



Borgarráð

***Vogabyggð, svæði 2 - Yfirlýsingar um kvaðir***

Óskað er eftir að borgarráð staðfesti yfirlýsingar tveggja lóðarhafa á svæði 2 í Vogabyggð um kvaðir á lóðir þeirra, sem eru meðfylgjandi. Önnur yfirlýsingin er frá Vogabyggð ehf. og Hömlum ehf., sem eru lóðarhafar átta lóða, dags. 12. febrúar 2016 en hin frá Gámakó hf., lóðarhafa Súðarvogs 2, dags. 10. febrúar 2016.

*Greinargerð*

Á fundi borgarráðs 28. janúar s.l. var samþykkt samkomulög, annarsvegar við Vogabyggð ehf. og Hömlur ehf. og hinsvegar við Gámakó hf. um skipulag, uppbyggingu og þróun á lóðum fyrirtækjanna á svæði 2 í Vogabyggð. Með samningum þessum fylgja yfirlýsingar um kvaðir á lóðir þeirra. Yfirlýsingar þessar liggja nú fyrir undirritaðar með fyrirvara um samþykki borgarráðs. Óskað er staðfestingar borgarráðs á skjölum þessum

F.h. starfshóps um uppbyggingu Vogabyggðar

Einar I. Halldórsson

Hjálagt:

Yfirlýsing um kvaðir á lóð Gámakó hf, dags. 10. febrúar 2016.

Yfirlýsing um kvaðir á lóðir Vogabyggðar ehf. og Hamla ehf., dags. 12. febrúar 2016.

# Yfirlýsing um kvaðir á lóðir á svæði 2 í Vogabyggð

Með samkomulagi dags. í dag milli Reykjavíkurborgar vegna Eignarsjóðs, kt. 570480-0149, sem lóðareiganda og Vogabyggðar ehf. kt. 550512-1140 og Hamla ehf. kt. 630109-0940, sem lóðarhafa, eru m.a. samþykktar kvaðir á lóðir lóðarhafa á svæði 2 í Vogabyggð.

Samkomulag þetta fjallar m.a. um skipulag, samstarf um uppbyggingu og þróun á svæði 2 í Vogabyggð í Reykjavík. Samkomulagið kveður jafnframt á um ákveðnar greiðslur lóðarhafa til lóðareiganda (Reykjavíkurborgar) vegna kostnaðar við uppbyggingu hverfisins.

Fjárhæð greiðslna mun liggja fyrir þegar nýtt deiliskipulag fyrir hverfið hefur verið staðfest. Eftir samþykkt deiliskipulagsins verða gerðir nýir lóðarleigusamningar við lóðarhafa jafnframt samþykkja aðilar að fella neðangreinda lóðarleigusamninga úr gildi. Samhliða gefur lóðarhafi út skuldabréf sömu fjárhæðar með tryggu veði í nýju lóðunum. Gjaldtagi skuldabréfsins er við útgáfu byggingarleyfis.

Kvaðayfirlýsing þessi gildir um og skal þinglýst á eftirtaldar lóðir á svæði 2 í Vogabyggð:

Súðarvogur 1	(landnr. 105602),
Súðarvogur 3	(landnr. 105601),
Súðarvogur 4	(landnr. 105598),
Súðarvogur 6	(landnr. 105606),
Súðarvogur 12	(landnr. 105610),
Dugguvogur 1a	(landnr. 105613),
Dugguvogur 2	(landnr. 105605),
Dugguvogur 4	(landnr. 105608).

Kvaðir á framangreindar lóðir eru m.a. eftirfarandi:

1. Lóðarhafi eða síðari lóðarhafar skulu ljúka uppbyggingu húsa á hverri lóð innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.
2. Lóðarhöfum hverju sinni er skylt að taka þátt í kostnaði við enduruppbyggingu Vogabyggðar skv. neðangreindu  
Greiðsluþátttaka lóðarhafa reiknast samkvæmt eftirtöldum aðferðum og er tvíþætt:  
**A.** Breytt nýting úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna uppbyggingar Vogabyggðar í samræmi við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi, sem nemur fjárhæð 8.300 kr. á m<sup>2</sup> miðað við hámarksbyggingarmagn á lóðinni. Greiða skal bæði af húsum sem standa áfram og af nýbyggingum/viðbyggingum.

GH  
58  
AB

**B. Nýbygging/viðbygging.** Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna uppbyggingar Vogabyggðar vegna nýbygginga eða viðbygginga miðað við hámarksbyggingarmagn, sem nemur fjárhæð 14.900 kr. á m<sup>2</sup> fyrir íbúðarhúsnæði en 6.900 kr. m<sup>2</sup> fyrir atvinnuhúsnæði.

Framangreindar viðmiðunarfjárhæðir í lið A og B munu taka breytingum miðað við þróun byggingarvísitölu. Grunnur er byggingarvísitala fyrir desember 2015 (128,1 stig).

Greiðsla lóðarhafa reiknast út frá heimiluðu hámarksbyggingarmagni samkvæmt staðfestu deiliskipulagi, óháð því hvort lóðarhafi nýtir sér það hámarksbyggingarmagn eða ekki.

3. Gjald dags greiðslna skv. A og B liðar í tl. 2 er við útgáfu lóðarleigusamnings og greiðast með útgáfu skuldabréfs með gjalddaga við útgáfu fyrsta byggingaleyfis á viðkomandi lóð. Skuldabréfið er vaxtalaust en verðtryggt m.v. framangreinda vísitölu og tryggt með veðrétti í hinum nýju lóðaréttindum og því sem þeim fylgir.

Nýir lóðarleigusamningar verða ekki gefnir út nema veðhlutfall á sérhverri lóð verði að hámarki 70% af metnu verðmæti viðkomandi lóðar með byggingarrétti samkvæmt samþykktu deiliskipulagi.

4. Þegar nýir lóðarleigusamningar liggja fyrir áformar lóðarhafi að framselja lóðar- og byggingarréttindi til framkvæmdaaðila eða fasteignafélaga. Við framsal á þessum réttindum lóðarhafa skal vera kvöð um að kaupanda sé óheimilt að framselja lóðarréttindi í tvö ár frá útgáfu lóðarleigusamnings, nema með sérstöku samþykki borgarráðs. Kvöðin fellur úr gildi 2 árum eftir dagsetningu nýs lóðarleigusamnings og eftir það er heimilt að ráðstafa eigninni með hefðbundnum hætti.
5. Kvöð er á lóðarhöfum um samstarf um breytta nýtingu fasteigna og lóða í Vogabyggð, sem mun m.a. leiða til uppbyggingar á framangreindum lóðum, nýrra lóðarmarka, þátttöku í að breyta hverfinu í íbúða- og þjónustubyggð, hlutdeildar í kostnaði við að breyta innviðum hverfisins sbr. 2. gr. og að undirrita nýja lóðarleigusamninga .

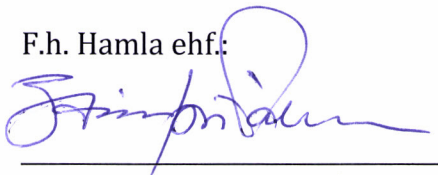
Nánari útfærsla við fyrirhugaða uppbyggingu svæðis 2 í Vogabyggð, réttindi, skyldur og kvaðir eru í framangreindu samkomulagi aðila dags. í dag.

OH  
SP  
MS



Reykjavík 12. febrúar 2016.

F.h. Hamla ehf.:





HREIÐAR BJARNASON, 290573-5649

nafn, kt.

STEINÞOR PÁLSSON, 230460-2729

F.h. Vogabyggðar ehf.:



Hermann Hermannsson

nafn, kt.

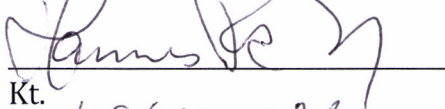
Kt. 110269-5289

F.h. Reykjavíkurborgar vegna  
Reykjavíkurborg – Eignasjóðs,  
Með fyrirvara um samþykki borgarráðs:

  
Ólafín Heltedóttir 141258-4279



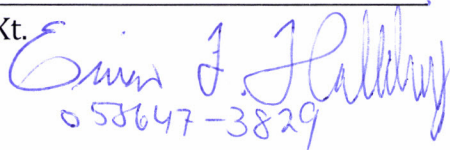
Vottar að rétttri dagsetningu, hæfi og undirskrift:



Kt.

2608644989

Kt.



053647-3829

# Yfirlýsing um kvaðir á lóðir á svæði 2 í Vogabyggð

Með samkomulagi dags. í dag milli Reykjavíkurborgar vegna Eignarsjóðs, kt. 570480-0149, sem lóðareiganda og Gámakó hf. kt. 560694-2619, sem lóðarhafa, eru m.a. samþykktar kvaðir á lóðir lóðarhafa á svæði 2 í Vogabyggð.

Samkomulag þetta fjallar m.a. um skipulag, samstarf um uppbyggingu og þróun á svæði 2 í Vogabyggð í Reykjavík. Samkomulagið kveður jafnframt á um ákveðnar greiðslur lóðarhafa til lóðareiganda (Reykjavíkurborgar) vegna kostnaðar við uppbyggingu hverfisins.

Fjárhæð greiðslna mun liggja fyrir þegar nýtt deiliskipulag fyrir hverfið hefur verið staðfest. Eftir samþykkt deiliskipulagsins verða gerðir nýir lóðarleigusamningar við lóðarhafa jafnframt samþykkja aðilar að fella neðangreinda lóðarleigusamninga úr gildi. Samhliða gefur lóðarhafi út skuldabréf sömu fjárhæðar með tryggu veði í nýju lóðunum. Gjaldtagi skuldabréfsins er við útgáfu byggingarleyfis.

Kvaðayfirlýsing þessi gildir um og skal þinglýst á eftirtalda lóð á svæði 2 í Vogabyggð:

**Súðarvogur 2 (landnr. 105599),**

Kvaðir á framangreindar lóðir eru m.a. eftirfarandi:

1. Lóðarhafi skal ljúka uppbyggingu húsa á lóðinni innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.
2. Lóðarhöfum hverju sinni er skylt að taka þátt í kostnaði við enduruppbyggingu Vogabyggðar skv. neðangreindu:  
Greiðsluþátttaka lóðarhafa reiknast samkvæmt eftirtöldum aðferðum og er tvíþætt:  
**A.** Breytt nýting úr atvinnuhúsnaði í íbúðarhúsnaði. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna uppbyggingar Vogabyggðar í samræmi við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi, sem nemur fjárhæð 8.300 kr. á m<sup>2</sup> miðað við hámarksbyggingarmagn á lóðinni. Greiða skal bæði af húsum sem standa áfram og af nýbyggingum/viðbyggingum.  
**B.** Nýbygging/viðbygging. Lóðarhafi samþykkir að taka þátt í kostnaði vegna uppbyggingar Vogabyggðar vegna nýbygginga eða viðbygginga miðað við hámarksbyggingarmagn, sem nemur fjárhæð 14.900 kr. á m<sup>2</sup> fyrir íbúðarhúsnaði en 6.900 kr. m<sup>2</sup> fyrir atvinnuhúsnaði.

Framangreindar viðmiðunarfjárhæðir í lið A og B munu taka breytingum miðað við þróun byggingarvísitölu. Grunnur er byggingarvísitala fyrir desember 2015 (128,1 stig).

Greiðsla lóðarhafa reiknast út frá heimiluðu hámarksbyggingarmagni samkvæmt staðfestu deiliskipulagi, óháð því hvort lóðarhafi nýtir sér það hámarksbyggingarmagn eða ekki.

3. Gjaldldagi greiðslna skv. A og B liðar í tl. 2 er við útgáfu lóðarleigusamnings og greiðast með útgáfu skuldabréfs með gjalddaga við útgáfu fyrsta byggingaleyfis á viðkomandi lóð. Skuldabréfið er vaxtalaust en verðtryggt m.v. framangreinda vísitölu og tryggt með veðrétti í hinum nýju lóðaréttindum og því sem þeim fylgir.

Nýir lóðarleigusamningar verða ekki gefnir út nema veðhlutfall á sérhverri lóð verði að hámarki 70% af metnu verðmæti viðkomandi lóðar með byggingarrétti samkvæmt samþykktu deiliskipulagi.

4. Kvöð er á lóðarhöfum um samstarf um breytta nýtingu fasteigna og lóða í Vogabyggð, sem mun m.a. leiða til uppbyggingar á framangreindum lóðum, nýrra lóðarmarka, þátttöku í að breyta hverfinu í íbúða- og þjónustubyggð, hlutdeildar í kostnaði við að breyta innviðum hverfisins sbr. 2. gr. og að undirrita nýja lóðarleigusamninga .

Nánari útfærsla við fyrirhugaða uppbyggingu svæðis 2 í Vogabyggð, réttindi, skyldur og kvaðir eru í framangreindu samkomulagi aðila dags. í dag.



Reykjavík 10. febrúar 2016.

F.h. Gámakó hf.:

Guðmar Þorgrason 16240361-3299

nafn, kt.

Bliss Dýbban 160451-3199

nafn, kt.

Annífríður Dýbban 250455889

nafn, kt.

F.h. Reykjavíkurborgar vegna  
Reykjavíkurborg – Eignasjóðs,  
Með fyrirvara um samþykki borgarráðs:

Ólafur Helgason 141258-4279

Vottar að réttri dagsetningu, hæfi og undirskrift:

Halgrímur D. Þorinýssd. 280586 3829

Kt.

Þorvaldur Þorsteinsson 010460-7119

Kt.