verð lóðarinnar ákvarðast skv. niðurstöðu útboðs sem lauk þann 15. október 2021 en tilboð félagsins reyndist hæsta gilda tilboð. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt greiðast um 103.311.759 kr. í gatnagerðargjöld. Fjárhæð gatnagerðargjalda getur breyst til hækkunar eða lækkunar við álagningu þeirra við innlögn byggingarnefndateikninga.

Greiðslufrestur er 45 dagar frá samþykki borgarráðs á kauptilboði. Verði ekki af greiðslu kaupverðs byggingarréttarins í samræmi við ofangreint innan tilskilins frests getur það varðað riftun á sölu byggingarréttarins og afturköllun á úthlutun lóðar. Sama á við ef framkvæmdafrestir eru ekki virtir.

Félagsbústaðir kt. 510497-2799, Hallveigarstíg 1, eiga kauprétt á 5% íbúðum. Í úthlutunar- og útboðsskilmálum er að finna ítarleg ákvæði um stærðir, verð, beitingu kaupréttar o.fl.

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

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

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

Athygli er vakin á því að Reykjavíkurborg hefur ekki framkvæmt eða látið framkvæma neina könnun á jarðvegi eða undirlagi lóðarinnar. Lóðin er afhent í núverandi ástandi sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við.

Að öðru leyti gilda um lóðina úthlutunar- og útboðsskilmálar fyrir sölu byggingarréttar á lóðinni Gufunesvegi 32 í Reykjavík, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá júní 2013, sjá https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/2015uthlutunarskilmalar_almennir_loda-_og_framkvaemdaskilmalar_02072015-1.pdf, og deiliskipulag fyrir Gufunes, sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 1. mars 2019. Nánari ákvæði verða sett



Reykjavíkurborg

um leigu fyrir lóðina í lóðarleigusamningi. Lóðarleigusamningur verður gerður við lóðarhafa þegar lóðin er greidd.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

Fundargerð fyrir Gufunesveg 32 dags. 15. október 2021.

Árið 2021, þann 15. október kl. 14:02 voru bókuð inn tilboð vegna auglýsingar Reykjavíkurborgar um sölu byggingaréttar við lóðina **Gufunesvegur 32**. Opnunin var framkvæmd rafrænt á vefsvæði útboðsvefjar Reykjavíkurborgar www.ubod.reykjavik.is.

Fundargerð ritaði Oddrún Helga Oddsdóttir

Eftirfarandi fyrirtæki skiluðu inn gildu tilboði:

1	Þorpið - vistfélag ehf.	kr.	542.250.000
2	Gerð ehf.	kr.	452.700.000
3	Iða ehf.	kr.	357.555.000
4	Jörp ehf.	kr.	302.764.000
5	Framkvæmdafélagið Arnarhvoll ehf.	kr.	259.100.000
6	Fjölhús ehf. og Reynidalur 3-11 ehf.	kr.	208.400.000
7	Úlfarsá ehf.	kr.	111.000.000

Alls bárust sjö tilboð.

Fundi slitið kl. 14:08



Borgarráð

Gufunesvegur 36 – úthlutun lóðar og sala byggingarréttar á föstu verði

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Gunnari Bjarnasyni ehf, kt. 440693-2029, Ögurhvarfi 6, 203 Kópavogur, um 1.003 m² íbúðar- og atvinnuhúsalóð við Gufunesveg 36 og selja byggingarrétt að 3.475 m² ofanjarðar fyrir 262.100.000 kr. Verð byggingarréttarins ákvarðast skv. verðmati dags. 2. desember 2021. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt greiðast um 53.724.725 kr. í gatnagerðargjöld. Fjárhæð gatnagerðargjalda getur breyst til hækkunar eða lækkunar við álagningu þeirra við innlögn byggingarnefndateikninga.

Greiðslufrestur er 45 dagar frá samþykki borgarráðs á kauptilboði. Verði ekki af greiðslu kaupverðs byggingarréttarins í samræmi við ofangreint innan tilskilins frests getur það varðað riftun á sölu byggingarréttarins og afturköllun á úthlutun lóðar. Sama á við ef framkvæmdafrestir eru ekki virtir.

Félagsbústaðir kt. 510497-2799, Hallveigarstíg 1, eiga kauprétt á 5% íbúðum. Í úthlutunar- og útboðsskilmálum er að finna ítarleg ákvæði um stærðir, verð, beitingu kaupréttar o.fl.

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

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

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

Athygli er vakin á því að Reykjavíkurborg hefur ekki framkvæmt eða látið framkvæma neina könnun á jarðvegi eða undirlagi lóðarinnar. Lóðin er afhent í núverandi ástandi sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við.

Að öðru leyti gilda um lóðina úthlutunar- og útboðsskilmálar fyrir sölu byggingarréttar á lóðinni Gufunesvegi 36 í Reykjavík, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá júní 2013, sjá https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/2015uthlutunarskilmalar_almennir_loda-og_framkvaemdaskilmalar_02072015-1.pdf, og deiliskipulag fyrir Gufunes, sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 1. mars 2019. Nánari ákvæði verða sett um leigu fyrir lóðina í lóðarleigusamningi. Lóðarleigusamningur verður gerður við lóðarhafa þegar lóðin er greidd.



Reykjavíkurborg

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

Lóðarumsókn dags. 14. janúar 2022

Verðmat dags. 2 desember 2021



Reykjavíkurborg

Umsókn um lóð á föstu verði

Heiti lóðar: Pengilbas 3.

Gunnar Bjarnason ehf.
Nafn umsækjanda (Fyrirtæki)

440693-2029
Kennitala

Agurhvarf 6, 203 lóp
Lögheimili

848-2005
Farsími

Gunnar Ingi Bjarnason
Fyrirsvarsmaður

gunnar@gbbygg.is
Netfang

Umsóknaraðili staðfestir með undirritun sinni að uppgefnar upplýsingar eru réttar og gerir sér grein fyrir að rangar eða ófullnægjandi upplýsingar valda því að umsóknaraðili kemur ekki til greina við úthlutun. Ennfremur, komi í ljós að upplýsingar voru rangar þegar úthlutun fór fram, getur Reykjavíkurborg afturkallað úthlutunina án fyrirvara. Umsókn lögaðila skal undirrituð af þeim sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda lögaðilann.

Um úthlutanir lóða á föstu verði gilda almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar á föstu verði í Reykjavík, dags. maí 2021. Með undirritun umsækjanda á lóðarumsókn þessa felst viðurkenning hans á því, að hann hafi kynnt sér þá skilmála og reglur sem um lóðarúthlutunina og viðkomandi lóð/ir gilda og sé reiðubúinn að hlíta þeim.

Reykjavík, 14/01 2022

Gunnar Ingi Bjarnason
undirskrift

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og fjárræði:

Ólafur Ólafsson 260155-2029
Nafn og kt.

Ólafur Ólafsson 081162-2129
Nafn og kt.

Umsókn þessari skal skila rafrænt á netfangið:

lodir@reykjavik.is



Reykjavíkurborg

Umsókn um lóð á föstu verði

Heiti lóðar: Gufunesvegur 36

Gunnar Bjarnason ehf
Nafn umsækjanda (Fyrirtæki)

440693-2029
Kennitala

Égurbúgarf 6, 203 kóp
Löghéimili

848-2005
Farsími

Gunnar Ingi Bjarnason
Fyrirsvarsmaður

gunnar@gbbygg.is
Netfang

Umsóknaraðili staðfestir með undirritun sinni að uppgæfnaðar upplýsingar eru réttar og gerir sér grein fyrir að rangar eða ófullnægjandi upplýsingar valda því að umsóknaraðili kemur ekki til greina við úthlutun. Ennfremur, komi í ljós að upplýsingar voru rangar þegar úthlutun fór fram, getur Reykjavíkurborg afturkallað úthlutunina án fyrirvara. Umsókn lögaðila skal undirrituð af þeim sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda lögaðilann.

Um úthlutanir lóða á föstu verði gilda almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar á föstu verði í Reykjavík, dags. maí 2021. Með undirritun umsækjanda á lóðarumsókn þessa felst viðurkenning hans á því, að hann hafi kynnt sér þá skilmála og reglur sem um lóðarúthlutunina og viðkomandi lóð/ir gilda og sé reiðubúinn að hlíta þeim.

Reykjavík, 14/01 2021

Gunnar Ingi Bjarnason
undirskrift

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði:

Ólafur Ólafsson 260155-2029
Nafn og kt.

Ólafur Ólafsson 01162-2129
Nafn og kt.

Umsókn þessari skal skila rafrænt á netfangið:

lodir@reykjavik.is

Verðmat

Gufunesvegur 36, merkt 00-00, 112 Reykjavík



Grensásvegi 11 · 108 Reykjavík · Sími 588 9090
Kennit: 600989-1119 · eignamidlung@eignamidlung.is
eignamidlung.is

Kjartan Hallgeirsson, löggiltur fasteignasali
Guðlaugur I. Guðlaugsson, löggiltur fasteignasali

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
250-5294	01 00 00	0	993.0	0	0	26.950.000	26.950.000		0	Jörð/lóð
Samtals			993.0	0	0	26.950.000	26.950.000			

Undirritaðir hafa að beiðni Erlu Arnardóttur hjá Skrifstofu Borgarstjóra Reykjavíkurborgar skoðað og verðmetið eignina Gufunesvegur 36, 112 Reykjavík. Skráður eigandi eignarinnar er: Skipulagssjóður Reykjavurborgar, kt. 511170-0529

Lýsing eignar:

Lóðin er á skipulögðu svæði sem er skilgreint sem „Miðsvæði – blönduð byggð (A)“. Skv. gildandi deiliskipulagi (Gufunes – 1. áfangi, samþykkt/staðfest 21. febrúar 2019) er lóðarstærð 993 fm, heimild til að byggja íbúðir a+b samtals 2.919 fm og atvinnustarfsemi 556 fm. Skv. deiliskipulaginu er heildarmagn ofanjarðar 3.476 fm og neðanjarðar 993 fm. Nýtingarhlutfall (nhf.) ofanjarðar er 3,5.

Lóðin er ófrágengin og er einhver hættu á mengun í jarðvegi eftir iðnað á svæðinu síðustu ár. Við mat þetta er ekki tekið tillit til kostnaðar vegna mögulegrar mengunar í jarðvegi.

Mat á byggingarrétti er byggt á "Deiliskipulag Gufunes Greinargerð og Skilmálar Fyrsti áfangi 4. útgáfa 1. febrúar 2019"

Áætlað söliverð á byggingarrétti án gatnagerðargjalda:

kr. 14.900.000,- fyrir atvinnuhúsnæði á jarðhæð

kr. 247.200.000,- fyrir íbúðir á efri hæðum.

Meðfylgjandi er fasteignayfirlit eignarinnar.

Forsendur:

Matið byggist á ofantöldum upplýsingum og gögnum, vettvangsskoðun matsmanna og þekkingu þeirra á markaðsverði sambærilegra eigna. Verðmat þetta er ekki ábyrgðaryfirlýsing um endanlegt söliverð eignarinnar, en er unnið eftir bestu samvisku og þekkingu. Matsmenn lýsa því yfir að þeir séu ekki í neinum hagsmunatengslum við þá aðila er matsgerðina varðar. Í verðmati þessu er ekki gert ráð fyrir innviðagjalds.

Niðurstaða

Áætlað söliverð er **262.100.000 kr.** / Tvöhundruðsextíuogtværmilljónireitthundraðþúsund.

Reykjavík, 2. desember 2021

Olafur H. Guðgeirsson

MBA rekstraraðfræðingur

Ólafur H. Guðgeirsson löggiltur fasteignasali

Kt. 250863-5869

Guðlaugur Ingi Guðlaugsson löggiltur fasteignasali

Guðlaugur I. Guðlaugsson

Löggiltur fasteignasali

kt. 110384-2979

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2505294

Gufunesvegur 36, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Skipulagssjóður Reykjavborgar	511170-0529	Afsal	100%	Þ

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2021

26.950.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2022

30.050.000 kr.

NOTKUNAREINING - ÍBÚÐARHÚSALÓÐ

Notkunareininganúmer

N2505294

Staðfang

Gufunesvegur 36

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
0 kr.	26.950.000 kr.	0 kr.	0 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Íbúðarhúsalóð	0,0		Annað

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Skipulagssjóður Reykjavborgar	511170-0529	100%	27.09.2002	Gögn vantar

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
01	Íbúðarhúsalóð	-	0,0	-	-	26.950.000 kr.	0 kr.

Rekstrareiningar

Engar skráðar rekstrareiningar

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L228376

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Íbúðar- og atvinnulóð	1003,0 m ²	26.950.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	100 %

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Matsstig: Forsenda mats

Vísitala brunabótamats: 789,6

ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.



Borgarráð

Pengilsbás 3, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar á föstu verði

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Gunnari Bjarnasyni ehf, kt. 440693-2029, Ögurhvarfi 6, 203 Kópavogur, um 444 m² íbúðar- og atvinnuhúsalóð við Pengilsbás 3 og selja byggingarrétt að 1.544 m² ofanjarðar fyrir 116.600.000 kr. Verð byggingarréttarins ákvarðast skv. verðmati dags. 2 desember 2021. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt greiðast um 23.870.107 kr. í gatnagerðargjöld. Fjárhæð gatnagerðargjalda getur breyst til hækkunar eða lækkunar við álagningu þeirra við innlögn byggingarnefndateikninga.

Greiðslufrestur er 45 dagar frá samþykki borgarráðs á kauptilboði. Verði ekki af greiðslu kaupverðs byggingarréttarins í samræmi við ofangreint innan tilskilins frests getur það varðað riftun á sölu byggingarréttarins og afturköllun á úthlutun lóðar. Sama á við ef framkvæmdafrestir eru ekki virtir.

Félagsbústaðir kt. 510497-2799, Hallveigarstig 1, eiga kauprétt á 5% íbúðum. Í úthlutunar- og útboðsskilmálum er að finna ítarleg ákvæði um stærðir, verð, beitingu kaupréttar o.fl.

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

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

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

Athygli er vakin á því að Reykjavíkurborg hefur ekki framkvæmt eða látið framkvæma neina könnun á jarðvegi eða undirlagi lóðarinnar. Lóðin er afhent í núverandi ástandi sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við.

Að öðru leyti gilda um lóðina úthlutunar- og útboðsskilmálar fyrir sölu byggingarréttar á lóðinni Pengilsbás 3 í Reykjavík, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá júní 2013, sjá https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulytingar/2015uthlutunarskilmalar_almennir_loda_og_framkvaemdaskilmalar_02072015-1.pdf, og deiliskipulag fyrir Gufunes, sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 1. mars 2019. Nánari ákvæði verða sett um leigu fyrir lóðina í lóðarleigusamningi. Lóðarleigusamningur verður gerður við lóðarhafa þegar lóðin er greidd.



Reykjavíkurborg

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt: Lóðarumsókn dags. 14. janúar 2022

Verðmat dags. 2 desember 2021



Reykjavíkurborg

Umsókn um lóð á föstu verði

Heiti lóðar: Pengilbas 3.

Gunnar Bjarnason ehf.
Nafn umsækjanda (Fyrirtæki)

440693-2029
Kennitala

Agurhvarf 6, 203 lóp
Lögheimili

848-2005
Farsími

Gunnar Ingi Bjarnason
Fyrirsvarsmaður

gunnar@gbbygg.is
Netfang

Umsóknaraðili staðfestir með undirritun sinni að uppgefnar upplýsingar eru réttar og gerir sér grein fyrir að rangar eða ófullnægjandi upplýsingar valda því að umsóknaraðili kemur ekki til greina við úthlutun. Ennfremur, komi í ljós að upplýsingar voru rangar þegar úthlutun fór fram, getur Reykjavíkurborg afturkallað úthlutunina án fyrirvara. Umsókn lögaðila skal undirrituð af þeim sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda lögaðilann.

Um úthlutanir lóða á föstu verði gilda almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar á föstu verði í Reykjavík, dags. maí 2021. Með undirritun umsækjanda á lóðarumsókn þessa felst viðurkenning hans á því, að hann hafi kynnt sér þá skilmála og reglur sem um lóðarúthlutunina og viðkomandi lóð/ir gilda og sé reiðubúinn að hlíta þeim.

Reykjavík, 14/01 2022

Gunnar Ingi Bjarnason
undirskrift

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og fjárræði:

Ólafur Ólafsson 260155-2029
Nafn og kt.

Ólafur Ólafsson 081162-2129
Nafn og kt.

Umsókn þessari skal skila rafrænt á netfangið:

lodir@reykjavik.is



Reykjavíkurborg

Umsókn um lóð á föstu verði

Heiti lóðar: Gufunesvegur 36

Gunnar Bjarnason ehf
Nafn umsækjanda (Fyrirtæki)

440693-2029
Kennitala

Égurbúgarf 6, 203 kóp
Lögheimili

848-2005
Farsími

Gunnar Ingi Bjarnason
Fyrirsvarsmaður

gunnar@gbbygg.is
Netfang

Umsóknaraðili staðfestir með undirritun sinni að uppgæfnaðar upplýsingar eru réttar og gerir sér grein fyrir að rangar eða ófullnægjandi upplýsingar valda því að umsóknaraðili kemur ekki til greina við úthlutun. Ennfremur, komi í ljós að upplýsingar voru rangar þegar úthlutun fór fram, getur Reykjavíkurborg afturkallað úthlutunina án fyrirvara. Umsókn lögaðila skal undirrituð af þeim sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda lögaðilann.

Um úthlutanir lóða á föstu verði gilda almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar á föstu verði í Reykjavík, dags. maí 2021. Með undirritun umsækjanda á lóðarumsókn þessa felst viðurkenning hans á því, að hann hafi kynnt sér þá skilmála og reglur sem um lóðarúthlutunina og viðkomandi lóð/ir gilda og sé reiðubúinn að hlíta þeim.

Reykjavík, 14/01 2021

Gunnar Ingi Bjarnason
undirskrift

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði:

Ólafur Ólafsson 260155-2029
Nafn og kt.

Ólafur Ólafsson 01162-2129
Nafn og kt.

Umsókn þessari skal skila rafrænt á netfangið:

lodir@reykjavik.is



Grensásvegi 11 • 108 Reykjavík • Sími 588 9090
Kennit.: 600989-1119 • eignamidlun@eignamidlun.is
eignamidlun.is

Kjartan Hallgeirsson, löggiltur fasteignasali
Guðlaugur I. Guðlaugsson, löggiltur fasteignasali

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
250-5311	01 00 00	0	445.0	0	0	19.450.000	19.450.000		0	Jörð/lóð
Samtals			445.0	0	0	19.450.000	19.450.000			

Undirritaðir hafa að beiðni Erlu Arnardóttur hjá Skrifstofu Borgarstjóra Reykjavíkurborgar skoðað og verðmetið eignina Pengilsbás 3, 112 Reykjavík. Skráður eigandi eignarinnar er: Skipulagsstjóður Reykjavíkurborgar, kt. 511170-0529

Lýsing eignar:

Lóðin er á skipulögðu svæði sem er skilgreint sem „Miðsvæði – blönduð byggð (A)“. Skv. gildandi deiliskipulagi (Gufunes – 1. áfangi, samþykkt/staðfest 21. febrúar 2019) er lóðarstærð 445 fm, heimild til að byggja íbúðir a+b samtals 1.297 fm og atvinnustarfsemi 247 fm. Skv. deiliskipulaginu er heildarmagn ofanjarðar 1.544 fm og neðanjarðar 441 fm. Nýtingarhlutfall (nhi.) ofanjarðar er 3,5.

Lóðin er ófrágengin og er einhver hættu á mengun í jarðvegi eftir iðnað á svæðinu síðustu ár. Við mat þetta er ekki tekið tillit til kostnaðar vegna mögulegrar mengunar í jarðvegi.

Mat á byggingarrétti er byggt á "Deiliskipulag Gufunes Greinargerð og Skilmálar Fyrsti áfangi 4. útgáfa 1. febrúar 2019"

Áætlað söliverð á byggingarrétti án gatnagerðargjalda:

kr. 6.600.000,- fyrir atvinnuhúsnæði á jarðhæð

Kr. 110.000.000,- fyrir íbúðir á efri hæðum.

Meðfylgjandi er fasteignayfirlit eignarinnar.

Forsendur:

Matið byggist á ofantöldum upplýsingum og gögnum, vettvangsskoðun matsmanna og þekkingu þeirra á markaðsverði sambærilegra eigna. Verðmat þetta er ekki ábyrgðaryfirlýsing um endanlegt söliverð eignarinnar, en er unnið eftir bestu samvisku og þekkingu. Matsmenn lýsa því yfir að þeir séu ekki í neinum hagsmunatengslum við þá aðila er matsgerðina varðar. Í verðmati þessu er ekki gert ráð fyrir innviðagjalds.

Niðurstaða

Áætlað söliverð er **116.600.000 kr. / Eitthundraðogsextánmilljónirsexhundruðþúsund.**

Reykjavík, 2. desember 2021

Ólafur H. Guðgeirsson

MBA rekstraraðfræðingur

Lögg. fasteignasali

Kt. 250863-5869

Guðlaugur Ingi Guðlaugsson, löggiltur fasteignasali

Guðlaugur I. Guðlaugsson

Löggiltur fasteignasali

kt. 110384-2979

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2505311

Pengilsbás 3, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Skipulagssjóður Reykjavborgar	511170-0529	Afsal	100%	Þ

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2021
19.450.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2022
21.350.000 kr.

NOTKUNAREINING - ÍBÚÐARHÚSALÓÐ

Notkunareininganúmer
N2505311

Staðfang
Pengilsbás 3

Húsmat 0 kr.	Lóðarmat 19.450.000 kr.	Brunabótamat 0 kr.	Endurstofnsverð 0 kr.
Notkun Íbúðarhúsalóð	Flatarmál 0,0	Tryggingafélag	Byggingarefni Annað

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Skipulagssjóður Reykjavborgar	511170-0529	100%	27.09.2002	Gögn vantar

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
01	Íbúðarhúsalóð	-	0,0	-	-	19.450.000 kr.	0 kr.

Rekstrareiningar

Engar skráðar rekstrareiningar

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L228375

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Íbúðar- og atvinnulóð	445,0 m ²	19.450.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	100 %

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Matsstig: Forsenda mats
Vísitala brunabótamats: 789,6

ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.



Borgarráð

Jöfursbás 2 - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að úthluta Sonik Tækni ehf., kt. 530514-0640, Tunguhálsi 8, 110 Reykjavík, lóð og byggingarrétti við Jöfursbás 2. Lóðin er 7.385 fermetrar og heimilað byggingarmagn ofanjarðar er 2.500 fermetrar fyrir atvinnuhúsnaði og 3.072 fermetrar neðanjarðar.

Samtals er greitt fyrir byggingarréttinn 54.375.000 kr. sem ákvarðast skv. meðaltali verðmata tveggja fasteignarsala. Gatnagerðargjald miðað við 2.500 fermetra byggingum ofanjarðar er 56.045.000 kr. og neðanjarðar miðað við 3.073 fermetra er 6.886.810 kr. Heildarfjárhæð byggingarréttar og gatnagerðargjalda er 117.306.810 kr.

Gjaldldagi gatnagerðargjalda og byggingarréttar er 45 dagar frá samþykki borgarráðs fyrir úthlutun lóðarinnar og sölu byggingarréttar.

Úthlutun þessi byggir á lóðarvilyrði sem borgarráð staðfesti þann 23. nóvember 2017.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan tveggja ára frá úthlutunardegi fellur úthlutun þessi niður með afturköllun borgarráðs á úthlutun lóðarinnar.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingaleyfi er gefið út. Ef byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og/eða innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt.

Tengigjald fráveitu, auk inntaksgjalda fyrir hita og rafmagn greiðist skv. gjaldskrá Veitna sem finna má á heimasíðu Veitna.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, með afturköllun borgarráðs á úthlutun þessari.

Athygli er vakin á því, að framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um viðkomandi lóð nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs. Um skilyrði til framsals lóða og fyrir gerð lóðarleigusamnings vísast til greina númer 6 og 8 í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnum í maí 2014.

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. Reykjavíkurborg hefur ekki framkvæmt eða látið framkvæma neina könnun á jarðvegi eða undirlagi lóðarinnar. Lóðin er afhent í núverandi ástandi sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við.

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðaleigusamningur verður gerður þegar íbúðir eru fullgerðar og geymir hann nánari stærðir lóða og kvaðir á þeim.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina áður tilvitnaðar almennar reglur um úthlutun lóða

og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014 og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir Gufunes. Allir þessir skilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Hjálagt:

Verðmat Fasteignamálaáskildarins dags. 15. febrúar 2021.

Verðmat Jöfur atvinnuhúsnæði dags. 17. febrúar 2021.

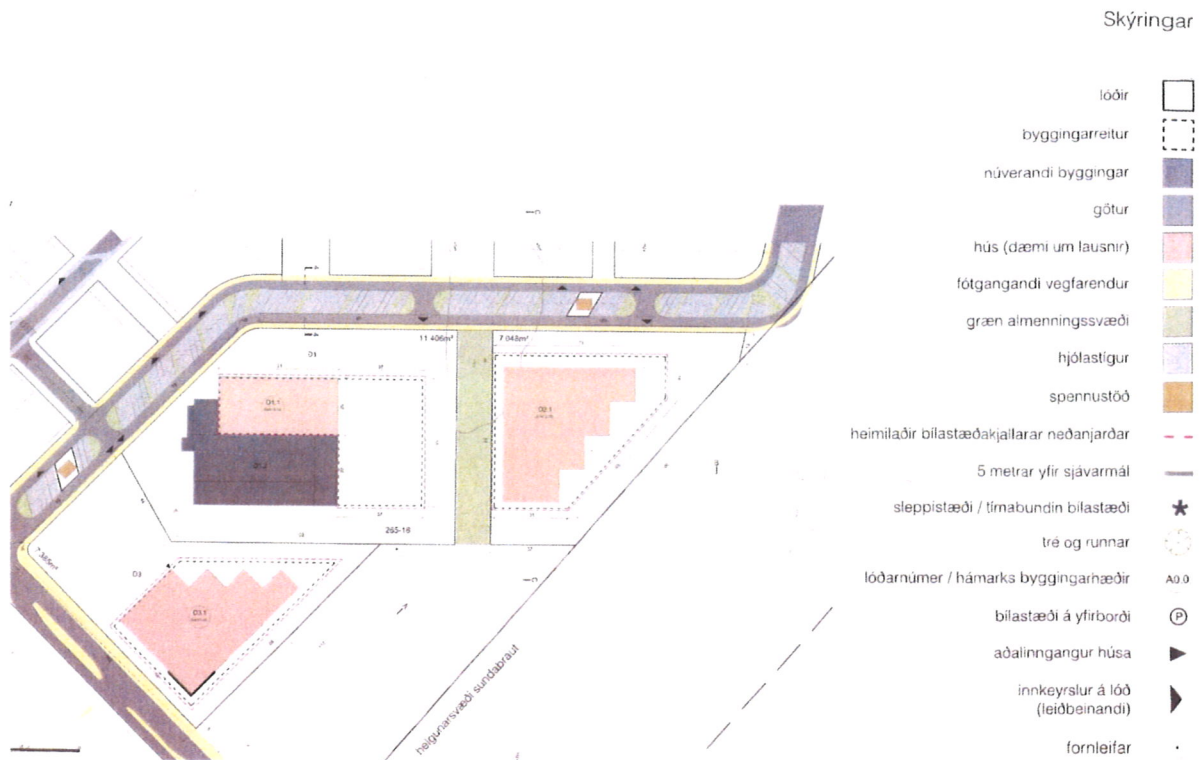


Mat á söliverði byggingarréttar í eigu Reykjavíkurborgar á byggingarlóð merktri D3.1 á reit merktum D3 í Gufunesi

Undirritaður hefur í dag metið framangreindan byggingarrétt til markaðsverðs að beiðni Hlyns Friðrikssonar, verkefnastjóra Sonic Tækni ehf., kt. 530514-0640.

Lýsing á hinu metna:

Hér er um að ræða byggingarrétt á framangreindri lóð D3.1 sem er 7.385 fermetrar að stærð. Á lóðinni má byggja atvinnuhúsnæði, 2.500 fermetra ofanjarðar og 3.072 fermetra neðanjarðar skv. Deilskipulagi Gufuness, 1. áfanga ásamt greinargerð og skilmálum sem taka meðal annars til þessa svæðis (D).



Uppdráttur kvikmyndarþorps 2 (D)

Svæði D er ætlað stoðfyrirtækjum í kvikmynda- og viðburðageiranum í svokölluðu kvikmyndarþorpi 2 (D). Uppbygging svæðisins einkennist af þremur stórum athafnalóðum, hefðbundnum iðnaðarskemmum í bland við skrifstofurými. Svæði D er staðsett við jaðar Gufuness gegnt fyrirhugaðri Sundabraut og stóru grænu rými á milli byggðarkjarna Gufuness og Grafarvogs. Umferð Gufuness á leið með þessu svæði sem krefst góðrar lausnar á innra skipulagi lóðanna og aðlaðandi ásýndar húsa, sérstaklega hornlóðarinnar D3.1 sem er andlit Gufuness út á við.

Byggingarmagn rúmast vel fyrir á reitum. Byggð er hefðbundin, atvinnuhúsnæði í bland við skrifstofuhúsnæði, hámarkshæð húsa er 13,0 metrar. Byggingarreitur er stærri en leyfilegt heildarbyggingarmagn sem skapar sveigjanleika til þess að koma fyrir byggingum á reit. Lausn bílastæða er alfarið á einkalóðum fyrirtækja, en jafnframt er gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða í breiðgötu. Leyfilegt er að koma fyrir bílastæðum undir öllum húsum á svæði (D), á yfirborði fyrirtækjalóða, eða á þaki húsa.



Yfirbragð byggðar Kvikmyndahorps 2 (D)

Forsendur matsins:

Við verðmatið er m.a. unnið samkvæmt markaðsmati, annars vegar samanburði á markaðsmati hins metna byggingarréttar á byggingarlóðinni D3.1 og byggingarrétti á höfuðborgarsvæðinu, sem gengið hefur kaupum og sölum á undanförunum misserum og hins vegar með því að stilla upp líkani af viðmiðunardæmi út frá hlutfalli lóðarverðs þ.e. verðmæti byggingarréttarins auk gatnagerðargjalda af áætluðu byggingarkostnaðarverði fullbúins atvinnuhúsnæðis eins og hér um ræðir einnig metið út frá almennu hlutfalli lóðarverðmætis í byggingarkostnaði.

Gengið er út frá því við matsgerðina að byggingarrétturinn sé metinn sérstaklega án gatnagerðargjalda (ekki innifalin í matsverði). Skv. verðskrá Reykjavíkurborgar eru gatnagerðargjöld fyrir 2.500 fermetra ofanjarðar 56.045.000.- m.v. vísitölu febrúar 2021.

05.

Gatnagerðargjöld fyrir 3.072 fermetra neðanjarðar fara eftir því hvað byggt verður. Ef um er að ræða bílakjallara eru þau 10% af gatnagerðargjöldum atvinnuhúsnaðis sem gera 6.886.809.- skv. sömu vísitölu en ef um er að ræða geymslur þá eru gatnagerðargjöld 25% af gatnagerðargjöldum atvinnuhúsnaðis sem gera 17.217.024.-.

Skv. upplýsingum Reykjavíkurborgar þá hefur kaupandi byggingarréttarins eftir að Borgarráð hefur samþykkt lóðarúthlutun 45 daga til þess að greiða fyrir byggingarréttinn auk gatnagerðargjalda.

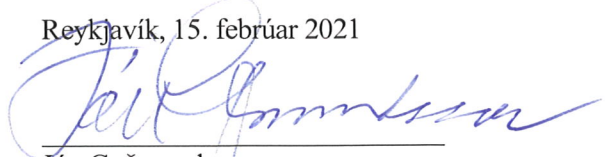
Niðurstaða:

Áætlað markaðsverð framangreinds byggingarréttar skv. framangreindum forsendum þann 15. febrúar 2021 er eftirfarandi:

- 1. Byggingarréttur að 2.500 fermetra atvinnuhúsnaði ofanjarðar án gatnagerðargjalda er verðmetinn á kr. 17.500.- pr. byggjanlegan fermetra eða samtals krónur 43.750.000.- skrifa krónur fjörutíu og þrjár milljónir sjö hundruð og fimmtíu þúsund 00/100.*
- 2. Byggingarréttur að 3.072 fermetrum neðanjarðar án gatnagerðargjalda er verðmetinn á kr. 3.000.- og kr. 5.000.- pr. byggjanlegan fermetra eftir nýtingu hans þ.e. fyrir bíla kr. 3.000.- pr.fm. eða samtals kr. 9.216.000.- skrifa krónur níu milljónir tvö hundruð og fyrir geymslur kr. 5.000.- pr.fm. eða kr. 15.360.000.- skrifa krónur fimmtán milljónir þrjú hundruð og sextíu þúsund 00/100.*

Undirritaður hefur í dag metið framangreindan byggingarrétt til markaðsverðs og stuðst við gögn og upplýsingar sem fram koma í framangreindum forsendum auk upplýsinga sem hann sjálfur hefur aflað sér. Framangreint hefur hann metið eftir bestu samvisku og þekkingu og fylgt viðurkenndum matsaðferðum. Matsmaður hefur engra hagsmuna að gæta annarra en að skila raunhæfum niðurstöðum verkefnisins.

Reykjavík, 15. febrúar 2021



Jón Guðmundsson
lögg. fasteignasali

Verðmat

Jöfursbás 2 - Reykjavík



Lóð fyrir atvinnuhúsnæði

JÖFUR ehf. vann verðmat þetta fyrir
Reykjavíkurborg í febrúar 2021



Um fasteignasöluna Jöfur atvinnuhúsnæði

Jöfur sérhæfir sig í miðlun á atvinnuhúsnæði hvort heldur til sölu eða leigu.

Hjá Jöfri starfa eftirtaldir aðilar:

Magnús Kristinsson, verkfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1025 / 861-0511, magnus@jofur.is

Bergsveinn Ólafsson, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari og löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1028 / 863-5868, bergsveinn@jofur.is

Ólafur Jóhannsson, rekstrarfræðingur, löggiltur fasteignasali, löggiltur leigumiðlari og löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1023 / 824-6703, olafur@jofur.is

Helgi Már Karlsson, löggiltur fasteignasali, löggiltur leigumiðlari; 534-1024 / 897-7086, hmk@jofur.is

Jöfur er með skrifstofu að Ármúla 7, 108 Reykjavík.



Verðmat þetta er unnið að beiðni Oddrúnar Helgu Oddsdóttur hjá Reykjavíkurborg.

Verðmatið var framkvæmt af Magnúsi Kristinssyni löggiltum fasteignasala.

Óskað var eftir söluverðmati byggingarréttar samkvæmt gildandi deiliskipulagi á nýrri byggingarlóð Jöfursbási 2, án gatnagerðargjalda.

Helstu stærðir sem hafðar voru til grundvallar verðmatinu eru eftirfarandi:

	Stærð lóðar [m ²]	Leyfilegt byggingar- magn ofanjarðar	Leyfilegt byggingar- magn neðanjarðar
Jöfursbás 2	7.385	2.500	3.072

Helstu forsendur verðmatsins eru ákvæði sem fram koma í deiliskipulagi fyrir lóðirnar, samþykktu í borgarráði 21.2.2019.

Svæði D í deiliskipulagi

Lóðin er merkt D3 á deiliskipulagsupprætti fyrir kvikmyndahörf í Gufunesi.

Leyfilegt er að byggja 2.500 fm. ofanjarðar á 7.385 fm. lóð. Krafa er um 25 bílastæði skv. deiliskipulagi.

Í deiliskipulaginu kemur einnig fram að leyfilegt sé að byggja 3.072 fm. neðanjarðar.

Umfjöllum matsmanns

Gert er ráð fyrir að á lóðinni verði byggt húsnæði sem gæti nýst fyrir iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofustarfsemi. Líklega hús á 2 hæðum.

Til að uppfylla eðlilegar kröfur um bílastæði er ekki horft til að byggja bílageymslur í kjallara og væri fremur við því að búast að útisvæði yrði notað jafnt fyrir bílastæði og sem athafnasvæði.

Bygging neðanjarðar er jafnan kostnaðarsöm og er ekki við því að búast, miðað við markaðsaðstæður í dag, að greitt sé sérstaklega fyrir slíkan byggingarrétt að auki við gatnagerðargjöld.



Verðmat þetta byggir á þeim upplýsingum sem koma fram í gildandi deiliskipulagi.

Verðmatið byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða byggingarrétt á lóðum sem væru til sölumeðferðar hjá Jöfri ehf. og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag og að góður tími gæfist til sölumeðferðar.

Við rökstuðning á verðmatinu er litið til stærðar, staðsetningar og söluhorfa á hinum metnu byggingarréttum/lóðum.

Niðurstaða:

Áætlað matsverð fyrir hvern byggingarfermetra sem leyfilegt er að byggja á lóðinni er 26.000 kr. fyrir hvern byggðan fermetra ofanjarðar.

Samtals er verðmatið þá 65.000.000 kr.

Matsverð miðast við að gatnagerðargjöld séu ekki innifalin.

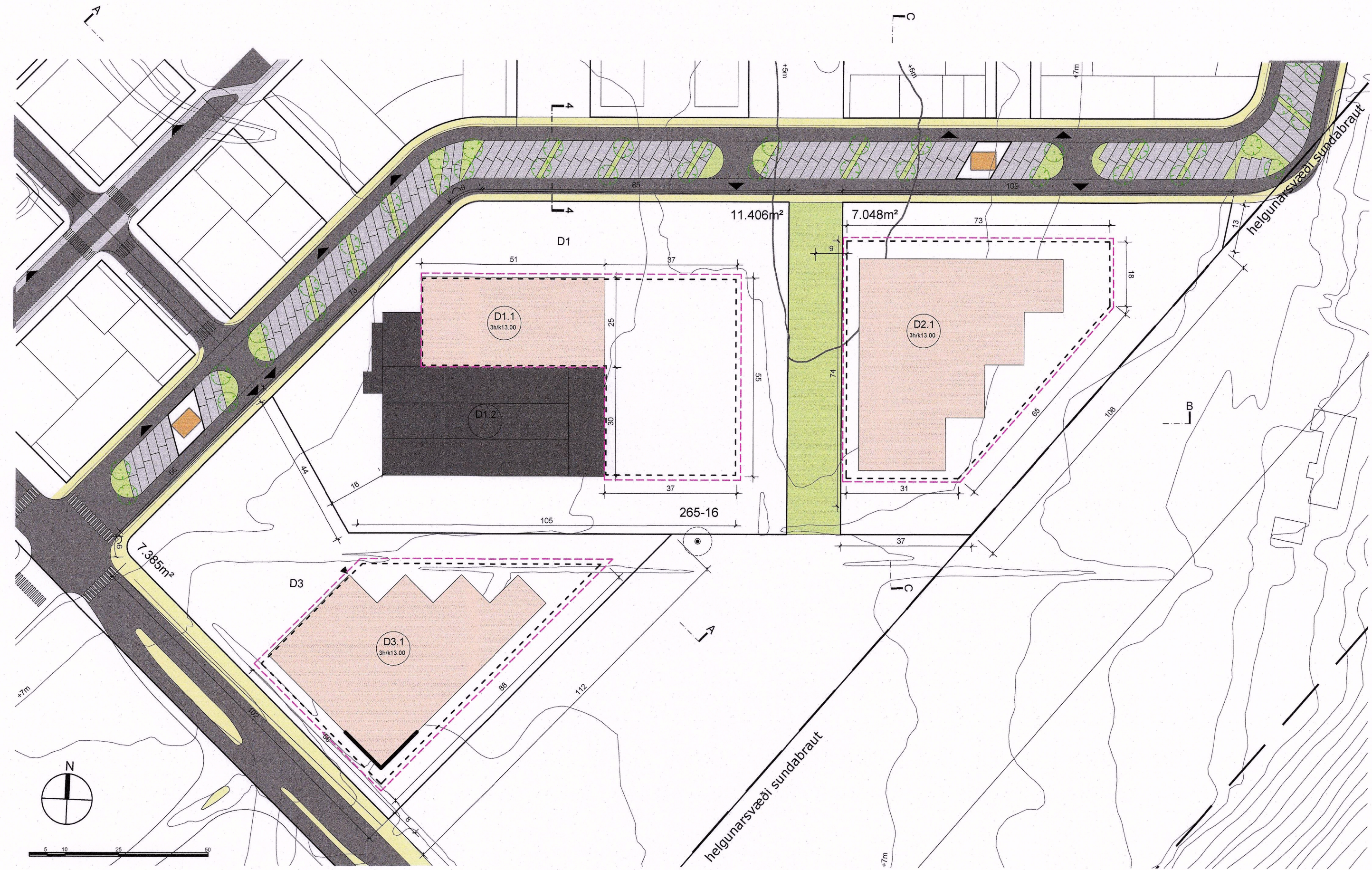
Framangreindar lóðir hafa undirritaðir metið eftir bestu vitund og þekkingu.

Reykjavík, 17.2.2021.

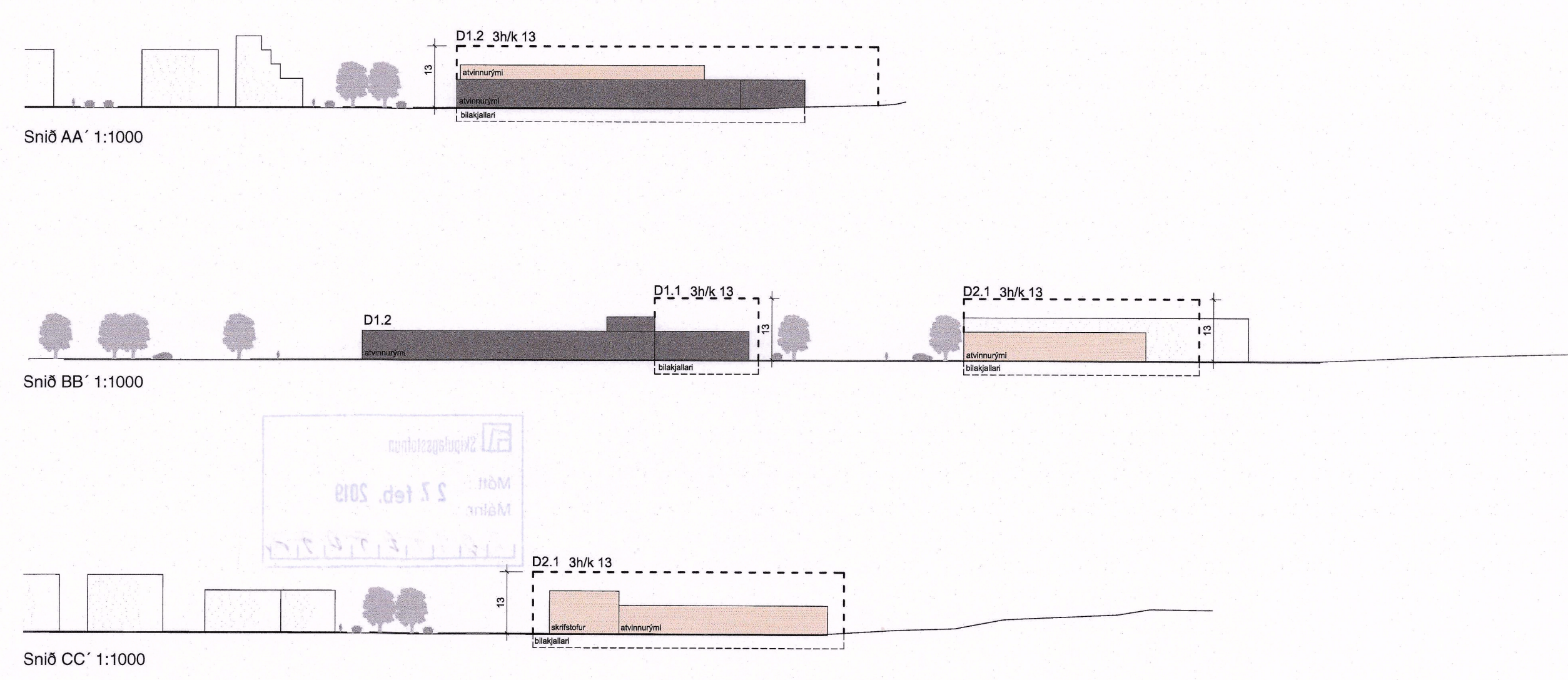
Magnús Kristinsson, löggiltur fasteignasali.

kt. 310169-3239

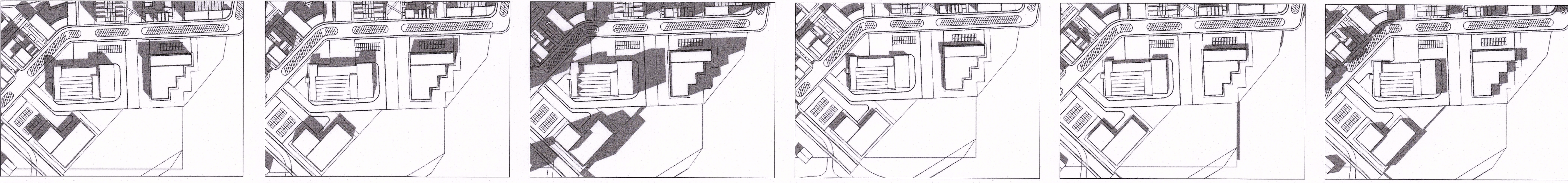
Gufunes deiliskipulag: Kvikmyndapörp 2 [D]



Skipulagsuppráttur 1:1000

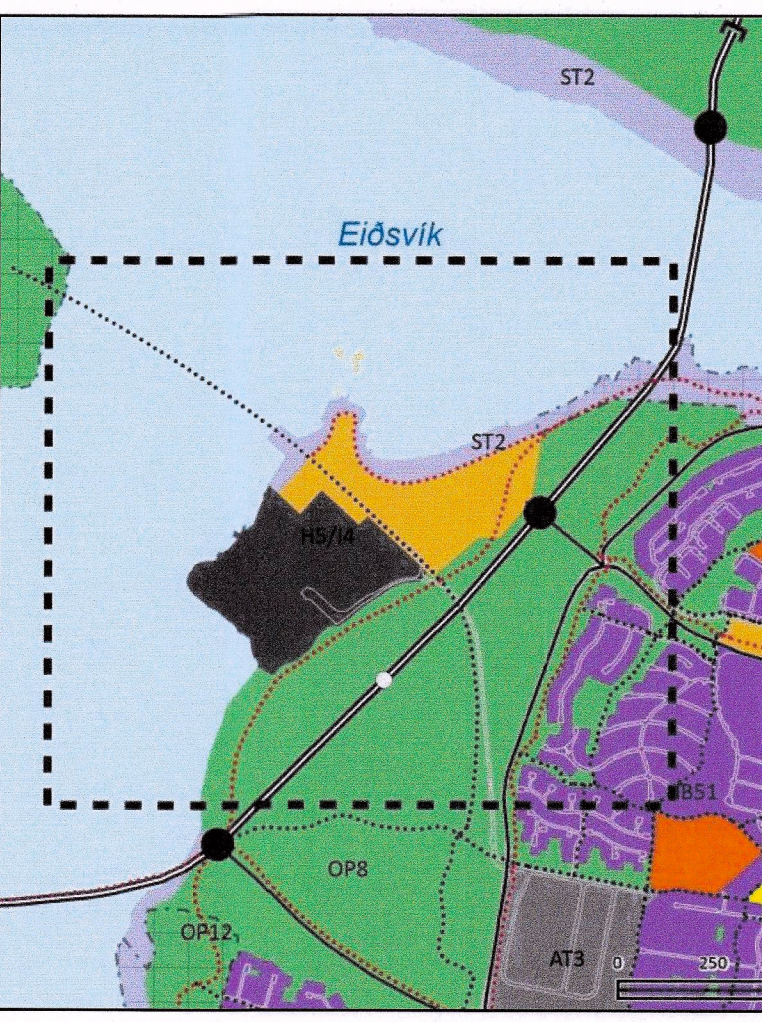


Skuggavarp

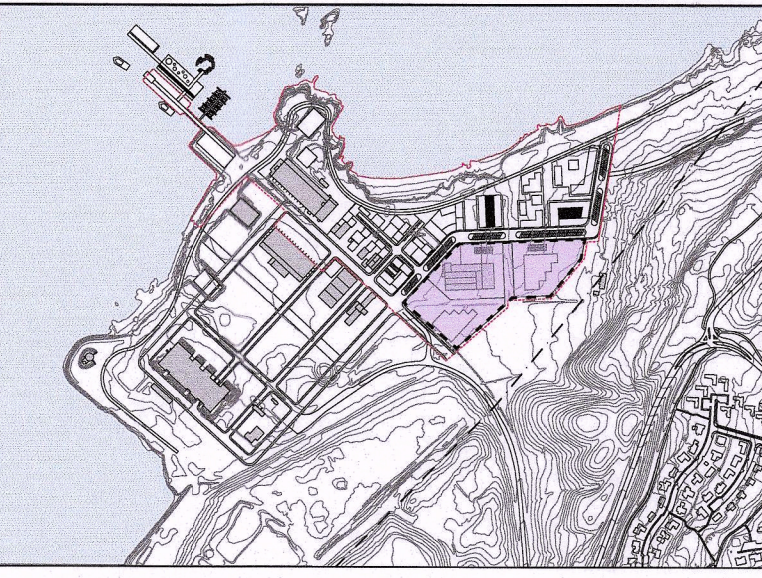


21 mar - 10:00 21 mar - 13:30 21 mar - 17:00 21 jún - 10:00 21 jún - 13:30 21 jún - 17:00

Svæði [D] er skipulagt fyrir stoðfyrirtæki í kvikmynda- og viðburðargeiranum. Uppbygging svæðisins einkennist af þremur, stórum athafnalóðum, hefðbundnum iðnaðarskemmum í bland við skrifstofurými. Svæði [D] er staðsett við jaðar Gufunes, gegnt fyrirhugaðri Sundabraut og grænu útivistarsvæði. Umferð liggur meðfram bakhlíðum þessara fyrirtækja sem krefst góðrar lausnar skipulagi lóða og aðalandi ásynnar húsa, sérstaklega hornlóðarinnar C3.1 sem er andlit Gufunes út á við. Á lóð D1.2 er fyrir gömul iðnaðarbygging sem verður endurgerð og stækkuð með viðbyggingu í norðurátt. Nýr aðkomuvegur, svokölluð Breiðgata liggur norðan athafnasvæðisins. Aðkoman inn á athafnalóðirnar er um Breiðgötu sem liggur í austur-vestur átt og skilur að íbúðarsvæði við sjó og athafnasvæði. Umferð um breiðgötuna er aðgengileg smærri sem stærri bílum. Vinnutímar þessara fyrirtækja miðast ekki við hefðbundna opnunartíma fyrirtækja. Breiðgatan er andrými til þess að fyrirtæki fái að athafna sig á öllum tímum sólarhrings, og til að minnka áreiti gagnvart nærliggjandi íbúðum. Á milli lóða D1 og D2 er grænn öxull. Undir honum er frárennisslógn sem skal vera aðgengileg Veitum. Lausn bílastæða er alfarið á einkalóð, en gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæðafyrir bæði gesti og starfsfólk í Breiðgötu. Leyfilegt er að koma fyrir bílastæðum undir húsum fyrirtækja.



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



Reitur	Lóð	BYGGINGARMAGN										
		Lóðarstærð (m²)	Núverandi (m²)	Íbúðir + b (m²)	Atvinnu- starfsemin (m²)	Heildarmagn ofanjarðar (m²)	Neðan- jarðar (m²)	Svæði (m²)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæðapörf
D1	D1.1	11406	3250	3250	7130	3324		0.63	0.92		39	
	D1.2										33	
D2	D2.1	7048	3500	3500	3500	3832		0.5	1.04		35	
	D3.1	7385	2500	2500	2500	3072		0.34	0.75		25	
D3	D3.2										132	
Svæði D		25839	3250	0	13130	13130	10228	28496	0.5	0.51	0.90	0

Heimilað heildarbyggingarmagn



Ásýnd Kvikmyndapörps 2 séð frá Strandvegi

- KVIKMYNDAÞÖRP 2 [D]**
SKÝRINGAR
- lóðir
 - ▭ byggingarreitur
 - núverandi byggingar
 - götur
 - hús (dæmi um lausnir)
 - fótgangandi vegfarendur
 - græn almenningsvæði
 - hjólastígur
 - spennustöð
 - - - heimilaðir bílastæðakjallara neðanjarðar
 - 5 metrar yfir sjávarmál
 - ★ sleppistæði / tímabundin bílastæði
 - ⊙ tré og runnar
 - ⊙ lóðarnúmer / hámarks byggingarhæðir
 - ⊙ bílastæði á yfirborði
 - ▶ aðalinnangangur húsa
 - ▶ innkeyrslur á lóð (leiðbeinandi)
 - fornleifar



Heildaryfirbragð kvikmyndapörps 2

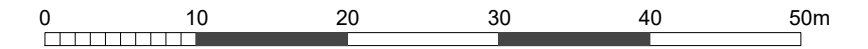
Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð í samræði við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga 123/2010, var samþykkt í **Skipulags- og samráði** þann **20. feb.** 2018 og í **Borgarráði** þann **21. feb.** 2018. Tillagan var auglýst frá **6. júlí** 2018 með athugasemdarfræsti til **17. ágúst** 2018. Auglýsing um gildistöku breytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann **2018**.
Bram Axelsson
 VERKKAUF

HÖFUNDAR jvantspijker Mathenesserdijk 418f - 3026 GV Róterdam - The Netherlands phone: +31 102540659 info@jvantspijker.com www.jvantspijker.com
 RÁÐGJÖF FELIXX, VSO

VERKEFNI GUFUNES Nýtt deiliskipulag
 TEGUND TEIKNINGAR Deiliskipulagsálag
 HEITI TEIKNINGAR Deiliskipulagsuppráttur skýringarmyndir
 MKV. - A1
 ÚTG.01 11.05.18
 ÚTG.02 07.09.18
 ÚTG.03 22.11.18
 VERK NR. 001
 AUDKENNISNÚMUR TEIKNINGAR 5/6
 ÚTG.04 01.02.19

Lóðauppdráttur 2.220.7

Mælikvarði 1:500 (A3)



Lóð er tölusett við Jöfursbás

Skýringar

- Lóðamörk
- - - Innkeyrsla á lóðam. (leiðb.)
- X Staðfang lóðar
- (X.XXX.XXX) Staðgreininúmer
- Lxxxxxx Landeignarnúmer
- x m² Stærð lóðar
- ~x Lengd bogalínu
- ↔ Hornréttar línur
- M Kvöð Mílu um lagnir
- V Kvöð Veitna um lagnir
- - - Byggingarreitur húss og bílastæðakjallara

Hnitaskrá

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951

Nr.	X-hnit	Y-hnit
300	16365.7923	18730.4306
370	16443.5753	18793.7687
371	16444.7986	18801.7199
372	16441.9480	18805.6071
303	16410.5991	18844.1055
304	16385.2415	18808.3357
305	16294.8180	18817.5913

Fjöldi, staðsetning og frágangur bílastæða og innkeyrsla skal vera í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktir.

ATH:
Þar sem ekki er búið að fullhanna veitukerfi er áskilinn möguleiki á kvöð um veitulagnir innan lóðar.
Núverandi lagnakvaðir inn á lóð verða að öllum líkindum felldar niður þegar búið er að leggja nýja lagnir í götustæði.

Lóðauppdráttur þessi byggir á:

Deiliskipulag sem samþykkt var í skipulags- og samgönguráði þann 20.02.2019, samþykkt í borgarráði þann 21.02.2019 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 01.03.2019.
Mæliblað sem var gefið út þann 11.03.2019.

Þann 27.01.2020 er lóðamörkum breytt lítillega með tilliti til nýrrar hönnunar gatnakerfis.

Lóðauppdráttur þessi öðlast gildi (ígildi mæliblaðs) þegar byggingarfulltrúi hefur samþykkt hann og þegar honum hefur verið þinglýst.

ATH! Það er á ábyrgð lóðahafa að þinglýsa uppdrætti.



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Landupplýsingadeild: 27.01.2020



Borgarráð

Gufunesvegur 21, sala

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að ganga frá sölu á Gufunesvegi 21 til GN Studios ehf. kt. 441116-2090 fyrir krónur 320.010.000.

Greinargerð

Borgarráð samþykkti þann 23. september s.l. heimild til að ganga til samninga við GN Studios ehf. um kaup á Gufunesvegi 21 á grundvelli tilboðs. Meðfylgjandi eru drög að kaupsamningi.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýringarsvið
Eignaskrifstofa

Hjálagt: Drög að kaupsamningi dags 24. janúar 2022

KAUPSAMNINGUR

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík (hér eftir nefnd „seljandi“) vegna Skipulagssjóðs Reykjavíkurborgar, kt. 511170-0529, og GN Studios ehf., kt. 441116-2090, Laugavegi 176, 105 Reykjavík (hér eftir nefnt „kaupandi“), gera með sér svofelldan kaupsamning, þar sem seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa neðangreinda fasteign, sbr. nánar ákvæði kaupsamnings þessa:

Formáli

Borgarráð samþykkti þann 15. apríl 2021 að hefja sölufjerli vegna Gufunesvegar 21. Um sölusamkeppni var að ræða þar sem blanda af hugmynd, þekkingu og reynslu var metin til viðbótar við boðið kaupverð samkvæmt matslíkani sem kynnt var bjóðendum.

Þann 30. september 2021 veitti borgarráð eignaskrifstofu Reykjavíkur heimild til að ganga til samninga við kaupanda um kaup á Gufunesvegi 21 á grundvelli tilboðs félagsins, dags. 3. ágúst 2021.

Við kaup þessi skuldbindur kaupandi sig til að starfrækja kvikmyndaver og tengda starfsemi og þjónustu á Gufunesvegi 21 í samræmi við kynningu sína, dags. 3. ágúst 2021.

1. gr.

Hið selda

Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa fasteignina Gufunesvegur 21, matshluta 4 og 52, fasteignanúmer Fxxxxx, ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber. Hið selda skiptist í tvo matshluta, annars vegar matshluta 04 (birgðageymsla nr. 4), skráður 2.846 fermetrar að stærð og hins vegar matshluta 52 (sekkjunarstöð), skráður 1.460 fermetrar að stærð, sbr. fskj. nr. 1. Hið selda er því samtals 4.306 fermetrar að stærð.

Landeignanúmer lóðar er Lxxxx og stærð lóðar skráð x fermetrar, skv. Þjóðskrá Íslands. Lóðin er hins vegar áætluð 8.890 fermetrar að stærð, sbr. fskj. nr. 2. Lóðin er ekki hnitsett sérstaklega þar sem endanleg stærð og lögun lóðar verður ákvörðuð í nýju deiliskipulagi en kaupsamningur þessi tekur mið af fyrrgreindri áætlaðri stærð lóðar. Komi til þess að áætluð stærð lóðar eða lega breytist frá því sem kemur fram í fskj. nr. 2 skulu aðilar semja sérstaklega um breytingarnar.

2. gr.

Nýting lóðar

Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni umfram núverandi mannvirki. En seljanda er kunnugt um áhuga kaupanda á uppbyggingu á svæðinu, sbr. kynningu kaupanda, dags. 3. ágúst 2021, sjá fskj. nr. 3. Óski kaupandi eftir auknu byggingarmagni á lóðinni skulu aðilar semja um það sérstaklega. Verði byggingarréttur samþykktur skulu aðilar tilnefna tvo óháða löggilta fasteignasala til að verðmeta markaðsvirði byggingarréttar.

3. gr.

Skipulag hins selda

Seljandi mun sjá um og kosta breytingu á deiliskipulagi, uppbyggingu gatna, gangstíga utan lóðar og frágang opinna grænna svæða og annars sem tengist hinu deiliskipulagða svæði.

4. gr.

Lóðarleigusamningur

Lóðaleigusamningur til 50 ára verður gerður þegar kaupverð hefur verið greitt að fullu og geymir hann nánar stærð lóðar og kvaðir á henni. Lóðarleiga ákvarðast samkvæmt gjaldskrá seljanda á hverjum tíma.

Eftir gildistöku deiliskipulags skv. 3. gr. mun seljandi beita sér fyrir því að gengið verið frá gatna- og lagnakerfi á svæðinu tengdu fasteigninni til að tryggja að starfsemi kaupanda geti farið fram í fasteigninni með eðlilegum hætti m.v. áætlanir kaupanda.

5. gr.

Ástand hins selda

Hið selda, sbr. 1. gr. er selt í núverandi ástandi sem kaupandi hefur kynnt sér rækilega og sættir sig við í alla staði.

Komi í ljós mengun í jarðvegi innan lóðar mun seljandi kosta hreinsun jarðvegar.

Seljandi skal veita heimild fyrir sitt leyti vegna bráðabirgðaheimtauga að hinu selda, telji kaupandi þess þörf áður en gengið hefur verið frá varanlegum heimtaugum.

6. gr.

Kaupverð

Umsamið kaupverð fyrir hið selda er krónur 320.010.000,- skrifað þrjúhundruðogtuttugumilljóntiúþúsundkrónur.

Um greiðslufyrirkomulag og greiðsluskilmála kaupverðs gildir eftirfarandi:

- | | |
|--|-----------------|
| a. Við undirritun kaupsamnings og afhendingu | kr. 30.000.000 |
| b. Við útgáfu afsals eigi síðar en 1. febrúar 2023 | kr. 290.010.000 |

Kaupandi skal greiða kaupverðið inn á bankareikning Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, nr. 0334-26-054780, kt. 570480-0149.

7. gr.

Afhending hins selda

Afhending hins selda skal fara fram við undirritun kaupsamnings þessa. Frá þeim tíma nýtur kaupandi alls arðs af hinni seldu eign og greiðir af henni skatta og skyldur.

Lögskil opinberra gjalda og annars rekstrarkostnaðar miðast við það tímamark og fer fram við afhendingu. Afsal fer fram þegar kaupandi hefur greitt lokagreiðslu skv. b-lið 6. gr.

8. gr.

Þinglýsing og greiðsla gjalda

Kaupandi skal greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjölum er kaupin varða. Engin veðbönd eða kvaðir hvíla á hinu selda, sbr. veðbandayfirlit, fskj. nr. 4.

9. gr.

Breytingar á samningi og fyrirvari

Breytingar sem kunna að vera gerðar á samningi þessum taka ekki gildi fyrr en þær hafa verið gerðar skriflega og undirritaðar af báðum samningsaðilum og samþykktar af borgarráði.

10. gr.

Varnarþing

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

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

Reykjavík, 24. janúar 2022

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara
um samþykki borgarráðs

F.h. GN Studios ehf.

Vottar að rétttri dags., hæfi
og undirskrift aðila:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Fylgiskjöl:

Nr. 1: Fasteignayfirlit frá Þjóðskrá Íslands

Nr. 2: Stofnskjal lóðar og lóðauppdráttur

Nr. 3: Kynning kaupanda, dags. 3. ágúst 2021

Nr. 4: Veðbandayfirlit



Borgarráð

Gufunesvegur 19, sala

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að ganga frá sölu á Gufunesvegi 19 til Fasteignapróunarfélagsins Spildu ehf. kt. 511017-0410 fyrir krónur 205.000.000.

Greinargerð

Borgarráð samþykkti þann 23. september s.l. heimild til að ganga til samninga við Fasteignapróunarfélagið Spildu ehf. um kaup á Gufunesvegi 19 á grundvelli tilboðs. Meðfylgjandi eru drög að kaupsamningi.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýringarsvið
Eignaskrifstofa

KAUPSAMNINGUR

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík (hér eftir nefnd „seljandi“) vegna Skipulagssjóðs Reykjavíkurborgar, kt. 511170-0529, og Fasteignaþróunarfélagið Spilda ehf., kt. 511017-0410, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir nefnt „kaupandi“), gera með sér svofelldan kaupsamning, þar sem seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa neðangreinda fasteign, sbr. nánar ákvæði kaupsamnings þessa:

Formáli

Borgarráð samþykkti þann 15. apríl 2021 að hefja söluferli vegna Gufunesvegur 19. Um sölusamkeppni var að ræða þar sem blanda af hugmynd, þekkingu og reynslu var metin til viðbótar við boðið kaupverð samkvæmt matslíkani sem kynnt var bjóðendum.

Þann 30. september 2021 veitti borgarráð eignaskrifstofu Reykjavíkur heimild til að ganga til samninga við kaupanda um kaup á Gufunesvegi 19 á grundvelli tilboðs kaupanda, dags. 3. ágúst 2021.

Við kaup þessi er gert ráð fyrir að kaupandi starfræki í nánustu framtíð klasa skapandi greina sem og aðra starfsemi í hluta húsnæðis að Gufunesvegi 19 í samræmi við kynningu kaupanda, dags. 3. ágúst 2021.

1. gr.

Hið selda

Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa fasteignina Gufunesvegur 19, matshluti 15, fasteignanúmer Fxxxxx, ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber. Hið selda er einn matshluti, skráður 2.520 fermetrar að stærð, sbr. fskj. nr. 1.

Landeignanúmer lóðar er Lxxxxx og er stærð lóðar skráð x fermetrar skv. Þjóðskrá Íslands. Lóðin er hins vegar áætluð 6.170 fermetrar að stærð, sbr. fskj. nr. 2. Lóðin er ekki hnitsett sérstaklega þar sem endanleg stærð og lögun lóðar verður ákvörðuð í nýju deiliskipulagi en kaupsamningur þessi tekur mið af fyrrgreindri áætlaðri stærð lóðar. Komi til þess að áætluð stærð lóðar eða lega breytist frá því sem kemur fram í fskj. nr. 2 skulu aðilar semja sérstaklega um breytingarnar.

2. gr.

Nýting lóðar

Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni umfram núverandi mannvirki. En seljanda er kunnugt um áhuga kaupanda á uppbyggingu á svæðinu, sbr. kynningu kaupanda, dags. 3. ágúst 2021, sjá fskj. nr. 3. Óski kaupandi eftir auknu byggingarmagni á lóðinni skulu aðilar semja um það sérstaklega. Verði byggingarréttur samþykktur skulu aðilar tilnefna tvo óháða löggilta fasteignasala til að verðmeta markaðsvirði byggingarréttar.

3. gr.

Skipulag hins selda

Seljandi mun sjá um og kosta breytingu á deiliskipulagi, uppbyggingu gatna, gangstíga utan

lóðar og frágang opinna grænna svæða og annars sem tengist hinu deiliskipulagða svæði.

4. gr.

Lóðarleigusamningur

Lóðaleigusamningur til 50 ára verður gerður þegar kaupverð hefur verið greitt að fullu og geymir hann nánar stærð lóðar og kvaðir á henni. Lóðarleiga ákvarðast samkvæmt gjaldskrá seljanda á hverjum tíma.

Eftir gildistöku deiliskipulags skv. 3. gr. mun seljandi beita sér fyrir því að gengið verið frá gatna- og lagnakerfi á svæðinu tengdu fasteigninni til að tryggja að starfsemi kaupanda geti farið fram í fasteigninni með eðlilegum hætti m.v. áætlanir kaupanda.

5. gr.

Ástand hins selda

Hið selda er selt í núverandi ástandi sem kaupandi hefur kynnt sér rækilega, m.a. með því að láta vinna ítarlega ástandsskoðun (fskj. nr. 4) og sættir sig við ástand þess í alla staði.

Komi í ljós mengun á jarðvegi innan lóðar mun seljandi kosta hreinsun jarðvegar.

Seljandi skal veita heimild fyrir sitt leyti vegna bráðabirgðaheimtauga að hinu selda, telji kaupandi þess þörf áður en gengið hefur verið frá varanlegum heimtaugum.

6. gr.

Kaupverð

Umsamið kaupverð fyrir hið selda er krónur 205.000.000,- skrifað tvöhundruðogfimmilljónir.

Um greiðslufyrirkomulag og greiðsluskilmála kaupverðs gildir eftirfarandi:

- | | |
|--|-----------------|
| a. Við undirritun kaupsamnings og afhendingu | kr. 20.000.000 |
| b. Við útgáfu afsals eigi síðar en 1. febrúar 2023 | kr. 185.000.000 |

Kaupandi skal greiða kaupverðið inn á bankareikning Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, nr. 0334-26-054780, kt. 570480-0149.

7. gr.

Afhending hins selda

Afhending hins selda skal fara fram við undirritun kaupsamnings þessa. Frá þeim tíma nýtur kaupandi alls arðs af hinni seldu eign og greiðir af henni skatta og skyldur.

Lögskil opinberra gjalda og annars rekstrarkostnaðar miðast við það tímamark og fer fram við afhendingu. Afsal fer fram þegar kaupandi hefur greitt lokagreiðslu skv. b-lið 6. gr.

8. gr.

Yfirtaka leigusamninga

Kaupanda er kunnugt um 10 leigusamninga milli seljanda og leigutaka um leigu á afmörkuðum rýmum í hinu selda, sjá fskj. nr. 5.

Frá afhendingu hins selda yfirtekur kaupandi öll réttindi og tekur á sig allar skyldur seljanda samkvæmt framangreindum leigusamningum og sættir sig að fullu og öllu leyti við efni þeirra.

9. gr.

Þinglýsing og greiðsla gjalda

Kaupandi skal greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjölum er kaupin varða. Engin veðbönd eða kvaðir hvíla á hinu selda, sbr. veðbandayfirlit, fskj. nr. 6.

10. gr.

Breytingar á samningi og fyrirvari

Breytingar sem kunna að vera gerðar á samningi þessum taka ekki gildi fyrr en þær hafa verið gerðar skriflega og undirritaðar af báðum samningsaðilum og samþykktar af borgarráði.

11. gr.

Varnarþing

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

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

Reykjavík, 24. janúar 2022

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara
um samþykki borgarráðs

F.h. Fasteignapróunarfélagsins Spildu ehf.

Vottar að rétttri dags., hæfi
og undirskrift aðila:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

- Fskj. nr. 1: Fasteignayfirlit frá Þjóðskrá Íslands
- Fskj. nr. 2: Stofnskjal lóðar og uppdráttur
- Fskj. nr. 3: Kynning kaupanda, dags. 3. ágúst 2021
- Fskj. nr. 4: Ástandsskoðun fulltrúa kaupanda, dags. í október 2021
- Fskj. nr. 5: Listi yfir leigutaka og leigusamningar
- Fskj. nr. 6: Veðbandayfirlit

DRÖG



Borgarráð

Jöfursbás 6 - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að úthluta Exton ehf., kt. 470499-2069, Vesturvör 30C, 200 Kópavogi, lóð og byggingarrétti við Jöfursbás 6. Lóðin er 7.068 fermetrar og heimilað byggingarmagn ofanjarðar er 3.500 fermetrar fyrir atvinnuhúsnæði og 3.832 fermetrar neðanjarðar.

Samtals er greitt fyrir byggingarréttinn 105.875.000 kr. sem ákvarðast skv. meðaltali verðmata tveggja fasteignarsala. Gatnagerðargjald miðað við 3.500 fermetra byggingum ofanjarðar er 85.634.500 kr. og neðanjarðar miðað við 3.832 fermetra er 9.474.784 kr. Heildarfjárhæð byggingarréttar og gatnagerðargjalda er 200.984.284 kr.

Gjalddagi gatnagerðargjalda og byggingarréttar er 45 dagar frá samþykki borgarráðs fyrir úthlutun lóðarinnar og sölu byggingarréttar.

Úthlutun þessi byggir á lóðarvilyrði sem borgarráð staðfesti þann 23. nóvember 2017, og framlengi á fundi sínum 4. mars 2021.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan tveggja ára frá úthlutunardegi fellur úthlutun þessi niður með afturköllun borgarráðs á úthlutun lóðarinnar.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingaleyfi er gefið út. Ef byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og/eða innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt.

Tengigjald fráveitu, auk inntaksgjalda fyrir hita og rafmagn greiðist skv. gjaldskrá Veitna sem finna má á heimasíðu Veitna.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, með afturköllun borgarráðs á úthlutun þessari.

Athygli er vakin á því, að framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um viðkomandi lóð nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs. Um skilyrði til framsals lóða og fyrir gerð lóðarleigusamnings vísast til greina númer 6 og 8 í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnum í maí 2014.

Lóðin er byggingarhæf. Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Reykjavíkurborg hefur ekki framkvæmt eða látið framkvæma neina könnun á jarðvegi eða undirlagi lóðarinnar. Lóðin er afhent í núverandi ástandi sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við.

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðaleigusamningur verður gerður þegar íbúðir eru fullgerðar og geymir hann nánari stærðir lóða og kvaðir á þeim.



Reykjavíkurborg

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina áður tilvitnaðar almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014 og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir Gufunes. Allir þessir skilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Ívar Örn Ívarsson
skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:
Verðmat Eignarmiðlun, dags. 10. maí 2022.
Verðmat Fasteignasölu Garður, dags. 19. maí 2022.



Grensásvegi 11 • 108 Reykjavík • Sími 588 9090
Kennit.: 600989-1119 • eignamidlun@eignamidlun.is
eignamidlun.is

Kjartan Hallgeirsson, löggiltur fasteignasali
Guðlaugur I. Guðlaugsson, löggiltur fasteignasali

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
250-5302	01 00 00	0	0.0	0	0	67.100.000	67.100.000		0	Jörð/lóð
Samtals			0.0	0	0	67.100.000	67.100.000			

Undirritaðir hafa að beiðni eiganda skoðað og verðmetið byggingarétt fyrir atvinnuhúsnæði á lóðinni Jöfursbás 6 í Gufunesi, skráð svæði D og verðmetið gerir ráð fyrir verðmat á byggingarrétti án gatnagerðagjalda. Stærð lóðarinnar er skráð 7068 fm. Svæði D er skilgreint í deiliskipulagi fyrir stofufyrirtæki í kvikmynda og viðburðargreinunum. Uppbygging svæðisins einkennist af þremur stórum athafnalóðum, hefðbundnum iðnaðarskemmum í bland við skrifstofurými. Svæði D er staðsett við jaðar Gufunes, gengt fyrirhugaðri Sundabraut og grænu athafnasvæði.

Skráður eigandi eignarinnar er: Skipulagssjóður Reykjavborgar, kt. 511170-0529, Reykjavíkurborg - eignasjóður, kt. 570480-0149

Nánar um Jöfursbás 6: Skipulag gerir ráð fyrir að á lóðinni verði byggt atvinnuhúsnæði, heimilt að byggja 3500 fm ofanjarðar og 3872 fm neðanjarðar.

Hverfið: Í Gufunesi er þegar risin miðstöð kvikmyndagerðar á Íslandi, þar sem RVK Studios, Kukl og fjöldi annarra kvikmyndatengdra fyrirtækja er með starfsemi sína. Einnig eru komin fjölbýlishús þar sem áhersla er lögð á vistvænar byggingar og fjölbreytt mannlíf.

Í Gufunesi verður blönduð byggð fyrir íbúðir, smærri atvinnurekstur, skapandi iðnað, menningu, menntun, sýningar- og atburði, ferðamannaíðnað og sjálfbærar samgöngur. Gufunesið verður þannig einstakt hverfi í borginni þar sem iðnaðarmannvirki, manngert landslag, afþreying- og útivist og stórfengleg fjallasýn við sjávarsíðu mynda órjúfanlega heild.

Undirritaðir meta byggingarréttinn á eftirfarandi hátt.

Fyrir hvern fermeter sem byggja má ofanjarðar teljum við að matið sé kr. 35,000 pr fm * 3,500 fm eða samtals kr 122,500,000,-

Fyrir hvern fermeter sem byggja má neðanjarðar teljum við að matið sé kr. 17,500 pr fm *3872 eða samtals kr. 67,760,000,-

Forsendur:

Verðmat þetta byggir á að um væri að ræða eign til sölu hjá Eignamiðlun og nær til hugsanlegs söluverðs miðað við markaðsaðstæður í dag. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluhorfa.

Niðurstaða

Áætlað söluverð er **190.260.000 kr. / Eitthundraðogniutíumilljónirtvö hundruð og sextíupúsund.**

Reykjavík 10. maí 2022

Kjartan Hallgeirsson, löggiltur fasteignasali

Þórarinn M. Friðgeirsson

Löggiltur fasteignasali

Þórarinn M. Friðgeirsson, Löggiltur fasteignasali, Sími 588 9090





Fasteignasalan
GARÐUR
 Sveinbjörn Halldórsson
 löggiltur fasteignasali
 Bæjarhraun 12, 220 Hafnarfjörður
 Sími: 562 1200
sveinbjorn@fastgardur.is
www.fastgardur.is

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
250-5302	01 00 00	0	0.0	0	0	67.100.000	67.100.000	0	0	Jörð/lóð
Samtals			0.0	0	0	67.100.000	67.100.000			

Jöfursbás 6

Undirritaður hefur skoðað og metið til söliverðs neðangreinda eign ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskyldu.

Lýsing eignar: Um er að ræða lóðina að Jöfursbás 6 sem er staðsett við jaðar Gufunes, gegnt fyrirhugaðri Sundabraut og grænu útivistarsvæði. Lóðin er merkt á deiliskipulagi sem lóð D2.1. Svæði (D) er skipulagt fyrir stoðfyrirtæki í kvikmynda- og viðburðargeiranum. Uppbygging svæðisins einkennist af þremur athafnalóðum, hefðbundnum iðnaðarskemmum í bland við skrifstofurými. Gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða fyrir bæði gesti og starfsfólk í Breiðgötu. Leyfilegt er að koma fyrir bílastæðum undir húsum fyrirtækja.

Lóðin er 7048 fm og er leyfilegt byggingarmagn þar 3500 fm ofanjarðar og 3832 fm neðanjarðar. Mat þetta tekur einingis tillit til þess að byggt verði 3500 fm og er ekki reiknað inn í matið neðanjarðar fermetra eða gatnagerðargjöld.

Áætlað fermetraverð er kr 25.500,-. Byggingarmagn er 3.500 og er matsverð því kr 89.250.000,-

Áætlað matsverð: kr. 89.250.000,-

Forsendur:

Við matsreikning er hér einkum stuðst við markaðsmat, sem er algengasta matsaðferð við sölumat á húsnæði og samanburð á sambærilegum eignum.

Trúnaðaryfirlýsing matsmanns:

Undirritaður hefur í dag verðmetið ofangreinda eign og stuðst við opinber gögn og upplýsingar sem hann hefur aflað sér. Tekið er mið af stærð eignarinnar, aldri, staðsetningu, ástandi að utan sem innan, sem og söliverði sambærilegra eigna. Undirritaður verðmetur eignina eftir bestu samvisku og þekkingu og hefur engra hagsmuna að gæta varðandi verðmatið. Frávik á verðmati þessu geta verið 5-10% til hækkunar eða lækkunar. Umbeðið mat fór fram á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar á skrifstofu vorri.

Fylgigögn með verðmati:

Matsvottorð Þjóðskrár Íslands.

Niðurstaða

Áttatíuogníumílljónirogtvöndruðogfimmtíuþúsund.-

19.05.2022

Halldór Freyr Sveinbjörnsson, Löggiltur fasteignasali

Halldór Freyr Sveinbjörnsson, Löggiltur fasteignasali

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2094224

Þórustígur 30, Reykjanesbær

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Hrafn Aron Þórólfsson	170586-2399	Afsal	100%	Þ

Landeigendur

Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2022

27.600.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2023

-

NOTKUNAREINING - ÍBÚÐ Á HÆÐ

Notkunareininganúmer

N2094224

Staðfang

Þórustígur 30

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
22.220.000 kr.	5.380.000 kr.	39.800.000 kr.	39.008.000 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Íbúð á hæð	119,2 m ²	SA	Holsteinn

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Hrafn Aron Þórólfsson	170586-2399	100%	06.06.2019	06.06.2019

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Íbúð	1947	73,9 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	27.600.000 kr.	27.100.000 kr.
020101	Bílskúr	2014	45,3 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	12.700.000 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald

01 0101 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-FI.
01 0101	Íbúð	Lokað	71,8	196,6	71,8	56,3	0	N
01 0102	Útgeymsla	Lokað	5,5	9,4	2,1	3,5	0	N

02 0101 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-FI.
02 0101	Bílgeymsla	Lokað	45,3	156,8	45,3	42,4	0	B
02 0103	Þakrými	Lokað	0	31,1	0	0	0	F

01 X - Sameign allra

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-FI.
01 X	Umferðarrými	Opið	1,1	0	0	0	0	U

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L129850

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Íbúðarhúsalóð	914,0 m ²	10.270.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Landeigendur Y-Njarðvkv m/Vn sf	500878-0109	100 %

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Matsstig: Forsenda mats

Vísitala brunabótamats: 834,4

ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.



Borgarráð

Jöfursbás 11, hagkvæmt húsnæði - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

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

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

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

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

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

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

Gjalddagi gatnagerðargjalda er 45 dögum frá samþykki borgarráðs.

Gjalddagar byggingarréttar eru eftirfarandi:

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

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

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

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

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar

borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein númer 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnu í júní 2013.

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

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

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

Eftirfarandi kvöðum verði þinglýst á lóðirnar með sérstöku kvaðaskjali:

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

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

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðarinnar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og

kvöðum á henni á mæliblaði. Lóðin er byggingarhæf.

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

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

Óli Jón Hertervig



Borgarráð

Jöfursbás 11, hagkvæmt húsnæði - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

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

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

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

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

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

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

Gjalddagi gatnagerðargjalda er 45 dögum frá samþykki borgarráðs.

Gjalddagar byggingarréttar eru eftirfarandi:

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

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

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

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

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar

borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein númer 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnu í júní 2013.

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

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

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

Eftirfarandi kvöðum verði þinglýst á lóðirnar með sérstöku kvaðaskjali:

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

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

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðarinnar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og

kvöðum á henni á mæliblaði. Lóðin er byggingarhæf.

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

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

Óli Jón Hertervig



Borgarráð

Jöfursbás 9, hagkvæmt húsnæði - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta HOFFGB14 ehf., kt. 490519-2460, um 2811 m² lóð og byggingarrétti fyrir um 62 íbúðir við Jöfursbás 9 í Gufunesi. Hámarks byggingarmagn er samtals 4.738 m² ofanjarðar auk 2.811 m² neðanjarðar.

Gatnagerðargjald, miðað við 4.738 m² fjölbýlishús auk 2.811 m² neðanjarðar er 63.331.004 kr.

Greitt er fyrir byggingarréttinn 45.000 kr. pr. m². Alls greiðast 213.210.000 kr. fyrir byggingarréttinn miðað við 4.738 m² byggingarmagn ofanjarðar.

Heildargreiðsla fyrir byggingarrétt lóðarinnar, að meðtöldum gatnagerðargjöldum er 276.541.004 kr.

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

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

Gjalddagi gatnagerðargjalda er 45 dögum frá samþykki borgarráðs.

Gjalddagar byggingarréttar eru eftirfarandi:

1. Innan 90 daga frá samþykki borgarráðs greiðast 21.321.000 kr.
2. Við innlögn byggingarnefndarteikninga vegna áfanga tvö greiðast 95.944.500 kr., þó eigi síðar en 31.janúar 2022
3. Við innlögn byggingarnefndarteikninga vegna áfanga þrjú greiðast 95.944.500 kr, þó eigi síðar en 31.janúar 2023.

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

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

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

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

framkvæmdaskilmálum, útgefnunum í júní 2013.

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

- Stúdíóíbúð 32 m.kr.
- Tveggja herbergja íbúð 36,5- 41 m.kr.
- Þriggja herbergja íbúð 46 m.kr.
- Fjögurra herbergja íbúð 49,5 m.kr.
- Fimm herbergja íbúð 54 m.kr.

Söluverðið miðast við byggingarvísitölu janúarmánaðar 2021 (152,6 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá úthlutunardegi þar til íbúðin er seld í fyrsta sinn.

Eftirfarandi kvöðum verði þinglýst á lóðirnar með sérstöku kvaðaskjali:

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

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

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

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

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina áður tilvitnaðar almennar reglur um úthlutun lóða

og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014 og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir fyrsta áfanga Gufuness sem tóku gildi 28. febrúar 2019 með auglýsingu í B-deild stjórnartíðanda Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Ívar Örn Ívarsson

2. gr.

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

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

3. gr.

Vextir og verðtrygging

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

INNFÆRT

5. JAN. 2019

4. gr.

Leiðrétting á verði byggingarréttar til hækkunar eða lækkunar

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

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

KAUPSAMNINGUR UM FASTEIGNIR OG BYGGINGARRÉTT

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

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

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

Aðdragandi kaupsamnings þessa og samningsforsendur:

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



Kaupsamningskjörin eru eftirfarandi:

1. gr.

Markaðsverð byggingarréttarins

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

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

 1 

5. gr.
Afhending

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

Reykjavík 16.1.2018

Dagur B. Eggertsson, kt. 190672-5739

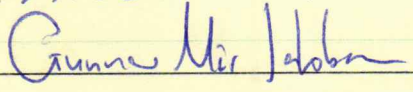
f.h. Reykjavíkurborgar skv. samþykki
borgarráðs 11. janúar 2018.



Jóna Lóa Guðjónsdóttir
Fh. Loftkastalans
kt: 0807695399

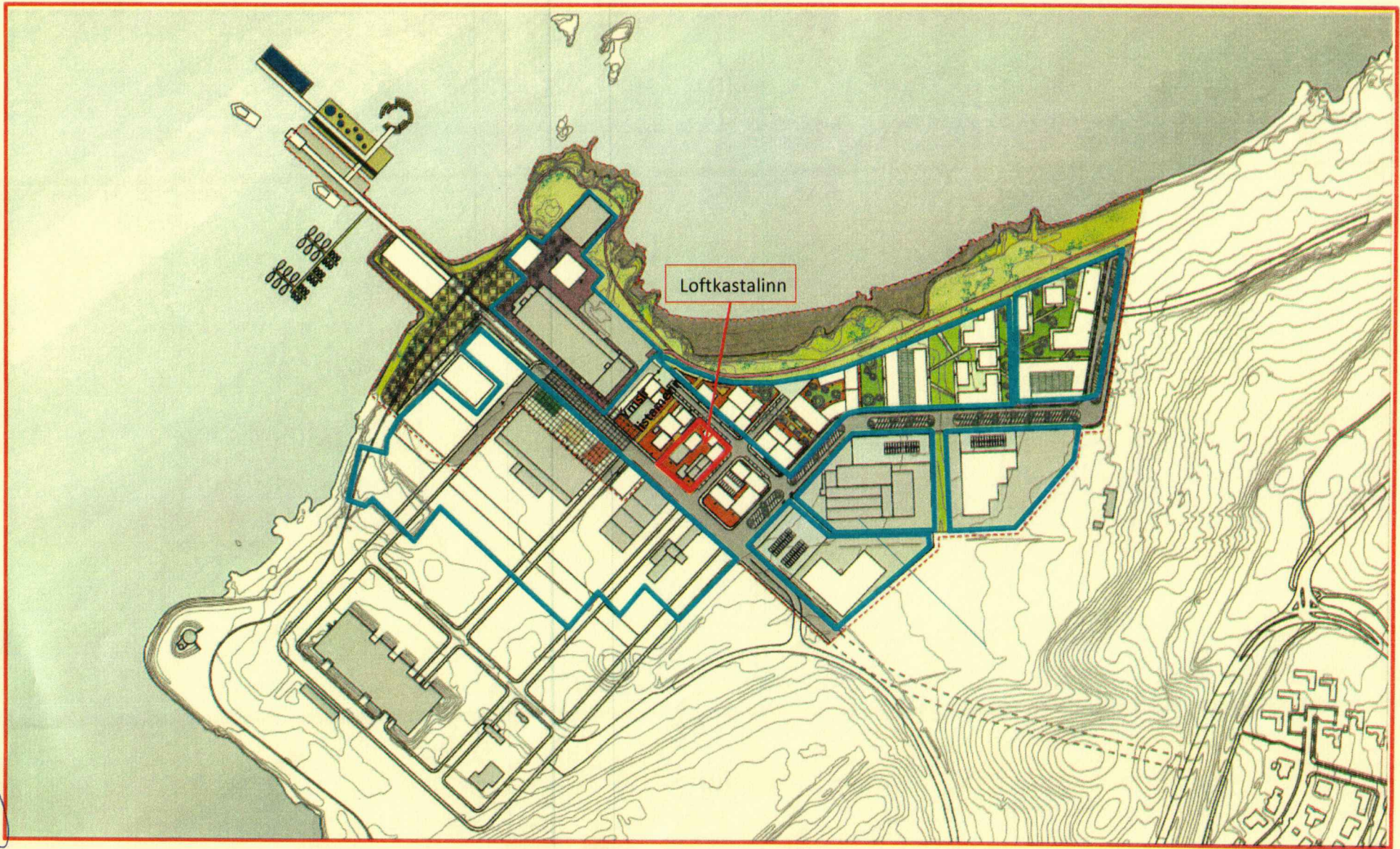
Vottar að réttum undirskriftum fjárræði og dagsetningu:


kt. 141258-4279


kt. 050784-2319

Fylgiskjöl kaupsamnings þessa.
Afstöðumynd lóðar.

Fylgiskjal 1





HLUTAFÉLAGASKRÁ, GILDANDI SKRÁNING

Lofkastalinn ehf.

Skýrsla sótt: 14.12.2018 08:37

Kennitala	520417-0280	Rekstrarform	Einkahlutafélag (ehf)
Aðsetur	Gufunes	Póstnúmer	112 Reykjavík
Starfsemi	Sviðslistir (90010)		

Upplýsingar úr hlutafélagaskrá

Stofndagsetning	28.03.2017	Skráningardagsetning	12.04.2017
Gögn uppfærð	14.12.2018	Erlent aukaheiti	
Dagsetning samþykkt	28.03.2017	Lögheimili	Gufunes, 112 Reykjavík

Stjórn félagsins skipa eftirtaldir samkvæmt fundi dags: 28.03.2017

Kennitala	Nafn og staða	Heimilisfang	Hlutafélagapátttaka
080769-5399	Inga Lóa Guðjónsdóttir (Stjórnarmaður)	Seljavegur 2, 101 Reykjavík	(1)
180591-2499	Guðjón Þór Þórsson (Varamaður)	Miðtún 86, 105 Reykjavík	(1)
Firmað rita:	Stjórnarmaður		

Frankvæmdastjórn

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutafélagapátttaka
080769-5399	Inga Lóa Guðjónsdóttir	Seljavegur 2, 101 Reykjavík	(1)

Prókúruumboð

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutafélagapátttaka
080769-5399	Inga Lóa Guðjónsdóttir	Seljavegur 2, 101 Reykjavík	(1)

Endurskoðendur/skoðunarmenn

Kennitala	Nafn og staða	Heimilisfang	Hlutafélagapátttaka
100371-4569	Gróa H. Rósinkransa Jónsdóttir (skoðunarmaður)	Austurkór 10, 203 Kópavogi	


Hlutfélagi: ISK 500.000

Hömlur á meðferð hlutabréfa: Já

Lausnarskylda á hlutum: Nei

Tilgangur

Tilgangur félagsins er almennt viðhald og nýsmíði, leikmyndagerð, nýsköpun og hönnun, þróun á vélum og verkfærum, aðstoð við listamenn og kennsla.

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutfélagabáttaka
080769-5399	 Inga Lóa Guðjónsdóttir	Seljavegur 2, 101 Reykjavík	(1)

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum: N. 524098368 D. 2018-12-14 08:37:13

KAUPSAMNINGUR UM LÓÐ OG BYGGINGARRÉTT - DRÖG

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

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

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

Aðdragandi kaupsamnings þessa og samningsforsendur:

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

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

Kaupsamningskjörin eru eftirfarandi:

1. gr.

Niðurfelling lóðarvilyrðis.

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

2. gr.

Markaðsverð byggingarréttarins

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

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

3. gr. Greiðslutilhögun

Heildarverðið fyrir byggingarréttinn án gatnagerðargjalda er kr. **1.290.523.367.-** Heildarverð byggingarréttarins og gatnagerðargjalda er kr. **1.664.912.159.** skrifað krónur einnmilljarðursexhundruðsex tíu og fjögur þúsund níu hundruð og tólf þúsund 159/1000, sem greiðist þannig:

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

4. gr. Vextir og verðtrygging

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

5. gr. Þinglýsing lóðaskiptasamnings

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

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

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

Endurmeta skal markaðsverð byggingarréttarins þegar deiliskipulag fyrir Gufunessvæðið hefur verið samþykkt. Reynist markaðsverð byggingarréttarins lægra en umsamið verð skal miðað við lægri

fjárhæðina. Reynist markaðsverðið hins vegar hærra skal markaðsverðið skv. samningi þessum, haldast óbreytt.

7. gr.
Afhending

Afhending eignar og lóðar fer fram 1. janúar 2019.

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

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

Reykjavík xx.12.2017.

f.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um
samþykki borgarráðs

Samþykkt fyrir hönd GN Studios.

Vottar að réttum undirskriftum fjárræði og dagsetningu:

kt.

kt.

Fylgiskjöl kaupsamnings þessa.

Afstöðumynd lóðar.

Verðmat Jöfurs dags. 2. nóvember 2017.

Lóðarvilyrði og kaupsamningur dags. 26. maí 2016 milli sömu aðila.