



Gufunesvegur 34 og Þengilsbás 1 – Riftun á kaupsamningi.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að rifta kaupsamningi, dags. 16. janúar 2018, upphaflega milli Loftkastalans ehf. og Reykjavíkurborgar um kaup á fasteignum ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufuness, vegna verulegra vanefnda kaupanda á greiðslum skv. kaupsamningi og síðari viðaukum.

Greinagerð:

Með ákvörðun borgarráðs þann 11. janúar 2018 var samþykktur kaupsamningur á milli Loftkastalans ehf. og Reykjavíkurborgar um kaup á fasteignum ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufuness. Samkvæmt kaupsamningnum skyldu greiðslur fyrir byggingarrétt að eiga sér stað í aðskildum greiðslum. Í framangreindum kaupsamningi kemur fram að byggingarréttur verði 3.147 m² við gildistöku nýs deiliskipulags. Þegar kaupsamningur var undirritaður var deiliskipulagsvinnan í fullum gangi og voru forsvarsmenn Loftkastalans í beinum samskiptum við deiliskipulagshöfundinn frá þeim tíma. Deiliskipulagið tók gildi í febrúar 2019 og varð strax ljóst að villa var í töflu sem tiltekur heimilað byggingarmagn á umræddri lóð. Samkvæmt skipulaginu var heimilað byggingarmagn 5.899 m² en átti líkt og áður sagði að vera 3.147 m² líkt og kaupsamningurinn tók mið af.

Þann 22. ágúst 2019 var gefin út yfirlýsing af hálfu Reykjavíkurborgar þar sem villan er viðurkennd og að vinna væri hafin við að leiðrétta hana, en var yfirlýsingin hugsuð til þess að koma til móts við Loftkastalann á þeim hindrunum sem þessi villa kynni að skapa m.t.t. til fjármögnunar. Leiðrétt deiliskipulag var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 1. júlí 2020 og er heimilað byggingarmagn ofanjarðar 3.750 m².

Loftkastalinn hefur innt af hendi fyrstu tvær greiðslur kaupsamningsins. Þriðja greiðslan átti samkvæmt upphaflegum kaupsamningi að fara fram 12 mánuðum áður en Íslenska Gámafélagið hefur rýmt svæðið með flutningi á sinni starfsemi á annan stað en í síðasta lagi 15. janúar 2020. Með viðauka III var þriðja greiðsla færð til 15. nóvember 2022 og lokagreiðsla til 15. apríl 2023. Gefnir hafa verið út þrjú viðaukar (viðauki I, II og III) til að fresta þriðju greiðslu. Sýnir útgáfa þessara viðauka að mikill vilji hefur verið fyrir hendi hjá borginni til að láta verkefnið ganga upp meðan beðið hefur verið eftir því að breytingar hafa náð fram að ganga til að samræma þær kröfur sem Loftkastalinn hefur sett fram, þrátt fyrir það hefur Loftkastalinn ekki efnt kaupsamninginn ásamt síðari viðaukum og eru vanefndir orðnar verulegar.

Fjöldmargir lóðarhafar hafa verið hluti af uppbyggingu á áfanga 1 í Gufunesi og hefur það gengið vonum framar. Það er ljóst eftir tugi funda, þriggja viðauka og enn fleiri tölvupósta að ekki er til staðar vilji hjá Loftkastalanum til að efna kaupsamninginn.

Þann 23. júní 2020 heimilaði borgarráð aðilaskipti milli Loftkastalans ehf. og Rusl í gull ehf. (áður A 1-5 ehf.) um Þengilsbás 1 en þar sem kaupsamningshafar hafa ekki gengið frá



aðilaskipum er Loftkastalinn ehf. þinglýstur kaupsamningshafi. Hafi þau aðilaskipti engu að síður gengið í gegn, þrátt fyrir framanrakið, er ákvöð þessari beint að Rusl í gull ehf.

Þann 17. mars 2023 var send innheimtuviðvörðun án árangurs og einnig var sent innheimtubríf með fyrirvara um riftun þann 23. október 2023 og áminningarbréf 6. september 2024.

Er því óskað eftir heimild til að rifta kaupsamningnum ásamt þeim viðaukum sem hafa verið gerðir á grundvelli þess að til staða er veruleg vanefnd í skilningi 1. og 3. mgr. 51. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002.

Óskað er eftir því að erindi þetta, ásamt öllum fylgigögnum, verði fært í trúnaðarbók þar til Loftkastalinn ehf. hefur móttengið tilkynningu um riftun.

Þorsteinn Gunnarsson
Borgarritari

Hjálagt:

Kaupsamningur, dags. 16. janúar 2018.

Viðauki, ódags.

Viðauki II, dags. 23. júní 2020.

Viðauki III, dags. 10. ágúst 2022.

Yfirlýsing, dags. 22. ágúst 2019.

Innheimtuviðvörðun, dags. 17. mars 2023.

Innheimtubríf með fyrirvara um riftun, dags. 20. október 2023.

Aðilaskipti heimiluð í borgarráði dags. 23. júní 2020.

Drög að tilkynningu um riftun.

Áminning 6. september 2024.

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 ljósþúnaði, hljóð- og myndþúnaði hafa fengið lóðarvilyrði. Inga Lóa Guðjónsdóttir hefur unnið að leikmyndagerð en aðal samstarfsaðili 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

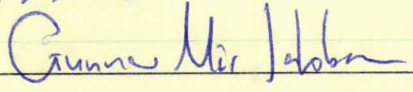
f.h. Reykjavíkurborgar skv. samþykkt
borgarráðs 11. janúar 2018.



Jóna Lóa Guðjónsdóttir
Fh. Loftkastalans
kt: 0807695399

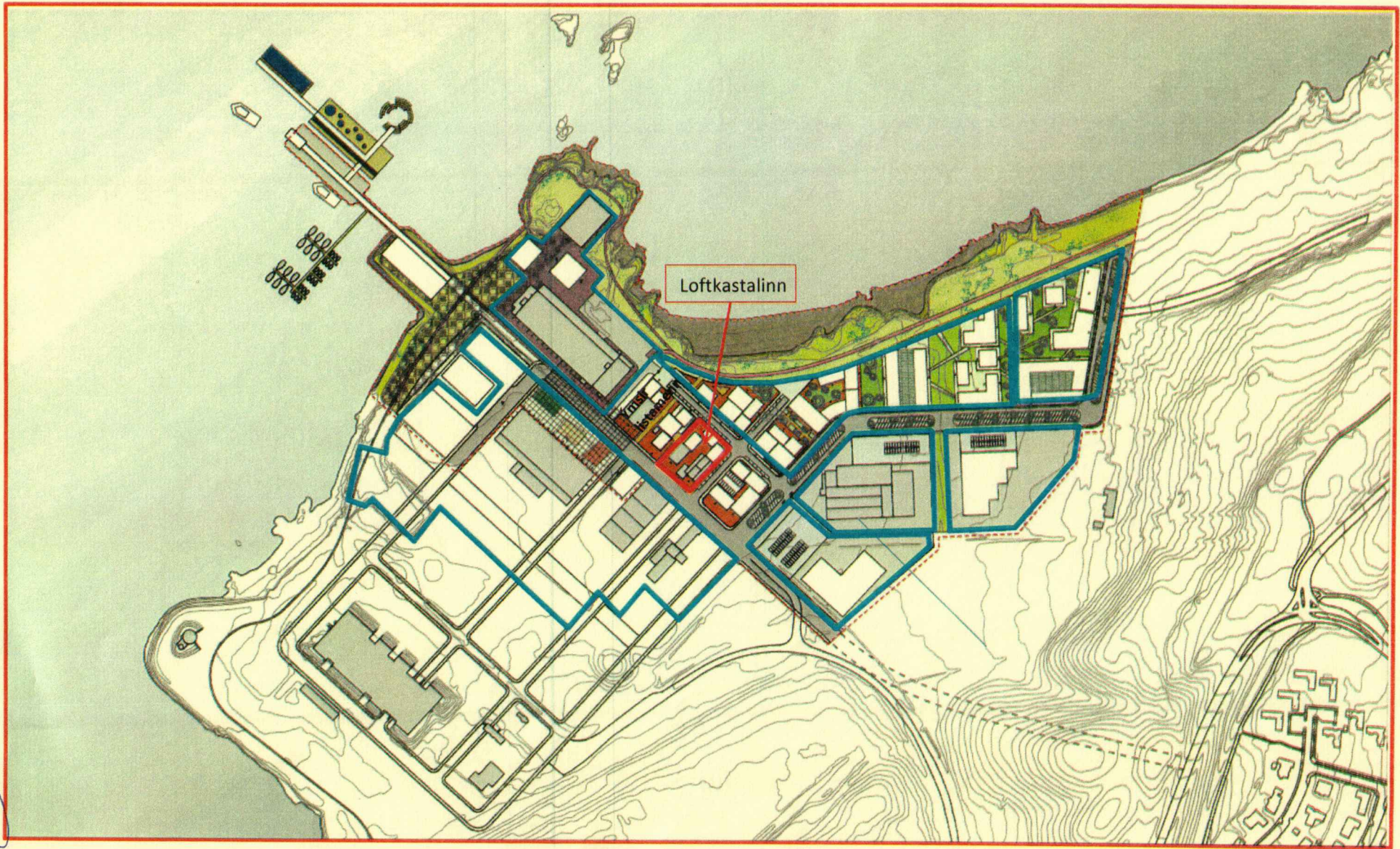
Vottar að réttum undirskriftum fjárræði og dagsetningu:


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	Hlutafélagapáttaka
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	Hlutafélagapáttaka
080769-5399	Inga Lóa Guðjónsdóttir	Seljavegur 2, 101 Reykjavík	(1)

Prókúruumboð

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

Endurskoðendur/skoðunarmenn

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


Hlutfé: 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

Viðauki við kaupsamning, dags. 16. janúar 2018

1. gr.

Með kaupsamningi, dag. 16. janúar 2018, gerðu Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, sem seljandi, og Loftkastalinn ehf., kt. 520417-0280, sem kaupandi með sér kaupsamning um þrjár fasteignir ásamt lóðarréttindum auk byggingarréttar í landi Gufuness, Áburðarverksmiðju, landeignanúmer L108955.

Seljandi hefur þegar afhent kaupanda þær fasteignir sem kaupsamningurinn nær til en vegna skekkju í deiliskipulagi lóðarinnar hefur kaupandi enn ekki getað hagnýtt sér byggingarrétt þann sem kaupsamningurinn nær til. Af þeim sökum hafa aðilar samið um breytingu á greiðslutilhögun kaupverðs byggingarréttar.

2. gr.

Á 2. gr. verður sú breyting að í stað „15. janúar 2020“ í þriðju greiðslu kemur „15. júlí 2020“ og í stað „desember 2020“ í loka greiðslu kemur 15. júní 2021.

Að örðu leyti en kveðið er á um í viðauka þessum haldast skilmálar kaupsamnings, dags. 16. janúar 2108, óbreyttir.



f.h. Reykjavíkurborgar,
með fyrirvara um samþykki borgarráðs



f.h. Loftkastalans ehf.

Vottar að réttum undirskrifum, fjárræði og dagsetningu:

Oddvin Helga Oddsd. 19781-4105

Nafn

Kt.

Senja Wilum 240186-3069

Nafn

Kt.

Viðauki 2

við kaupsamning, dags. 16. janúar 2018

Með kaupsamningi, dag. 16. janúar 2018, gerðu Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, sem seljandi, og Loftkastalinn ehf., kt. 520417-0280, sem kaupandi með sér kaupsamning um þrjár fasteignir ásamt lóðarréttindum auk byggingarréttar í landi Gufuness, Áburðarverksmiðju, landeignanúmer L108955. Lóðir Loftkastalans eru nú aðgreindar sem Gufunesvegur 34 (L228380) og Þengilsbás 1 (L228377)

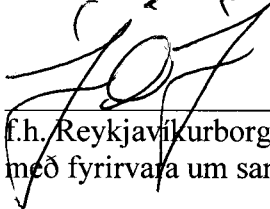
Seljandi hefur þegar afhent kaupanda þær fasteignir sem kaupsamningurinn nær til en vegna skekkju í deiliskipulagi lóðarinnar hefur kaupandi enn ekki getað hagnýtt sér byggingarrétt þann sem kaupsamningurinn nær til. Af þeim sökum hafa aðilar samið um breytingu á greiðslutilhögun kaupverðs byggingarréttar.

Reykjavíkurborg hefur heimilað aðilaskipti á Þengilsbás 1, landeignanr. 228377, fasteignanr.2505308. Nýr lóðarhafi er A 1-5 ehf. kt. 621119-0360, Gufunesvegi 34, 112 Reykjavík.

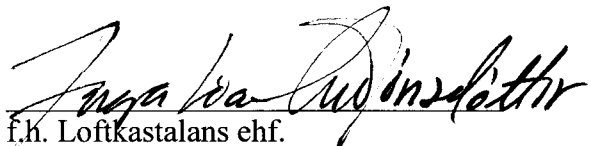
A 1-5 ehf. mun hlýta að öllu leyti ákvæðum samkomulagsins í stað Loftkastalans ehf. hvað varðar Þengilsbás 1.

Á 2. gr. verður sú breyting að í stað „15. júlí 2020“ í þriðju greiðslu kemur „15. júlí 2022“ og í stað „15. júní 2021“ í loka greiðslu kemur 15. desember 2022.

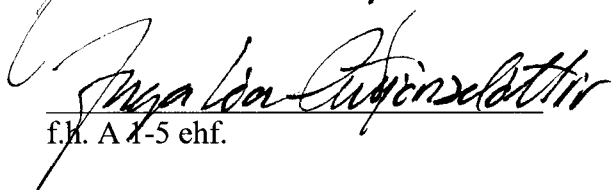
Að öðru leyti en kveðið er á um í viðauka þessum haldast skilmálar kaupsamnings, dags. 16. janúar 2108, óbreyttir.



f.h. Reykjavíkurborgar,
með fyrirvara um samþykki borgarráðs



f.h. Loftkastalans ehf.



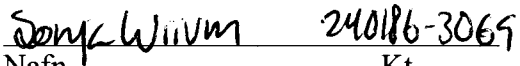
f.h. A 1-5 ehf.

Vottar að réttum undirskrifum, fjárræði og dagsetningu:



Nafn

Kt.



Nafn

Kt.

Skjal I
Móttakið til þinglýsingar

15. ÁGÚ. 2022

~~003872~~

973874

Viðauki 3 við kaupsamning, dags. 16. janúar 2018

Með kaupsamningi, dags. 16. janúar 2018, keypti Loftkastalinn ehf., kt. 520417-0280 (kaupandi) af Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 (seljandi), þrjár fasteignir ásamt lóðaréttindum og byggingarrétti í landi Gufuness, Áburðarverksmiðju, með landnúmerið L108955. Lóðir Loftkastalans eru nú aðgreindar sem Gufunesvegur 34 (L228380) og Pengilsbás 1 (L228377).

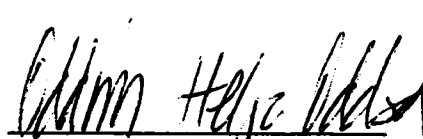
Seljandi hefur þegar afhent kaupanda þær fasteignir sem kaupsamningurinn nær til. Þar sem kaupandi hefur ekki enn getað nýtt sér þann byggingarrétt sem kaupsamningurinn nær til hafa aðilar samið um breytingu á greiðslutilhögum kaupverðs með eftirfarandi hætti:

Á 2. gr. kaupsamnings, dags. 16. janúar 2018, sbr. viðauki 2, sem samþykktur var á fundi borgarráðs 25. júní 2020, verður sú breyting að í stað 15. júlí 2022 í þriðju greiðslu kemur 15. nóvember 2022 og í stað 15. desember 2022 í lokagreiðslu kemur 15. apríl 2023.

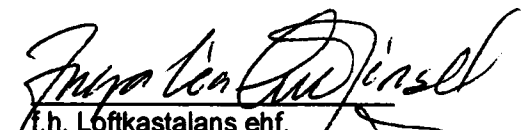
Árið 2020 heimilaði Reykjavíkurborg aðilaskipti á lóðinni Pengilsbás 1, landnúmer 228377, fastanúmer 250-5308. Nýr lóðarhafi er A 1-5 ehf., kt. 621119-0360, sem yfirtók öll réttindi og skyldur Loftkastalans ehf., kt. 520417-0280, samkvæmt kaupsamningi, dags. 16. janúar 2018, og viðaukum við hann um lóðina Pengilsbás 1.

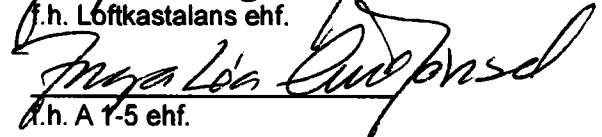
Að öðru leyti en kveðið er á um í viðauka þessum haldast ákvæði og skilmálar kaupsamnings, dags. 16. janúar 2018, óbreyttir.

Viðaukinn var samþykktur í borgarráði þann 21. júlí 2022.

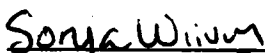

f.h. Reykjavíkurborgar

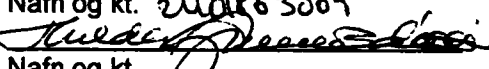



f.h. Loftkastalans ehf.


f.h. A 1-5 ehf.

Vottar að réttum undirskriftum og dagsetningu:


Nafn og kt. 240863009


Nafn og kt. 1307622269

INNFAERT

23. ÁGÚ. 2022





Reykjavíkurborg

skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavík, 22. ágúst 2019

R18010112

D-152

Loftkastalinn ehf.
Víðihvammi9
200 Kópavogi

Yfirlýsing varðandi leiðréttingu á gildandi skipulagi á 1. áfanga í Gufunesi vegna lóða Loftkastalans á miðsvæði, A1.6 núverandi hús og A1.5 nýbyggingareitur.

Unnið er að breytingu á skipulagi vegna lóðar A1.6 og A1.5.
Leiðrétting sem er í vinnslu er svohljóðandi:

Núverandi hús merkt A1.6 á miðsvæði 1. áfanga í Gufunesi eru á gildandi skipulagi, íbúðir 2356 m² verða 350 m², atvinnustarfsemi 1445 m² verða 1150 m², heildar byggingarmagn verður samtals 1500 m².

Nýbyggingareitur merkt A1.5 á miðsvæði 1. áfanga í Gufunesi er á gildandi skipulagi, íbúðir 2340 m² verða 2549 m², atvinnustarfsemi 694 m² verða 486 m², heildar byggingarmagn ofanjarðar verður 3035 m². Engin leiðrétting er á byggingarétti neðanjarðar.

Óli Jón Hertervig

Inga Lóa Guðjónsdóttir

Kt. 080769-5399

Rauðanesi 2b
311 Borgarnes (dreifbýli)
Ísland

Reykjavík, 17.03.2023.
Kröfunúmer 8026-000015.

VIÐVÖRUN UM INNHEIMTUADGERÐIR

Skrifstofu okkar hefur borist neðangreind krafa til innheimtu:

Kröfueigandi: Reykjavíkurborg v/Eignasjóður, kt. 530269-7609,
Ráðhúsinu, 101 Reykjavík.

Lýsing heimildarskjals:	Reikningur			
Fylgiskj	Tilv.	Útgáfud.	Gjaldd.	Upphæð.
000000		15.11.2022	15.11.2022	67,818,617.00

Lýsing kröfu :

Kaupsamningur v. þriggja fasteigna ástamt lóðarréttindum og byggingarréttindum í landi Gufuness, Áburðarverksmiðju, landeignarnúmer 108-955.

Krafan sundurliðast nú þannig:

Höfuðstóll	67,818,617.00
Dráttarvextir til 17.03.2023	3,153,564.00
Innheimtuþóknun	0.00
Innheimtuviðvörðun	3,800.00
Vextir af kostnaði	12.00

Samtals kr.	70,975,993.00

Hér með er skorað á yður að greiða ofangreinda kröfu til skrifstofu okkar, eða inná neðangreindan reikning, innan 10 daga frá dagsetningu bréfs þessa. Að öðrum kosti geta innheimtuaðgerðir leitt til málshöfðunar eða annarra réttarfarsaðgerða á grundvelli réttarfarslaga, sem hefur í för með sér aukinn kostnað fyrir skuldara sem bætist við kröfuna. Viðvörðun þessi er innheimtuviðvörðun skv. 7. gr. innheimtulaga nr. 95/2008.

Krafa þessi er tilkomin vegna vanskila á þriðju greiðslu ofangreinds kaupsamnings sem var á gjalddaga 15. nóvember 2022 samkvæmt viðauka III dags. 14. júlí 2022 við kaupsamninginn.

Á meðan krafan er ógreidd áskilur Gjaldheimtan sér rétt til að sækja upplýsingar um hlutaðeigandi í skrárn Creditinfo Lánstrausts, skv. heimild á grundvelli lögvarðra hagsmuna, s.s. vegna innheimtu og lánastarfsemi. Hægt er að nálgast nánari upplýsingar um skrárn Creditinfo á <http://mittcreditinfo.is/>.

Upplýsingar um persónuverndarstefnu Gjaldheimtunnar er að finna á www.gjaldheimtan.is.

Virðingarfyllt,

Davíð Blöndal Þorgeirsson

Samrit sent:

Aðalskuldari, Loftkastalinn ehf., kt. 520417-0280

Loftkastalinn ehf.

Kt. 520417-0280

Gufunes
112 Reykjavík
Ísland

Reykjavík, 17.03.2023.
Kröfunúmer 8026-000015.

VIÐVÖRUN UM INNHEIMTUADGERÐIR

Skrifstofu okkar hefur borist neðangreind krafa til innheimtu:

Kröfueigandi: Reykjavíkurborg v/Eignasjóður, kt. 530269-7609,
Ráðhúsinu, 101 Reykjavík.

Lýsing heimildarskjals:		Reikningur		
Fylgiskj	Tilv.	Útgáfud.	Gjaldd.	Upphæð.
000000		15.11.2022	15.11.2022	67,818,617.00

Lýsing kröfu :

Kaupsamningur v. þriggja fasteigna ástamt lóðarréttindum og byggingarréttindum í landi Gufuness, Áburðarverksmiðju, landeignarnúmer 108-955.

Krafan sundurliðast nú þannig:

Höfuðstóll	67,818,617.00
Dráttarvextir til 17.03.2023	3,153,564.00
Innheimtuþóknun	0.00
Innheimtuviðvörðun	3,800.00
Vextir af kostnaði	12.00

Samtals kr.	70,975,993.00

Hér með er skorað á yður að greiða ofangreinda kröfu til skrifstofu okkar, eða inná neðangreindan reikning, innan 10 daga frá dagsetningu bréfs þessa. Að öðrum kosti geta innheimtuaðgerðir leitt til málshöfðunar eða annarra réttarfarsaðgerða á grundvelli réttarfarslaga, sem hefur í för með sér aukinn kostnað fyrir skuldara sem bætist við kröfuna. Viðvörðun þessi er innheimtuviðvörðun skv. 7. gr. innheimtulaga nr. 95/2008.

Krafa þessi er tilkomin vegna vanskila á þriðju greiðslu ofangreinds kaupsamnings sem var á gjalddaga 15. nóvember 2022 samkvæmt viðauka III dags. 14. júlí 2022 við kaupsamninginn.

Á meðan krafan er ógreidd áskilur Gjaldheimtan sér rétt til að sækja upplýsingar um hlutaðeigandi í skrárn Creditinfo Lánstrausts, skv. heimild á grundvelli lögvarðra hagsmuna, s.s. vegna innheimtu og lánastarfsemi. Hægt er að nálgast nánari upplýsingar um skrár Creditinfo á <http://mittcreditinfo.is/>.

Upplýsingar um persónuverndarstefnu Gjaldheimtunnar er að finna á www.gjaldheimtan.is.

Virðingarfyllt,

Davíð Blöndal Þorgeirsson

Lofthafnastalinn ehf.

Gufunes
112 ReykjavíkKröfunúmer 18026-000015.
Kt. 520417-0280

Reykjavík, 12.10.2023.

INNHEIMTUBRÉF

Skrifstofu okkar hefur verið falið að innheimta hjá þér neðangreinda kröfu:

Kröfueigandi: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609,
Ráðhúsinu, 101 Reykjavík.**Lýsing heimildarskjals:**

Fylgiskj	Tilv.	Útgáfud.	Gjaldd.	Upphæð.
	000000	15.11.2022	15.11.2022	67.818.617
		15.04.2023	15.04.2023	67.818.617

Lýsing kröfu :Kaupsamningur v. þriggja fasteigna ástamt lóðarréttindum og byggingarréttindum í landi Gufunes,
Áburðarverksmiðju, landeignarnúmer 108-955 dags. 16. janúar 2018.**Krafan sundurliðast nú þannig:**

Höfuðstóll	135.637.234
Dráttarvextir til 12.10.2023	14.511.300
Innheimtuþóknun	4.142.821
Vextir af kostnaði	266
Samtals kr.	154.291.621

Hér með er skorað á þig að greiða ofangreinda kröfu á skrifstofu okkar innan 10 daga frá dagsetningu bréfs þessa til að forðast frekari réttarfarsaðgerðir.

Að öðrum kosti áskilur kröfueigandi sér rétt til að rifta gerðum kaupsamningi. Enda eru vanefndir orðnar verulegar með vísan til kaupsamning um ofangreinda fasteign og viðauka gerða tengdum honum.

Á meðan krafan er ógreidd áskilur Gjaldheimtan sér rétt til að sækja upplýsingar um hlutaðeigandi í skrá Creditinfo Lánstrausts, skv. heimild á grundvelli lögvarðra hagsmuna, s.s. vegna innheimtu og lánastarfsemi. Hægt er að nálgast nánari upplýsingar um skrá Creditinfo á <http://mittcreditinfo.is/>.

Leggja má inn á reikning Gjaldheimtunnar, kt. 640214-0580, nr. 348-26-6403, og hafa kröfunúmer sem skýringu.

Virðingarfyllt,

Davíð Blöndal Þorgeirsson

Lögmaður
F.h. lögmanna Gjaldheimtunnar



Reykjavíkurborg

skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavík, 23. júní 2020

R18010112

D-152

Borgarráð

Gufunesvegur 34 og Þengilsbás 1 - Aðilaskipti og viðauki við kaupsamning.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi breytingu á kaupsamningi, dags. 16. janúar 2018 við Loftkastalann ehf. kt. 520417-0280 og aðilaskipti á Þengilsbás 1.

Greinagerð:

Þann 16. janúar 2018 skrifaði Reykjavíkurborg undir samkomulag við Loftkastalann ehf. um kaup á fasteignum, lóðarréttindum og byggingarrétti. Lóðirnar sem tilheyra samkomulaginu er Gufunesvegur 34 og Þengilsbás 1. Drög að viðauka 1 voru samþykkt í borgarráði 23. ágúst 2019 vegna greiðslufrests. Ný drög að viðauka 2 eru meðfylgjandi dags. 8. júní 2020 um greiðslutilhögun um 2 ár á byggingarréttinum.

Óskað er eftir að nýr lóðarhafi við Þengilsbás 1 (ásamt byggingarrétti sem tilheyrir þeirri lóð skv. deiliskipulagi) verði A 1-5 ehf. kt. 621119-0390 sem mun hlýta öllum þeim skilmálum sem giltu um fyrri lóðarhafa.

Helga Björg Ragnarsdóttir

Hjálagt:

Drög að viðauka 2 við kaupsamning.

Viðauki við kaupsamning, dags. 16. janúar 2018

1. gr.


Með kaupsamningi, dag. 16. janúar 2018, gerðu Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, sem seljandi, og Loftkastalinn ehf., kt. 520417-0280, sem kaupandi með sér kaupsamning um þrjár fasteignir ásamt lóðarréttindum auk byggingarréttar í landi Gufuness, Áburðarverksmiðju, landeignanúmer L108955.

Seljandi hefur þegar afhent kaupanda þær fasteignir sem kaupsamningurinn nær til en vegna skekkju í deiliskipulagi lóðarinnar hefur kaupandi enn ekki getað hagnýtt sér byggingarrétt þann sem kaupsamningurinn nær til. Af þeim sökum hafa aðilar samið um breytingu á greiðslutilhögun kaupverðs byggingarréttar.

2. gr.

Á 2. gr. verður sú breyting að í stað „15. janúar 2020“ í þriðju greiðslu kemur „15. júlí 2020“ og í stað „desember 2020“ í loka greiðslu kemur 15. júní 2021.

Að örðu leyti en kveðið er á um í viðauka þessum haldast skilmálar kaupsamnings, dags. 16. janúar 2108, óbreyttir.



f.h. Reykjavíkurborgar,
með fyrirvara um samþykki borgarráðs



f.h. Loftkastalans ehf.

Vottar að réttum undirskrifum, fjárræði og dagsetningu:

Oddvin Helga Oddsd. 19781-1105

Nafn Kt.

Senja Willum 240186-3069

Nafn Kt.



Lofkastalinn ehf.
b.t. Ingu Lóu Guðjónsdóttur
Gufunesvegur 34
112 Reykjavík

xx. október 2024

Tilkynning um riftun á kaupsamningi á Gufunesvegi 34 og Þengilsbás 1

Af hálfu Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík, tilkynnist hér með að borgarráð Reykjavíkurborgar hefur samþykkt að rifta kaupsamningi, dags. 16. janúar 2018, á milli Lofkastalans ehf., kt. 520417-0280, og Reykjavíkurborgar, vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs, kt. 570480-0149, um kaup á fasteignum ásamt tilheyrandi lóðaréttindum og byggingarrétti í landi Gufunes.

Þrátt fyrir umleitanir Reykjavíkurborgar, áskoranir og fresti, hefur Lofkastalinn ehf. ekki efnt skuldbindingar sínar samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins og viðaukum I, II og III. Reykjavíkurborg telur því óhjákvæmilegt að rifta framangreindum kaupsamningi, ásamt viðaukum vegna verulegra vanefnda Lofkastalans ehf. á greiðslum samkvæmt kaupsamningi, dags. 16. janúar 2018, ódagsettum viðauka I, viðauka II, dags. 23. júní 2020, og viðauka III, dags. 10 ágúst 2022, sbr. 1. mgr. og 3. mgr. 51. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignarkaup.

Með vísan til þess er Lofkastalanum ehf. hér með veittur frestur fram til **x. xxx** 2024 til þess að afhenda til Reykjavíkurborgar andlag kaupsamnings og aflýsa kaupsamningi, dags. 16. janúar 2018, og aflétta veðskuldabréfi, dags. 5. júní 2018, með þinglýsinganr. 441-D-005690/2018. Að öðrum kosti mun Reykjavíkurborg höfða mál fyrir dómstólum án frekari aðvarana.

Gegn afhendingu fyrrgreindra fasteigna og lóðar til Reykjavíkurborgar, aflýsingu kaupsamnings og veðskuldabréfs verða kaupsamningsgreiðslur sem Lofkastalinn ehf. hefur innt af hendi að fjárhæð 46.622.250 kr. endurgreiddar til Lofkastalans hf., að teknu tilliti til uppgjörs aðila, þ.m.t. vegna afnota Lofkastalans ehf. frá afhendingu, rekstrarkostnaðar og virðisaukningar, sbr. 2. mgr. 33. gr. laga um fasteignakaup. Reykjavíkurborg áskilur sér allan rétt til hugsanlegra skaðabóta vegna fyrrgreindra vanefnda.

Hinn 23. júní 2020 heimilaði borgarráð aðilaskipti milli Lofkastalans ehf. og Rusl í gull ehf. (áður A 1-5 ehf.) um Þengilsbás 1. Allt að einu liggur ekki fyrir að gengið hafi verið frá þessum aðilaskiptum og því er Lofkastalinn ehf. þinglýstur kaupsamningshafi. Hafi þau aðilaskipta engu að síður gengið í gegn, þrátt fyrir framanrakið, er ákvöð þessari beint að Rusl í gull ehf.

Framangreint tilkynnist hér með.



Fyrir hönd Reykjavíkurborgar,

Þorsteinn Gunnarsson
borgaritari

Samrit: Íslandsbanki hf.

Rusl í gull ehf. (áður A 1-5 ehf.) Gufunesvegi 34, 112 Reykjavík.

DRÖG



Reykjavík

Lofkastalinn ehf.
Kt. 520417-0280
Gufunes
112 Reykjavík

Kröfunúmer 18026-000015.

Reykjavík, 06.09.2024.

ÁMINNING

Á skrifstofu okkar er neðangreind skuld til innheimtu:

Kröfueigandi: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík.

Lýsing heimildarskjals:

Fylgiskj	Tilv.	Útgáfud.	Gjaldd.	Upphæð.
	000000	15.11.2022	15.11.2022	67.818.617
		15.04.2023	15.04.2023	67.818.617

Lýsing kröfu: Kaupsamningur v. þriggja fasteigna ásamt lóðarréttindum og byggingarréttindum í landi Gufunes, Áburðarverksmiðju, landeignarnúmer 108-955.

Þann 17. mars 2023 var Lofkastalanum ehf. send viðvörðun um innheimtuaðgerðir sem síðar var fylgt eftir með innheimtubréfi með fyrirvara um riftun, dags. 12. október 2023. Þrátt fyrir framangreind erindi hafa engar frekari greiðslur borist Reykjavíkurborg til efnda á kaupsamningi um fasteignir og byggingarrétt um kaup á fasteignum ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufunes, Áburðarverksmiðju með landnúmerið 108955 sem gerður var milli Reykjavíkurborgar Eignasjóðs annars vegar og Lofkastalans ehf. hins vegar þann 16. janúar 2018.

Ljóst er að upphaflegur sammingsaðili skv. fyrrgreindum kaupsamningi er Lofkastalinn ehf. Með viðauka 2 við fyrrgreindan kaupsamning var mælt fyrir um að kröfuhafi hafi heimilað aðilaskipti á Þengilsbás 1, landeignanr. 228377, fasteignanr. 2505308 og að nýr lóðarhafi væri A 1-5 ehf., kt. 621119-0360, Gufunesvegi 34, 112 Reykjavík (nú Rusl í Gull ehf.). Umrædd heimild fyrir aðilaskiptum var síðan áréttuð í viðauka 3 við fyrrgreindan kaupsamning.

Samkvæmt upplýsingum sem kröfuhafi hefur undir höndum hefur þinglýstri eignarheimild að lóðinni Þengilsbás 1 aldrei verið breytt í samræmi við fyrrgreinda heimild til aðilaskipta. Þinglýstar heimildir eru enn skráðar á Lofkastalann ehf. og stimpilgjöld til að ganga frá eignartilfærslu ekki verið greidd af hálfu afsalsgjafa og/eða afsalshafa.

Þá staðfesti Inga Lóa Guðbrandsdóttur, kt. 080769-5399, skráður fyrirsvarsaður Lofkastalans ehf. og A 1-5 ehf. (nú Rusl í Gull ehf.) í skýrslugjöf fyrir héraðsdómi Reykjavíkur þann 30. mars 2021 að Lofkastalinn ehf. væri handhafi lóðarréttinda að Þengilsbás 1 og Gufunesvegi 34. Var jafnframt greint frá því að fyrirhuguð aðilaskipti að lóðinni Þengilsbás 1 hafi ekki náð fram að ganga vegna þess að bankinn hafi ekki samþykkt veðflutning.

Af framangreindu er ljóst að áform um aðilaskipti hafa ekki tekið gildi að fullu. Að teknu tilliti til þess verður ekki lagður annar skilningur til grundvallar að Lofkastalinn ehf. sé enn eini rétthafinn á grundvelli fyrrgreinds kaupsamnings 16. janúar 2016. Í samræmi við þann skilning er innheimtu beint að Lofkastalanum ehf. Beri fyrirsvarsaður Rusl í Gull ehf. því við að félagið sé aðili sammings er lýtur að Þengilsbás 1 er skorað á félagið að efna gerða samninga um framangreind fasteignaviðskipti. Athygli félagsins Rusls í Gull ehf. er vakin á áskilnaði kröfuhafa að rifta gerðum kaupsamningi enda eru orðnar verulegar vanefndir á samningi aðila og viðaukum gerða tengdum honum.

Krafan sundurliðast nú þannig:

Höfuðstóll	135.637.234
Dráttarvextir til 10.09.2024	35.520.001
Innheimtuþóknun	4.568.995
Vextir af kostnaði	708

Samtals kr.	175.726.938

Skuldin er enn óuppperð og er skorað á þig að hafa tafarlaust samband við skrifstofu okkar í síma 416-4000 til að ganga frá máli þessu. Að öðrum kosti er það nauðugur einn kostur að framhalda kostnaðarsömum innheimtuaðgerðum.

Hægt er að gera skuldina upp með því að leggja inn á bankareikning Gjaldheimtunnar ehf. kt. 640214-0580, nr. 0348-26-6403, og hafa kröfunúmer sem skýringu. Hafi málið verið skráð á vanskilaskrá verður skráning afmáð í kjölfar greiðslu.

Virðingarfyllst,

Gjaldheimtan ehf.

Rusl í gull ehf.

Kröfunúmer 18026-000015.

Kt. 621119-0360

Gufunesvegi 34,

112 Reykjavík

Reykjavík, 06.09.2024.

ÁMINNING

Á skrifstofu okkar er neðangreind skuld til innheimtu:

Kröfueigandi: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík.

Lýsing heimildarskjals:

Fylgiskj	Tilv.	Útgáfud.	Gjaldd.	Upphæð.
	000000	15.11.2022	15.11.2022	67.818.617
		15.04.2023	15.04.2023	67.818.617

Lýsing kröfu: Kaupsamningur v. þriggja fasteigna ástamt lóðarréttindum og byggingarréttindum í landi Gufunes, Áburðarverksmiðju, landeignarnúmer 108-955.

Þann 17. mars 2023 var Loftkastalanum ehf. send viðvörðun um innheimtuaðgerðir sem síðar var fylgt eftir með innheimtubræfi með fyrirvara um riftun, dags. 12. október 2023. Þrátt fyrir framangreind erindi hafa engar frekari greiðslur borist Reykjavíkurborg til efnda á kaupsamningi um fasteignir og byggingarrétt um kaup á fasteignum ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufunes, Áburðarverksmiðju með landnúmerið 108955 sem gerður var milli Reykjavíkurborgar Eignasjóðs annars vegar og Loftkastalans ehf. hins vegar þann 16. janúar 2018.

Ljóst er að upphaflegur sammingsaðili skv. fyrrgreindum kaupsamningi er Loftkastalinn ehf. Með viðauka 2 við fyrrgreindan kaupsamning var mælt fyrir um að kröfuhafi hafi heimilað aðilaskipti á Þengilsbás 1, landeignanr. 228377, fasteignanr. 2505308 og að nýr lóðarhafi væri A 1-5 ehf., kt. 621119-0360, Gufunesvegi 34, 112 Reykjavík (nú Rusl í Gull ehf.). Umrædd heimild fyrir aðilaskiptum var síðan áréttuð í viðauka 3 við fyrrgreindan kaupsamning.

Samkvæmt upplýsingum sem kröfuhafi hefur undir höndum hefur þinglýstri eignarheimild að lóðinni Þengilsbás 1 aldrei verið breytt í samræmi við fyrrgreinda heimild til aðilaskipta. Þinglýstar heimildir eru enn skráðar á Loftkastalann ehf. og stimpilgjöld til að ganga frá eignatilfærslu ekki verið greidd af hálfu afsalsgjafa og/eða afsalshafa.

Þá staðfesti Inga Lóa Guðbrandsdóttur, kt. 080769-5399, skráður fyrirsvarsmaður Loftkastalans ehf. og A 1-5 ehf. (nú Rusl í Gull ehf.) í skýrslugjöf fyrir héraðsdómi Reykjavíkur þann 30. mars 2021 að Loftkastalinn ehf. væri handhafi lóðarréttinda að Þengilsbás 1 og Gufunesvegi 34. Var jafnframt greint frá því að fyrirhuguð aðilaskipti að lóðinni Þengilsbás 1 hafi ekki náð fram að ganga vegna þess að bankinn hafi ekki samþykkt veðflutning.

Af framangreindu er ljóst að áform um aðilaskipti hafa ekki tekið gildi að fullu. Að teknu tilliti til þess verður ekki lagður annar skilningur til grundvallar að Loftkastalinn ehf. sé enn eini rétthafinn á grundvelli fyrrgreinds kaupsamnings 16. janúar 2016. Í samræmi við þann skilning er innheimtu beint að Loftkastalanum ehf. Beri fyrirsvarsmaður Rusl í Gull ehf. því við að félagið sé aðili sammings er lýtur að Þengilsbás 1 er skorað á félagið að efna gerða samninga um framangreind fasteignaviðskipti. Félaginu Rusl í Gull ehf. er þá vakin athygli á áskilnaði kröfuhafa að rifta gerðum kaupsamningi. Enda eru orðnar verulegar vanefndir með vísan til framangreinds kaupsamnings og viðauka gerða tengdum honum.

Krafan sundurliðast nú þannig:

Höfuðstóll	135.637.234
Dráttarvextir til 10.09.2024	35.520.001
Innheimtuþóknun	4.568.995
Vextir af kostnaði	708

Samtals kr.	175.726.938

Skuldin er enn óuppperð og er skorað á þig að hafa tafarlaust samband við skrifstofu okkar í síma 416-4000 til að ganga frá máli þessu. Að öðrum kosti er það nauðugur einn kostur að framhalda kostnaðarsömum innheimtuaðgerðum.

Hægt er að gera skuldina upp með því að leggja inn á bankareikning Gjaldheimtunnar ehf. kt. 640214-0580, nr. 0348-26-6403, og hafa kröfunúmer sem skýringu. Hafi málið verið skráð á vanskilaskrá verður skráning afmáð í kjölfar greiðslu.

Virðingarfyllt,

Gjaldheimtan ehf.