



Borgarráð

Dverghöfði 27, aðilaskipti að uppbyggingarsamkomulagi og lóðarréttindum.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að í stað SF Eigna ehf., kt. 501122-0760, taki Vatnsvit pípulagnir ehf., kt. 570220-0550, við lóðarréttindum vegna lóðarinnar Dverghöfða 27, dags. 30. mars 1977 með síðari breytingum og réttindum og skyldum samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi, dags. 11. september 2023.

Greinargerð:

Til staðar er lóðarleigusamningur á milli SF Eigna ehf. og Reykjavíkurborgar, dags. 30. mars 1977 með síðari breytingum og uppbyggingarsamkomulag, dags. 11. september 2023 vegna lóðarinnar Dverghöfða 27. Óskað er eftir að borgarráð samþykki að í stað SF Eigna ehf. taki Vatnsvit pípulagnir ehf. við lóðarréttindum vegna lóðarinnar sem og réttindum og skyldum samkvæmt uppbyggingarsamkomulaginu. Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara mun hafa umsjón með framkvæmd aðilaskiptanna. Borgarráð samþykkti aðilaskipti vegna sömu eignar en annars kaupanda á fundi þann 14. desember 2023 en ekki varð af þeim kaupum.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Hjálagt:

1. Samþykkt kautilboð vegna Dverghöfða 27, dags. 18. janúar 2024.
2. Lóðarleigusamningur, dags. 30. mars 1977 ásamt viðaukum.
3. Uppbyggingarsamkomulag, dags. 11. september 2023 ásamt viðaukum.

Kauptilboð

Seljandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
SF Eignir ehf.	501122-0760	-	100.0%
Vesturhrauni 1			

Kaupandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Vatnsvit pípulagnir ehf.	570220-0550	-	100.0%
Birkibergi 2			



Eysteinn Sigurðsson
Löggiltur fasteignasali
Skeifan Fasteignamiðlun - kt. 570485-0839
Suðurlandsbraut 46, 108 Reykjavík
Sími: 896-6000, eysteinn@skeifan.is

Fastanúmer	Númer íbúðar	Eignarhlutur í húsi	Eignarhlutur í lóð	Dags. söluþinglits
224-5166	02 01	%	%	
Fasteignamat	Brunabótamat	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda	Yfirlýsing húsfélags
442.750.000	622.500.000	TM		

Dags. kauptilboðs	Dags. þinglýs.vottorð	Útgáfud. afsals	Aflýsingardagur	Afhendingardagur eignar							
18.1.2024	18.1.2024		XXXXXX	1.3.2024							
Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
224-5166	110622	01 02 01	1977	1851.2	622.500.000	359.850.000	82.900.000	442.750.000	7		Atvinnuhúsnæði
Samtals				1851.2	622.500.000	359.850.000	82.900.000	442.750.000			

Lýsing eignar

Eignarhlutar með fastanúmer : 204-3089, 204-3090, 224-5166 í húseigninni nr. 27 við Dvergshöfða í Reykjavík, ásamt öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum.

Kvaðir og önnur eignarbönd: Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 441-B-003050/2015. Lóðarleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-B-34374. Lóðarleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-C-010691/2023. Eignarheimild seljanda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 441-C-010690/2023.

Aðilar kauptilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluþinglitið fasteignasöluunnar og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu.

Kauptilboð þetta er með fyrirvara um fjármögun, sem skal liggja fyrir eigi síðar en 5. feb. 2024.

Tilboðsgjafi hefur kynnt sér kvaðir skv. ofangreindum lóðarleigusamningi dags. 11. sept. 2023.

Afhending á bili merkt B skv. meðfylgjandi teikningu 128 fm. (Trésmiðir.is) verði eigi síðar en 15. maí 2024.

Kaupandi hefur skoðað eignina og er kunnugt um að komið er að ýmsu viðhaldi.

Kaupverð í tölustöfum	Heildarverð í bókstöfum
440.000.000 kr.	Fjögurhundruðogfjörutíumilljónir kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A	Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B	Veðbréf sbr. sundurliðun C
440.000.000	0	0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

- Greitt með millifærslu við undirritun kaupsamnings
- Greitt með andvirði nýs láns útgefið við kaupsamning og kemur til greiðslu í kjölfar þinglýsingar
- Greitt með peningum 4 mánuðum eftir gerð kaupsamnings
- Greitt með peningum 8 mánuðum eftir gerð kaupsamnings

Greiðslustaður útborgunar

Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga.

D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/eftir veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Áætlaður kostnaður kaupanda:	Fjöldi	Eining	Verð
Vatnsvit pípulagnir ehf. - stimpilgjald 1,6% af fasteignamati 100,0% eignarhlut.			7.084.000 kr.
Þinglýsingargjald af skjölum	1	2.700 kr.	2.700 kr.
Þjónustu- og umsýslugjald til fasteignasöluunnar með vsk	1	74.900 kr.	74.900 kr.
Samtals			7.161.600 kr.

Eftirfarandi ákvæði gilda um kauptilboð þetta eftir því sem við getur átt.

- Um kauptilboð þetta gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup og lög nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa.
- Í kauptilboðsferli þessu er kaupandi ávallt sá sem kaupir eignina og seljandi sá sem selur, hvort sem um er að ræða einn eða fleiri. Sá aðili sem skrifar undir tilboð, er við það bundinn hvort sem um er að ræða tilboð eða gagntilboð.
- Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býðst í kauptilboði þessu til að kaupa af seljanda þá eign sem lýst er í fyrirliggjandi söluýfirliti, á því verði og með þeim skilmálum og fyrirvörum sem í tilboðinu greinir. Sé um að ræða gagntilboð er það seljandi sem býðst til að selja.
- Tilboð þetta er skuldbindandi fyrir þá er hafa áritað það, til loka þess frests sem settur er í því nema viðtakandinn hafni því innan tilboðsfrestsins. Með höfnun tilboðsins, eða sé því ekki svarað innan frestsins, fellur það niður og er ekki lengur bindandi fyrir þann er á það hefur ritað. Sama gildir ef tilboðinu er svarað með gagntilboði.
- Við skriflegt samþykki tilboðs er kominn á bindandi kaupsamningur milli aðila, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding aðila um umsamda greiðslu kaupverðs og um afhendingu eignar í umsömdu ástandi.
- Ef sala eignar er liður í atvinnustarfsemi seljanda og ætluð til persónulegra afnota fyrir kaupanda er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að vikja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir kaupanda.
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í söluýfirliti.
- Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um að væru forsendur kaupanna.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
- Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað og réttindi sem tilgreind eru í söluýfirliti og **VORU FYRIR HENDI VIÐ SKOÐUN** og/eða eiga að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi (samþykktu kauptilboði), öðrum gögnum eða venju.
- Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað. Öll áhætta vegna eignar flýst til kaupanda við afhendingu hennar.
- Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboðið var gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskorun, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
- Vextir reiknast ekki á greiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Hafi kaupandi í tilboði sínu óskað eftir að yfirtaka áhvalandi veðskuldir, að hluta eða öllu leyti, skal hann þegar eftir samþykki seljanda afla samþykkis skuldareiganda fyrir yfirtöku hans og semja við skuldareiganda um skilmála vegna hennar. Skal hann að fengnu samþykki skuldareiganda framvísa nauðsynlegum gögnum á fasteignasöluinni innan tilskilins frests í tilboði. Í uppgjöri vegna vaxta af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinni lána svo og verðbætur er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Kostnað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi skuldareiganda.
- Við tilboðsgærd voru kaupanda kynnt fyrirlliggjandi sölugögn um eignina sem eru til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur. Skoðast þau gögn sem hluti af kaupferlinu. Staðfestir kaupandi það með undirritun sinni á tilboð þetta.
- Gangi kaup eftir skal kaupandi eftir afhendingu, svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
- Eign skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir nema um annað sé samið.
- Eign skal afhenda vel hreingerða á hádegi umsamins afhendingardags, nema um annað sé samið. Skal seljandi þá hafa rýmt eignina, það er fjarlæggt hvers konar hluti sem ekki eiga að fylgja eigninni, svo og skal seljandi þá hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna reksturs eignarinnar og látið lesa af mælum vegna rafmagns og hita. Seljandi er ábyrgur fyrir að tilkynna aðilaskipti vegna gjalda.
- Kaupandi hirðir arð eignarinnar frá afhendingu og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Greiðslur sem um ræðir eru öll rekstrargjöld og tekjur vegna eignarinnar. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir sem seljanda bar að greiða frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddaga.
- Seljandi skal greiða öll venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns rekstrargjöldin hafa færst yfir á kaupanda samkvæmt tilkynningum um aðilaskipti. Seljandi er ábyrgur fyrir tilkynningu aðilaskipta. Uppgjör gjaldanna fer fram í lögskiлаuppgjöri.
- Kaupendur eigna í fjöleignarhúsum, þ.m.t. fjölbýlishúsum, raðhúsum og parhúsum, skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast (samþykki tilboðs) og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
- Kaupandi greiðir við kaupsamning kostnað við stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra skjala svo og lántökugjald veðbréfa og annarra veðskjala samkvæmt gildandi reglum um þinglýsingar á hverjum tíma.
- Að loknum kaupsamningi/afsali skal fasteignasalan leggja framangreind skjöl inn til þinglýsingar svo fljótt sem verða má, ásamt öllum þeim skjölum sem þinglýsa skal samhliða kaupsamningi/afsali. Enda hafi öll gjöld vegna þess verið greidd til fasteignasöluunnar.
- Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 16:00 þann 19.1.2024 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluunnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárræði sínu. Jafnframt lýsa þeir því hér með yfir að undirritanir af þeirra eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 18. janúar 2024

Staður og dagsetning

Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárræði:	
Nafn EYSTEINN SIGURÐSSON Lögskiur fasteignasali Kt. 060558-2009	Undirskrift kaupanda Fk Sigurð Sigurðsson Vatnsvit pipulagnir ehf., 570220-0550 141077-4229

Reykjavík, 18. jan. 2024

Staður og dagsetning

Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárræði:	
Nafn EYSTEINN SIGURÐSSON Lögskiur fasteignasali Kt. 060558-2009	Undirskrift seljanda og samþykki maka SF Eignir ehf., 501122-0760 Björn Steingrímsson 0611622919 Jónhanna Steingrímsson 0902595129

Kauptilboð

Seljandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
SF Eignir ehf.	501122-0760	-	100.0%
Vesturhrauni 1			

Kaupandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Vatnsvit pípulagnir ehf.	570220-0550	-	100.0%
Birkilbergi 2			

Fastanúmer	Númer íbúðar	Eignarhlutur í húsi	Eignarhlutur í lóð	Dags. söluyfirlits
224-5167	02 04	%	%	
Fasteignamat	Brunabótamat	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda	Yfirlýsing húsfélags
113.550.000	200.500.000	TM		



Eysteinn Sigurðsson
Löggitur fasteignasala
Skeifan Fasteignamiðlun - kt. 570485-0839
Suðurlandsbraut 46, 108 Reykjavík
Sími: 896-6000, eysteinn@skeifan.is

Dags. kauptilboðs	Dags. þinglýs.vottorð	Útgáfud. afsals	Afþýsingardagur	Afhendingardagur eignar							
18.1.2024	18.1.2024	15.12.2024	XXXXXX	13.2024							
Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
224-5167	110622	01 02 04	1977	378.7	200.500.000	92.760.000	20.790.000	113.550.000		7	Atvinnuhúsnæði
Samtals				378.7	200.500.000	92.760.000	20.790.000	113.550.000			

Lýsing eignar

Eignarhlutar með fastanúmer : 224-5167 og 224-5168 í húseigninni nr. 27 við Dvergshöfða í Reykjavík, ásamt öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum.

Kvaðir og önnur eignarbönd: Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 441-B-003050/2015. Lóðarleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-B-34374. Lóðarleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-C-010691/2023. Eignarheimild seljanda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 441-C-010690/2023.

Aðilar kauptilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluyfirlit fasteignasöluunnar og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu.

Tilboðsgjafi hefur kynnt sér kvaðir skv. ofangreindum lóðarleigusamningi dags. 11. sept. 2023.

Kaupandi hefur skoðað eignina og er kunnugt um að komið er að ýmsu viðhaldi.

Kauptilboð þetta er með fyrirvara um að gangi kaup sömu tilboðsgjafa að eignarhlutum með fastanr. 204-3089, 204-3090 og 224-5166 að Dvergshöfða 27 ekki eftir þá fellur kauptilboð þetta sjálfkrafa úr gildi, hið sama gildir um kaup á eignarhlutum 204-3089, 204-3090 og 224-5166 fellur úr gildi verði ekki af þessum kaupum.

Kaupendur leggja fram tryggingarbréf að fjárhæð kr. 45.000.000.- til tryggingar greiðslu kaupverðs allra 5 eignarhluta sem að tilboðsgjafar eru að kaupa að Dvergshöfða 27, Reykjavík, sem verði þinglýst á Orrahóla 1, Reykjavík, fastanr. 204-9806 á 1. veðr.

Kaupverð í tölustöfum	Heildarverð í bókstöfum
80.000.000 kr.	Áttatíumilljónir kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A
80.000.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C
0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

- Greitt með millifærslu við undirritun kaupsamnings kr. 15.000.000
- Greitt með peningum 4 mánuðum eftir gerð kaupsamnings kr. 20.000.000
- Greitt með peningum eigi síðar en 15. desember 2024 kr. 45.000.000

Greiðslustaður útborgunar

Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga.

D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/eftir veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Áætlaður kostnaður kaupanda:

	Fjöldi	Eining	Verð
Vatnsvit pípulagnir ehf. - stimpilgjald 1,6% af fasteignamati 100,0% eignarhlut.			1.816.800 kr.
Þinglýsingargjald af skjölum	1	2.700 kr.	2.700 kr.
Þjónustu- og umsýslugjald til fasteignasöluunnar með vsk	1	74.900 kr.	74.900 kr.
Samtals			1.894.400 kr.

Eftirfarandi ákvæði gilda um kauptilboð þetta eftir því sem við getur átt.

- Um kauptilboð þetta gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup og lög nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa.
- Í kauptilboðsferli þessu er kaupandi ávallt sá sem kaupir eignina og seljandi sá sem selur, hvort sem um er að ræða einn eða fleiri. Sá aðili sem skrifar undir tilboð, er við það bundinn hvort sem um er að ræða tilboð eða gagntilboð.
- Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býðst í kauptilboði þessu til að kaupa af seljanda þá eign sem lýst er í fyrirbyggjandi söluvirliti, á því verði og með þeim skilmálum og fyrirvörum sem í tilboðinu greinir. Sé um að ræða gagntilboð er það seljandi sem býðst til að selja.
- Tilboð þetta er skuldbindandi fyrir þá er hafa áritað það, til loka þess frests sem settur er í því nema viðtakandinn hafi því innan tilboðsfrestsins. Með höfnun tilboðsins, eða sé því ekki svarað innan frestsins, fellur það niður og er ekki lengur bindandi fyrir þann er á það hefur ritað. Sama gildir ef tilboðinu er svarað með gagntilboði.
- Við skriflegt samþykki tilboðs er kominn á bindandi kaupsamningur milli aðila, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding aðila um umsamda greiðslu kaupverðs og um afhendingu eignar í umsömdu ástandi.
- Ef sala eignar er liður í atvinnustarfsemi seljanda og ætluð til persónulegra afnota fyrir kaupanda er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir kaupanda.
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í söluvirliti.
- Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um að væru forsendur kaupanna.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
- Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað og réttindi sem tilgreind eru í söluvirliti og **VORU FYRIR HENDI VIÐ SKOÐUN** og/eða eiga að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi (samþykktu kauptilboði), öðrum gögnum eða venju.
- Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað. Öll áhætta vegna eignar flyst til kaupanda við afhendingu hennar.
- Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboðið var gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskorun, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
- Vextir reiknast ekki á greiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Hafi kaupandi í tilboði sínu óskað eftir að yfirtaka áhvalandi veðskuldir, að hluta eða öllu leyti, skal hann þegar eftir samþykki seljanda afla samþykkis skuldareiganda fyrir yfirtöku hans og semja við skuldareiganda um skilmála vegna hennar. Skal hann að fengnu samþykki skuldareiganda framvísa nauðsynlegum gögnum á fasteignasöluinni innan tilskilins frests í tilboði. Í uppgjöri vegna vaxta af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtökunni lána svo og verðbætur er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Kostnað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi skuldareiganda.
- Við tilboðsgerð voru kaupanda kynnt fyrirbyggjandi sölugögn um eignina sem eru til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur. Skoðast þau gögn sem hluti af kaupferlinu. Staðfestir kaupandi það með undirritun sinni á tilboð þetta.
- Gangi kaup eftir skal kaupandi eftir afhendingu, svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
- Eign skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir nema um annað sé samið.
- Eign skal afhenda vel hreingerða á hádegi umsamins afhendingardags, nema um annað sé samið. Skal seljandi þá hafa rýmt eignina, það er fjarlæggt hvers konar hluti sem ekki eiga að fylgja eigninni, svo og skal seljandi þá hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna reksturs eignarinnar og látið lesa af mælum vegna rafmagns og hita. Seljandi er ábyrgur fyrir að tilkynna aðilaskipti vegna gjalda.
- Kaupandi hirðir arð eignarinnar frá afhendingu og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Greiðslur sem um ræðir eru öll rekstrargjöld og tekjur vegna eignarinnar. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir sem seljanda bar að greiða frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddaga.
- Seljandi skal greiða öll venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns rekstrargjöldin hafa færst yfir á kaupanda samkvæmt tilkynningum um aðilaskipti. Seljandi er ábyrgur fyrir tilkynningu aðilaskipta. Uppgjör gjaldanna fer fram í lögskilauppgjöri.
- Kaupendur eigna í fjöleignarhúsum, þ.m.t. fjölbýlishúsum, raðhúsum og parhúsum, skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast (samþykki tilboðs) og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
- Kaupandi greiðir við kaupsamning kostnað við stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra skjala svo og lántökugjald veðbréfa og annarra veðskjala samkvæmt gildandi reglum um þinglýsingar á hverjum tíma.
- Að loknum kaupsamningi/afsali skal fasteignasalan leggja framangreind skjöl inn til þinglýsingar svo fljótt sem verða má, ásamt öllum þeim skjölum sem þinglýsa skal samhliða kaupsamningi/afsali. Enda hafi öll gjöld vegna þess verið greidd til fasteignasöluunnar.
- Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 16:00 þann 19.1.2024 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluunnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í vidurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárræði sínu. Jafnframt lýsa þeir því hér með yfir að undirritanir af þeirra eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 18. janúar 2024

Staður og dagsetning

Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárræði:	
Nafn EYSTEINN SIGURÐSSON Löggiltur fasteignasali Kt. 060558-2809	Undirskrift kaupanda <i>Fh Sigurðsson</i> Vatnsvit pípulagnir ehf., 570220-0550 141077-4229

Reykjavík, 18. jan. 2024

Staður og dagsetning

Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárræði:	
Nafn EYSTEINN SIGURÐSSON Löggiltur fasteignasali Kt. 060558-2809	Undirskrift seljanda og samþykki maka SF Eignir ehf., 501122-0760 <i>Björn Steingrímsson 0611622919</i> <i>Jóhanna Trúna 090259-5129</i>

3650 -

374

2043090 -
D. 1043

4.061.403

602.500 -

BORGARSTJÓRINN Í REYKJAVÍK

GJÖRIR KUNNUGT: Samkvæmt ályktun borgarráðs Reykjavíkur 20 apríl 1971 er Valhúsgögnum h.f., Ármúla 4, Reykjavík, með samnigi þessum leigð lóð sú, sem lýst er í 1. gr. hér á eftir með eftirgreindum nánari skilmálum.

1. gr. Lóðin er talin nr. 23 við Smiðshöfða, hér í borg, og er 2275 ferm., að flatarmáli, samkvæmt viðfestum upprætti. Á lóðinni eru kvaðir um opin bílstæði, skv. viðfestum upprætti og hvers konar leiðslur og lagnir, er borgarsjóður eða stofnanir hans þurfa að leggja um lóðina.
2. gr. Lóðin er leigð sem iðnaðarlóð. Á lóðinni hefur verið reist iðnaðarhús, (6158 m³), með samþykkt byggingarnefndar 28. júní 1973. Gatnagerðargjald hefur verið greitt af iðnaðarhúsinu (6158 m³)
Lóðin er leigð til 50 ára frá 1. júlí 1971 að telja.
3. gr. Leiga eftir lóðina skal ákveðin skv. fyrir mælum laga nr. 86/1943. Borgarráð ákveður lengd matstímabils hverju sinni. Gælddagi ársleigu er 1. júlí ár hvert, fyrir hvert líðandi ár (almanaks ár). Dráttarvexti skal greiða eftir sömu reglum og gilda um greiðslu dráttarvaxta af lánveignagjöldum til borgarsjóðs. Fyrir leigunni og dráttarvöxtum er lögtaksréttur skv. lögum nr. 29. 18. desember 1885.
5. gr. Skatta, sem lagðir eru eða verða á lóðina, greiðir leigutaki.
6. gr. Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum og mannvirkjum, sem á henni hafa verið gerð. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki þrjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengið gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi.
7. gr. Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur og stimplun leigusamningsins.
8. gr. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Borgarstjórinn í Reykjavík, 30. mars 1977

Samþykktur:


P.P. VALHÚSGÖGN HF.
Pomi L. Jónsson

Vitundarvottar:

Storgunnar
Seipri Jónsson

Reykjal

Smíðshöfði 23

MF MÆLIPLADI 4.061.4 1:500

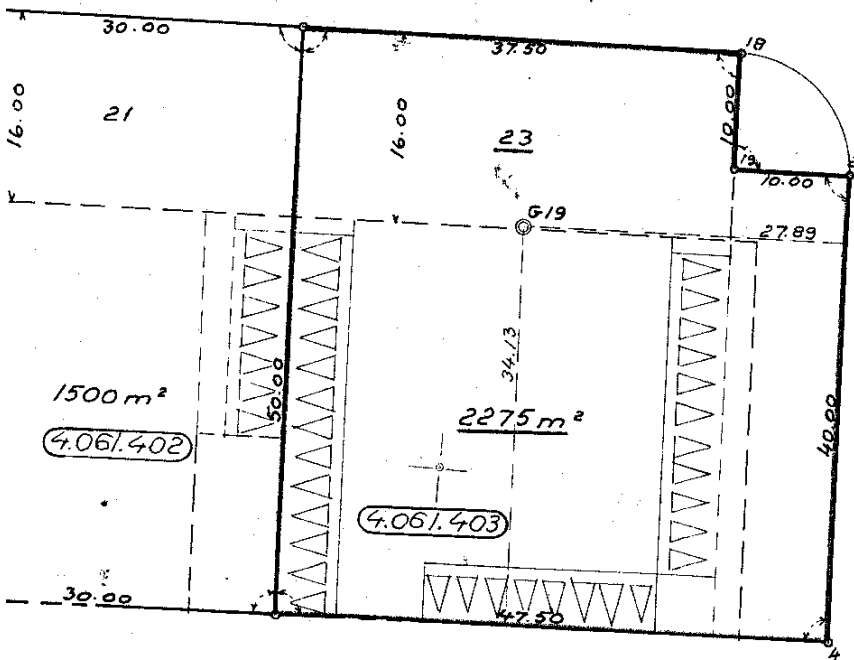
STOFUR BORGARVERKFRÆÐINGS

NGADEILD

1977

Raymar Arnar

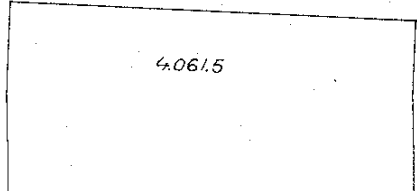
Þáabakki 29.00



Smíðshöfði

Löðaskrárritarinn
22. marz 1977
Reykjal
Mark

ím bílstaði
eru fólusettar
Smíðshöfða



Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og SF Eignir ehf., kt. 501122-0760, Vesturhrauni 1, 210 Garðabæ (hér eftir nefndur lóðarhafi) hins vegar, (sameiginlega hér eftir nefndir aðilar), gera með sér

SAMKOMULAG
vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og
þróunar á lóðinni Dvergshöfði 27 á Ártúnshöfða í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Samkomulag þetta er byggt á samkomulagsramma Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðra samninga við lóðarhafa, sem samþykktur var í borgarráði 20. júní 2019 í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu og þróun á Ártúnshöfða í Reykjavík en innifelur þau sérákvæði sem skilgreina þarf sérstaklega í tengslum við lóðina að Dvergshöfða 27, landeignanúmer L110622. Samkomulagsramminn er fylgiskjal 1 með samkomulagi þessu.

Fyrir liggur rammskipulagsáætlun fyrir Ártúnshöfða-Elliðaárvog sem gerir ráð fyrir að byggingarmagn á lóðinni verði aukið og að heimilað verði að reisa íbúðarhúsnæði auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis. Af því tilefni gera aðilar með sér þetta samkomulag.

Fyrirséð er að kostnaður við framkvæmdir á Ártúnshöfða er umtalsverður og er greiðsluþátttöku lóðarhafa samkvæmt 3. gr. ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

Bygging íbúða í hverfinu kallar m.a. á byggingu grunn- og leikskóla. Ráðist verður í þær framkvæmdir í tengslum við og samhliða uppbyggingu íbúða í hverfinu.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykta húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 1. febrúar 2022 og samkomulagsramma um uppbyggingu í Ártúnshöfða, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 20. júní 2019.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Lóðin er 2.275 m² að stærð samkvæmt núgildandi skipulagi en stærð mannvirkja er 2.377,8 m².

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi, samþykkt í borgarráði þann 1. júní 1999, er heimilt að byggja 2.488 m² atvinnuhúsnæði (A og B ofanjarðar).

Fyrirhuguð uppbygging á Ártúnshöfða skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.

Lóðin er á þróunarsvæði. Lóðarhafi getur unnið nýtt deiliskipulag í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar og mun nýting reitarins breytast í samræmi við

J.É. 135
B.É.
10/

rammaskipulag svæðis 7. Yfirbragð byggðar samkvæmt rammaskipulagi er nú þannig að mest megnis núverandi atvinnuhúsnæði sem með tíð og tíma umbreytist í blandaða byggð með auknum heimildum til þess að byggja við eða ofan á núverandi byggingar, en ekki síður andlitslyftingu götu- og almenningsrýma. Meginhugmynd rammaskipulagsins er að fótspor núverandi byggðamassa haldist að mestu óbreytt þó byggingar verði endurnýjaðar eða endurgerðar. Dvergshöfðinn verði eins konar vistgata með hjólastígum, gangstéttum, götutrjám og bílastæðum í göturýminu. Nákvæmt byggingarmagn og íbúðafjöldi ákvarðast í deiliskipulagi.

Lóðarhafi eða síðari lóðarhafar skulu ljúka uppbyggingu á lóðinni samkvæmt nýju deiliskipulagi innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

Inneign vegna húsa sem verða rifin skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld lóða fyrirtækjanna í samræmi við 4. og 5. mgr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006 13. gr. samþykktar um gatnagerðargjald Reykjavíkurborgar nr. 725/2007, með síðari breytingum.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag o.fl. fyrir lóðina er háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs auk borgarráðs. Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst við afgreiðslu deiliskipulagsins.

Þegar greiðslur skv. 3. gr. og 8. gr. hafa verið inntar af hendi verður gefinn út lóðarleigusamningur fyrir lóðina.

3. gr.

Greiðsluþátttaka lóðarhafa

Kostnaður við fyrirhugaðar framkvæmdir í hverfinu, sbr. 1. gr., er verulega umfram áætlaðar tekjur af gatnagerðargjöldum sem greiðist af uppbyggingu á svæðinu. Í samræmi við tilvitnuð almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum og tilvitnaðan samkomulagsramma um uppbyggingu í Ártúnshöfða samþykkir lóðarhafi að greiða hlutdeild í þessum kostnaði. Greiðsluþátttaka lóðarhafa byggir á verðmætaaukningu viðkomandi fasteigna, sem getur falist í breyttri nýtingu á húsnæði, þ.e. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, og/eða auknum byggingarheimildum/byggingarmagni.

Greiðsluþátttaka lóðarhafa reiknast á eftirfarandi hátt:

Að því marki sem nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýtingu eða meira byggingarmagn en nú þegar er á lóðinni samþykkir lóðarhafi að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar hverfisins í samræmi við fyrirhugaðar skipulagsáætlanir með greiðslu sem nemur 12.524 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) nýbyggingar eða viðbyggingar ofanjarðar sem nýtt verður fyrir íbúðir. Greiða skal sömu fjárhæð fyrir hvern fermetra í þeim tilvikum ef nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýtingu núverandi húsa úr atvinnuhúsnæði í íbúðir hvort sem byggt er við eldri byggingar eða ekki.

Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 3.622 kr. fyrir hvern fermetra nýbyggingarinnar ofanjarðar.

Framangreindar fjárhæðir skulu bundnar byggingarvísitölu miðað við grunnvísitölu í apríl 2019, 142,4 stig, og tekur breytingum í samræmi við breytingar á vísitölunni miðað við þá grunnvísitölu til greiðsludags. Miða skal við byggingarvísitölu Hagstofu Íslands, grunnur 2010=100.

Greiðsla fyrir byggingarréttinn miðar við heimilað hámarksbyggingarmagn ofanjarðar samkvæmt endanlegu deiliskipulagi, sbr. 2. gr. samkomulags þessa, að því marki sem nýtt deiliskipulag lóðar heimilar breytta nýtingu eða meira byggingarmagn en nú þegar er heimilað á lóð.

Ef síðar verður samþykkt meira byggingarmagn en sem nemur hámarksbyggingarmagni samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu skal lóðarhafi greiða greiðslu, sbr. ákvæði þessa greinar, fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagnið.

4. gr.

Gjalddagi

Gjalddagi greiðslu samkvæmt 3. gr. er við samþykkt bygginganefndarteikninga hjá embætti byggingafulltrúa á nýjum byggingaráformum eða breytingu á notkun á hverri lóð. Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir fyrr en gjaldið hefur verið greitt.

5. gr.

Önnur gjöld

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld til Veitna ohf. vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

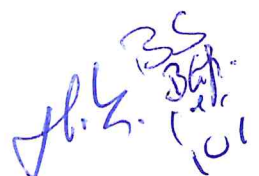
6. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Verði byggðar íbúðir á reitnum skulu Félagsbústaðir hf., í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar, hafa kauprétt á 5% íbúða í húsum á lóðinni. Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.

Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að hanna og gera ráð fyrir að lágmarki 5% íbúða í byggingunum sem reistar verða á lóðinni verði innan ofangreindra stærðarmarka. Nýti Félagsbústaðir ekki kauprétt sinn fellur þessi skylda niður.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 460.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu aprílmánaðar 2019 (142,4 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags. Miða skal við byggingarvísitölu Hagstofu Íslands, grunnur 2010=100.

Handwritten signature and date in blue ink, appearing to be 'Jóhanna' and '10/10/19'.

Lóðarhafi skal bjóða Félagsbústöðum kauprétt með tölvupósti á netfangið **kauprettur@felagsbustadir.is** samhliða því að teikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Boð um kauprétt telst vera móttakið þegar Félagsbústaðir staðfesta móttöku tölvupóstsins með sérstökum svarpósti til lóðarhafa við tölvupóstinum (staðfesting á því að tölvupóstur hafi verið sendur á uppgefið netfang telst ekki jafngilda móttöku Félagsbústaða). Félagsbústaðir hafa 45 daga frest til að tilkynna lóðarhöfum að þeir hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður. Fresturinn byrjar að líða fyrsta virka dag eftir að Félagsbústaðir hafa sent framangreindan tölvupóst um móttöku kaupréttarboðs.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um íbúðirnar þegar eignaskiptasamningur hefur verið samþykktur. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, stærð þeirra og greiðslu fyrirkomulag kaupverðs.

7. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Verði byggðar íbúðir á reitnum er sú kvöð að á lóðinni að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun. Nýti Félagsbústaðir kauprétt sinn samkvæmt 6. gr. teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða.

Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á lóðina. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

8. gr.

Listskreyting

Veitt verður sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum utan lóða eða á húsum á deiliskipulagssvæðinu. Lóðarhafar í öllu hverfinu munu sameiginlega leggja til 300 millj.kr. Hlutdeild lóðarhafa er innifalin í greiðslu skv. 3. gr. samkomulags þessa. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytingar í hverfinu. Samráð verður haft við lóðarhafa á svæðinu um val og útfærslu á listskreytingum.

9. gr.

Viðauki við lóðarleigusamning

Samhliða undirritun samkomulagsins skal lóðarhafi, og eftir atvikum veðhafar lóðar, undirrita og þinglýsa viðauka við núverandi lóðarleigusamning vegna lóðar. Viðaukinn skal að lágmarki innihalda eftirfarandi ákvæði:

- a. Skuldbindingu lóðarhafa (og veðhafa, ef við á) um að undirrita annan viðauka við lóðarleigusamning um lóð/lóðirnar áður en nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar hefur tekið gildi, þar sem fjárhæð greiðsluþátttöku lóðarhafa á hverri lóð er reiknuð út.
- b. Bann við sölu/framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóðinni, að hluta eða heild, áður en greiðslur skv. a-lið hefur verið greiddar, nema að fengnu samþykki borgarráðs, sem skal samþykkja framsal ef kaupandi lóðarréttinda staðfestir yfirtöku kvaða sem á lóðinni eru skv. samningi þessum.
- c. Kvöð um að 20% íbúða á lóð skuli vera leiguíbúðir og/eða búseturéttaríbúðir, sbr. tilvitnuð samningsmarkmið Reykjavíkurborgar.

H.K. 35
B.B.
10/1

- d. Kauprétt Félagsbústaða hf. á 5% íbúða á lóð á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.
- e. Heimild Reykjavíkurborgar til að rifta lóðarleigusamningi ef lóðarhafi vanefnir greiðslur skv. 3. gr. Komi til riftunar skulu uppkaupsákvæði lóðarleigusamnings falla niður og lóðin renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu.
- f. Bann við framsali, sbr. b-lið, skal getið á veðbandayfirliti fasteigna á lóðinni. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að aflétta framsalsbanni af lóðinni þegar greiðslur samkvæmt 3. og 8. gr. hafa verið greiddar.
- g. Framlengingu lóðarleigusamningsins til 15 ára og skal upphaf framlengingar miðast við þann dag sem samkomulag þetta er undirritað.

10. gr.

Fyrirvari Reykjavíkurborgar um framkvæmdir

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að hefja ekki undirbúning framkvæmda á svæði því sem lóðin er á fyrir en lóðarhafar á deiliskipulagsreitnum hafa skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðunum sem sínum með undirskrift sinni á samkomulag sem byggt er á samkomulagsramma um uppbyggingu í Ártúnshöfða, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 20. júní 2019.

Miðað er við að ný deiliskipulagsáætlun fyrir deiliskipulagsreitinn verði samþykkt til auglýsingar innan níu mánaða frá því að fyrir liggja samningar við lóðarhafa á reitnum.

11. gr.

Lóðarleigusamningar

Þegar greiðslur samkvæmt 3. og 5. gr. hafa verið greiddar mun Reykjavíkurborg gefa út nýjan lóðarleigusamning.

Lóðarleigusamningar fyrir íbúðahúsalóðir verða til 75 ára. Lóðarleigusamningar fyrir atvinnuhúsalóðir verða til 50 ára. Lóðir sem heimila íbúðir og atvinnustarfsemi skilgreinast sem íbúðahúsalóðir.

12. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni að flytja þurfi lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning. Þessa greiðsluskyldu ber þó lóðarhafi ekki ef flutningur lagnanna tengist uppbyggingu þeirra innviða sem Reykjavíkurborg ber að standa fyrir.

13. gr.

Ýmis ákvæði

Allar breytingar á samkomulagi þessu skulu vera skriflegar og öðlast ekki gildi fyrir en við samþykkt borgarráðs.


Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Dvergshöfða 27, L110622, fasteignanúmer F2043089, F2043090, F2245166, F2245167, F2245168.

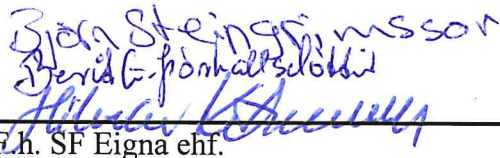
Samkomulag þetta var samþykkt á fundir borgarráðs þann 31. ágúst 2023.

Handwritten signature and initials:
H. K. Björk
12/10/23

Samkomulag þetta er gert í tveimur samhljóða eintökum og skal hver samningsaðili halda eftir einu eintaki.

Reykjavík, 11 . september 2023


Ivar Örnývarsson
090583336
F.h. Reykjavíkurborgar


Björn Steingrímsson
Björk E. Þórhallsdóttir
F.h. SF Eigna ehf.

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu, undirskrift aðila, og fjárræði:

Þhanna K. Þingd.
Nafn og kt.

Nafn og kt.

Fylgiskjöl:

1. Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog ásamt fylgiskjöllum.



Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog.

Forsendur.

Undanfarin ár hafa borgaryfirvöld átt í viðræðum við nokkra lóðarhafa á Ártúnshöfða til að ná fram áformum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um umbreytingu á svæðinu úr iðnaðarhverfi í blandaða byggð með íbúðum, þjónustu og atvinnuhúsnæði.

Unnið hefur verið rammaskipulag „Elliðaárvogur við Ártúnshöfða – vistvænt borgarhverfi með fólk í fyrirrúmi“, sem staðfest var af skipulagsráði 11. janúar 2017. Á grundvelli fyrirliggjandi rammaskipulags er nú í vinnslu að deiliskipulagshugmyndum að tveimur reitum á svæðinu og munu aðrir reitir fylgja í kjölfarið á næstu árum.

Gert er ráð fyrir verulegri aukningu á byggingarmagni og blandaðri byggð íbúða og þjónustu- og atvinnuhúsnæðis. Fyrirhugaðar breytingar hverfisins munu því auka verðmæti lóðanna verulega.

Kostnaður við breytingar á innviðum, bygging skóla og borgarstofnana, endurbygging gatna, stíga, borgarlands og veitna og annar kostnaður við uppbyggingu vegna skipulagsbreytinga er áætlaður umtalsverður. Frumáætlun liggur fyrir vegna innviðakostnaðar.

Samkomulagsrammi þessi gildir fyrir svæði sem afmarkast af Vesturlandsvegi, Höfðabakka, Stórhöfða, Svarthöfða, Sævarhöfða að lóð Sorpu, Elliðaám frá lóð Sorpu og að gatnamótum Sævarhöfða og Bíldshöfða. Svæðið er nánar skilgreint á fylgiskjali nr. 1.

Áformað er að uppbygging á svæði þessu verði á vegum lóðarhafanna og að gert sé sérstakt samkomulag um uppbyggingu og innviðagerð á milli lóðarhafanna og Reykjavíkurborgar. Til að gæta samræmis í samningum við lóðarhafa skal samkomulagsrammi þessi lagður til grundvallar í samningi á milli viðkomandi lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.

Samkomulagsramminn gildir einnig um þær lóðir sem Reykjavíkurborg hefur ráðstöfunarrétt á eftir því sem við á.

Réttur lóðarhafa samkvæmt núverandi lóðarleigusamningum er nokkuð mismunandi. Reykjavíkurborg miðar við að einungis sé samið við lóðarhafa sem eru með gilda, tímabundna lóðarleigusamninga og starfsemi sem samrýmist núgildandi aðalskipulagsákvæðum fyrir svæðið. Ef ekki næst samkomulag við lóðarhafa á grundvelli samningsramma þessa gilda áfram ákvæði upphaflegs lóðarleigusamnings til loka leigutíma. Í slíkum tilvikum verða útrunnir lóðarleigusamningar ekki framlengdir nema starfsemi lóðarhafa sé í samræmi við Aðalskipulag og þá

J.K.
BS
Bef.
12/10



eingöngu í stuttan tíma, að hámarki þar til að nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt fyrir viðkomandi reit.

Borgarstjórn samþykkti á fundi sínum 6. júní 2017 húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg. Enn fremur hefur borgarráð samþykkt á fundi sínum 31. janúar 2019 ný samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum. Samningsmarkmið þessi gilda um uppbyggingu á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog skulu samningar við lóðarhafa vera í samræmi við þau, þ. á m. ákvæði um félagslega blöndun um að um 20% íbúða í hverfum borgarinnar verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða og/eða íbúðir fyrir aldraða og að Félagsbústaðir eigi kauprétt að um 5% íbúða.

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar eru fylgiskjal nr. 3.

Að auki skulu samningar við lóðarhafa innihalda a.m.k. eftirfarandi ákvæði.

1. Upplýsingar um lóðarhafa, eignarhlutföll og núverandi nýtingu lóðar ásamt stærð lóða/r og húsa.
2. Upplýsingar um áætlað hámarks byggingarmagn á hverri lóð/lóðum, landnotkun o.fl. Gera skal fyrirvara um að forsendur geti breyst við afgreiðslu deiliskipulags fyrir svæðið.

Í hverfinu eru áformaðar framkvæmdir sem Reykjavíkurborg og Veitur ohf. munu sjá um svo sem gerð gatna, þ.m.t. vegna borgarlínu, torga, gang- og hjólastíga, nýrra stofnlagna, ofanvatnslausna og settjarna, strandstíga, landfyllingar, grjótvana, skóla- og íþróttamannvirkja. Auk þess er gert ráð fyrir brú yfir Sævarhöfða, endurbótum á tengingu Sævarhöfða við Gullinbrú, endurbygging Svarthöfða og færslu nokkurra gatna.

Greiðslum lóðarhafa samkvæmt 9. tl. er ætlað að standa undir þessum kostnaði að hluta.

Til listsköpunar í almenningsrýmum í öllu hverfinu er gert ráð fyrir að lóðarhafar í öllu hverfinu á muni sameiginlega leggja til 300 m.kr. og er tekið tillit til þess í fjárhæðum samkvæmt 9. tl. Reykjavíkurborg mun leggja fram jafnháa fjárhæð til listsköpunar í hverfinu.

3. Fyrirhugað er að fjöldi íbúða á svæði A og B er áformað að verði um 5.900, sbr. fylgiskjal nr. 2.

Bygging íbúða í hverfinu kallar m.a. á byggingu grunn- og leikskóla. Ráðist verður í þær framkvæmdir í tengslum við og samhliða uppbyggingu íbúða í hverfinu.



4. Uppbygging í hverfinu skal vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og samkvæmt heimildum og skilyrðum væntanlegs deiliskipulags fyrir viðkomandi svæði í hverfinu.
5. Uppbyggingu á hverri lóð samkvæmt nýju deiliskipulagi skal lokið innan 36 mánaða frá útgáfu byggingaleyfis.
6. Hverfinu verður skipt í marga deiliskipulagsreiti. Vegna mikils kostnaðar við uppbyggingu innviða hverfisins áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að hefja ekki framkvæmdir, sem Reykjavíkurborg á að sjá um á viðkomandi deiliskipulagsreit, sbr. 3. tl. fyrr en lóðarhafar á viðkomandi deiliskipulagsreits hafa skuldbundið sig til þess að ráðast í uppbyggingu á lóðum sínum með undirritun einkaréttarsamninga við Reykjavíkurborg, þar sem þeir jafnframt skuldbinda sig til að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar hverfisins, sbr. 9. tl.
7. Við endanlega afgreiðslu væntanlegs deiliskipulags fyrir viðkomandi reit á skipulags-svæðinu kann byggingarmagn og stærð viðkomandi lóðar að breytast frá því sem samningur miðast við.
Greiðslur lóðarhafa skulu miðast við hámarksbyggingarmagn ofanjarðar á viðkomandi lóð samkvæmt samþykktu deiliskipulagi.
8. Viðkomandi lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar svæðisins og innviða þess, breyttrar nýtingar á lóðum og fasteignum í hverfinu, sbr. 3. tl. Greiðsluþátttaka hvers lóðarhafa byggir á verðmætaaukningu viðkomandi fasteignar, sem getur falist í breyttri nýtingu á húsnæði, þ.e. auknum byggingarheimildum/byggingarmagni og/eða úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.
9. Greiðsluþátttaka lóðarhafa. Lóðarhafi samþykkir ef nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýting lóðar hans að taka þátt í kostnaði vegna enduruppbyggingar hverfisins í samræmi við fyrirhugaðar skipulagsáætlanir með greiðslu sem nemur 12.524 kr. fyrir hvern fermeter nýbyggingar eða viðbyggingar sem nýtt verður fyrir íbúðir. Greiða skal sömu fjárhæð fyrir hvern fermeter í þeim tilvikum ef nýtt deiliskipulag heimilar breytta nýting núverandi húsa úr atvinnuhúsnæði í íbúðir en ekki er byggt við eða reist nýbygging.
Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem nýtt sem atvinnuhúsnæði skal greiða 3.622 kr. fyrir hvern fermetra nýbyggingarinnar.
10. Lóðarhafar skulu auk framangreinds greiða gatnagerðargjald í samræmi við samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavík og önnur lögbundinna skipulags-, framkvæmda- og byggingarleyfisgjalda til Reykjavíkurborgar og tengigjöld til Veitna ohf.

J.H. B.G.



11. Greiðslur hvers lóðarhafa skulu miðast við það byggingarmagn á viðkomandi lóð skv. væntanlegu deiliskipulagi sem samþykkt verður í nýju deiliskipulagi viðkomandi reits.
12. Gjaldldagi greiðslna skv. 9. tl. verður við samþykkt bygginganefndarteikninga hjá embætti byggingafultrúa á nýjum byggingaráformum eða breytingu á núverandi húsi á lóðinni.

Framangreindar viðmiðunarfjárhæðir munu taka breytingum miðað við þróun byggingarvísitölu. Grunnur er byggingarvísitala sem gildi í apríl 2019 (142,4 stig).

13. Áður en deiliskipulag er samþykkt fyrir reit þann sem viðkomandi lóð telst til skal lóðarhafinn og veðhafar viðkomandi lóðar undirrita og þinglýsa viðauka við núgildandi lóðarleigusamning. Viðaukinn skal innihalda eftirfarandi ákvæði og kvaðir:

- a. Fjárhæð greiðsluþátttöku lóðarhafa og gjaldldagi í samræmi við 9. og 12. tl. samkomulagsramma þessa.
- b. Kvöð um bann við sölu/framsali á lóðarréttindum og fasteignum á lóðinni, að hluta eða heild, áður en greiðslur skv. 9. tl. hafa verið samþykkt, án samþykkis borgarráðs. Borgarráð mun heimila framsal gegn því að kaupandi undirgangist greiðsluskyldu skv. 9. tl. og aðrar kvaðir skv. samkomulagsramma þessum.
- c. Kvöð um að 20% íbúða á lóð skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraðra.
- d. Kauprétt Félagsbústaða hf. á 5% íbúða á lóð á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfséignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.
- e. Heimild til að rifta lóðarleigusamningi ef lóðarhafi vanefnir greiðslur skv. 9. tl. Komi til riftunar skulu uppkaupsákvæði lóðarleigusamnings falla niður og lóðin renna til Reykjavíkurborgar án greiðslu.

Kvöð um bann við framsali skal getið á veðbandayfirliti fasteigna á lóðunum. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að aflétta kvöð um framsalsbann af hverri lóð fyrir sig þegar greiðslur skv. 9. og 10. tl. hafa verið greiddar.

Reykjavíkurborg skal heimilt að þinglýsa samkomulagi við lóðarhafa á núverandi lóð hans.

14. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest fyrir 31. desember 2024, fyrir það svæði sem lóðin telst til, fellur samkomulag á milli lóðarhafans og Reykjavíkurborgar úr gildi.
15. Þegar nýtt deiliskipulag vegna viðkomandi svæðis verður staðfest og lóðarhafi hefur greitt skv. 9. og 10. tl. mun Reykjavíkurborg gefa út nýja lóðarleigusamninga. Lóðarleigusamningar fyrir lóðir með íbúðum og blandaðri starfsemi verði til 75 ára en atvinnuhúsnæðislóðir verði til 50 ára.
16. Samningsaðilar eru Reykjavíkurborg og hinsvegar allir lóðarhafar viðkomandi lóðar.

J.K. BS
2024



Reykjavíkurborg

17. Samkomulagsrammi þessi var samþykktur á fundi borgarráðs 20. júní 2019.

Fylgiskjöl:

Nr. 1. Svæðið sem skilmálarnir gilda um.

Nr. 2. Afmörkun svæðis A og B.

Nr. 3. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum samþykktir af borgarráði 31. janúar 2019.

J.K. BS
BGP

Samkomulagsrammi Reykjavíkurborgar í fyrirhuguðum samningum við lóðarhafa í Ártúnshöfða og við Elliðaárvog - Fylgiskjal



J.K. BS
Bof.

Eyigis/Al/2
R/19/060001



J.K. RS
B.K.



Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingasvæðum.

Á grundvelli aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 verða til fjölmörg uppbyggingasvæði fyrir nýjar íbúðir og atvinnuhúsnæði í Reykjavík. Svæði þessi eru mörg hver í blönduðu eignarhaldi en oftar en ekki er um að ræða land sem er í eigu Reykjavíkurborgar en lóða- og/eða byggingaréttur er að verulegu leyti í höndum einkaaðila, sem eru handhafar lóðarsamninga með mismunandi lóðarleiguréttindum.

Reykjavíkurborg leggur áherslu á mikilvægi þess að skilgreina samningsmarkmið sín í tengslum við þá uppbygging sem framundan er, ekki síst varðandi þau svæði sem eru í blönduðu eignarhaldi.

Samningsmarkmiðin eru sett fram til að tryggja gagnsæi og gæta samræmis á milli svæða. Skilgreining samningsmarkmiða leiðir til markvissari samningsgerðar, eykur líkur á að niðurstaða náist og að uppbyggingu verði í samræmi við áform borgaryfirvalda.

Með vísan til framangreinds setur Reykjavíkurborg sér eftirfarandi samningsmarkmið vegna uppbyggingasvæða í Reykjavík:

- a. Að til verði gott borgarskipulag með þeim áherslum sem koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 til 2030.
 - i. Áhersla lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða.
 - ii. Áhersla lögð á gæði og gott umhverfi.
 - iii. Áhersla lögð á að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar.
- b. Að land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best.
- c. Að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingasvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni sem innviðagreiðsla eða greiðsla fyrir aukinn byggingarrétt fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði.
Greiðslur þessar geta verið mismunandi eftir staðsetningu og svæðum.
- d. Að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- e. Að byggt verði upp í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020 og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa.

Miða skal við að um 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.

Í samráði við lóðarhafa skal ákveða hvaða íbúðir á lóð falli undir ákvæðið um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða hf. og skal samkomulagi þinglýst sem kvöð á viðkomandi lóð.

Handwritten signature: H. S. - BS

Í deiliskipulagstillögum um uppbyggingasvæði skulu koma fram markmið um félagslega blöndun og leiguíbúðir.

Samningsmarkmið þessi gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir. Þá gilda samningsmarkmið þessi í sérstökum tilvikum þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis á lóð er breytt eða þar sem önnur veigamikil breyting með hliðsjón af aðstæðum og umhverfi er heimiluð á lóð.

Samningsmarkmið þessi taka gildi 1. mars 2019.

Samningsmarkmið þessi voru samþykkt á fundi borgarráðs 31. janúar 2019.

