



Borgarráð

Hlíðarendi - uppbygging íþróttamannvirkja

Óskað er eftir samþykki borgarráðs á meðfylgjandi samkomulagi um undirbúning og framkvæmdir vegna uppbyggingar mannvirkja á Hlíðarendareit samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Greinargerð

Gert er samkomulag milli Reykjavíkurborgar (ESR), Valsmanna hf. og Knattspyrnufélagsins Vals um eftirfarandi málefni:

1. *Uppgjör vegna kostnaðar við snúning eða aflögn gamla gervigrasvallarins á Hlíðarenda.*
2. *Breytingar á lóðarmörkum vegna lóða undir háspennustöðvar, hljóðmanir og göngustíga norðanmegin við æfingasvæði Vals.*
3. *Uppgjör vegna annars vegar göngu- og hjólastíga innan íþróttasvæðis Vals og hins vegar nýrra bílastæða á svæði Vals.*
4. *Hlutdeild Vals í hagræðingu uppbyggingar íþróttasvæða Vals sem kosta skal af ESR.*

Samkomulagið felur í sér 88,2 m.kr. greiðslu til félagsins fyrir, annars vegar að taka að sér aðlögun á eldri velli að gildandi deiliskipulagi ásamt uppgjöri ýmissa smærri verkefna. Og hins vegar á hlutdeild félagsins í hagræði af fyrirbyggjandi framkvæmdum vegna gervigrasvallar sem nú eru gerð upp.

Valur skuldbindur sig til að verja þessum fjármunum til að leggja gervigras á hluta æfingasvæðis félagsins. Auk þess sem félagið greiðir það sem upp á vantar vegna þeirrar framkvæmdar og sér um rekstur þess.

Með fyrirbyggjandi samkomulagi mun ESR ekki aðhafast frekar við eldri völlinn á svæðinu ásamt því að ýmsum ágreiningsmálum varðandi framkvæmdir á Hlíðarenda er lent með farsælum hætti. Fyrir það fær Valur 68,2 m.kr.

Samkvæmt samningi frá 24. júní 2013 átti ESR að gera nýjan gervigrasvöll á svæði Vals. Nýr völlur var skipulagður á æfingasvæði Vals, austanmegin við gamla gervigrasvöllinn. Frumkostnaðarmat við framkvæmdina var 280 m.kr. Samið var við Val 27. júlí 2015 um að nýr gervigrasvöllur skyldi staðsettur á aðalleikvangi félagsins, enda gerðu áætlanir ráð fyrir verulegum sparnaði í framkvæmd við þá tilhögun. Endanlegur kostnaður við gerð nýja gervigrasvallarins á aðalleikvangi félagsins liggur nú fyrir og er 200,2 m.kr. Miðað við kostnaðaráætlun fyrir nýjan völl er hagræðið af þeirri framkvæmd áætlað 80 m.kr. Hefur náðst samkomulag um að 20 m.kr. af hagræðinu renni til Vals en Reykjavíkurborg njóti 60 m.kr. hagræðisins.

Heildar kostnaður Reykjavíkurborgar við gervigrasvelli á svæðinu verður því samtals 268,4 m.kr. 200,2 m.kr. vegna aðalleikvangs auk 68,2 m.kr. vegna aðlögunar eldri vallar samkvæmt þessum samningi.

Hrólfur Jónsson

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Eignasjóðs Reykjavíkurborgar, kt. 570480-0149 (ESR), Valsmenn hf., kt. 491299-2239 (Valsmenn) og Knattspyrnufélagið Valur (Valur), kt. 670269-2569 (Valur) gera með sér eftirfarandi:

SAMKOMULAG

Samkomulag þetta er byggt á fyrri samningum aðila um uppbyggingu Hlíðarendareits og því samstarfi sem unnið hefur verið undir merkjum Samráðshóps um uppbyggingu Hlíðarendareits.

Samkomulagið snýr að eftirfarandi liðum:

- 1. Uppgjöri vegna kostnaðar við aðlögun gamla gervigrasvallarins á Hlíðarenda að gildandi deiliskipulagi.*
- 2. Breytingar á lóðamörkum vegna lóða undir háspennustöðvar, helgunarsvæði Snorrabrautaráss, hljóðmanir, göngu- og hjólastíga norðanmegin við æfingasvæði Vals.*
- 3. Uppgjöri vegna annars vegar göngu- og hjólastíga innan íþróttasvæðis Vals og hins vegar nýrra bílastæða.*
- 4. Hlutdeild Vals í hagræðingu uppbyggingar íþróttasvæða Vals sem kosta skal af ESR.*

1. Uppgjör vegna kostnaðar við aðlögun gamla gervigrasvallarins á Hlíðarenda að gildandi deiliskipulagi

Samkvæmt samningi frá 24. júní 2013 skal Reykjavíkurborg byggja nýjan gervigrasvöll á svæði Vals í stað gamla vallarins sem er á svæðinu og er ekki samkvæmt skipulagi svæðisins. Samkvæmt samkomulagi þessu tekur Valur að sér að aðlaga gamla völlinn að gildandi skipulagi og fær fyrir það greiddar 68,2 milljónir kr. Upphæðin er samkvæmt kostnaðaráætlun Peters Jessen hjá verkfræðistofunni Verkís um kostnað við að snúa vellinum þannig að hann liggja samkvæmt skipulagi (fylgiskjal 1). Þar með mun ESR ekki bera frekari kostnað við breytingar vallarins.

Upphæðina mun Valur nýta til uppbyggingar á nýjum æfingavelli austan við gamla gervigrasvöllinn. Valur stendur sjálfst fyrir þeirri framkvæmd, ber ábyrgð á kostnaði við hana, allri hönnun og útfærslu. Rekstur vallarins skal að sama skapi allur vera á kostnað Vals, þ.m.t. hugsanleg vatnsnotkun til að halda vellinum frostfríum og rafmagnsnotkun til hugsanlegrar flóðlýsingar verði slík lýsing sett upp. Valur hefur heimild til að nýta affallsvatn af aðalleikvangi félagsins til þessarar upphitunnar. Sama á við um endurnýjun grasmottunnar í framtíðinni og getur Valur aldrei gert kröfur til meiri þjónustu og/eða endurnýjunar en önnur sambærileg íþróttafélög í Reykjavík þiggja af borginni.

2. Breytingar á lóðamörkum og afsal Vals á landsvæði undir hljóðmanir, göngu- og hjólastíga, helgunarsvæði Snorrabrautaráss og lóðir undir háspennustöðvar

Aðilar hafa komist að samkomulagi um töluverðar breytingar á lóðamörkum milli íþróttasvæðis Vals og Reykjavíkurborgar. Valur leggur til landsvæði undir hljóðmanir og nýja göngu- og hjólastíga næst Hringbraut og lóðir undir háspennustöðvar sem þjóna munu öllum mannvirkjum á Hlíðarendareit.

Landsvæðið sem um ræðir liggur þvert í gegnum æfingasvæði Vals og skilgreint er sem helgunarsvæði Snorrabrautaráss. Í dag er í gildi lóðarleigusamningur við Val um helgunarsvæðið en samkvæmt samkomulagi þessu skal það nú tilheyra Reykjavíkurborg. Með þessari breytingu annast Reykjavíkurborg allar framkvæmdir við og í framhaldi af þeim viðhald þeirra göngu- og hjólastíga, ásamt þeim sparkvöllum, sem þar eru fyrirhugaðir. Svæðið telst með þessari breytingu almennt íþróttasvæði og samgöngusvæði fyrir gangandi og hjólandi umferð og opið fyrir íbúum í næsta nágrenni Hlíðarenda. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að ráðstafa þessu landi ekki undir önnur not en hér eru skilgreind né heldur heimila öðrum notkun á svæðinu umfram þau almennu not sem skilgreind eru.

Markmiðið með þessum breytingum er m.a. að leysa það vandamál sem var til staðar vegna staðsetningar háspennustöðva, sem mjög erfitt var að rúma innan uppbyggingarsvæðis Hlíðarendareits sökum þess að lóðir eru byggðar út að lóðamörkum og opin svæði eru eingöngu í inngörðum. Valur leggur til landsvæði undir þessar spennustöðvar. Einnig að skapa aukið og betra rými fyrir hjóla- og göngustíga, sem með breytingunum færast inn á núverandi æfingasvæði Vals og að sama skapi frá hinni miklu umferð sem er um Hringbraut. Með þessu móti skapast rými til að byggja upp hljóðmanir milli Hringbrautar/Bústaðavegar og íþróttasvæðisins, sem auka bæði hljóðvist á íþróttasvæðum og hjóla- og göngustígum og draga úr mengun frá umferð. Með þessu móti sparast einnig umtalsverðir fjármunir vegna jarðvegsflutninga frá Hlíðarendareit í því magni moldar sem fer í umræddar hljóðmanir og því þarf ekki að aka frá svæðinu um langan veg.

Undirliggjandi markmið með þessum breytingum er einnig að fækka sem mest öllum háum girðingum sem aðskilja íþróttasvæði Vals frá borgarlandinu og aðkoma borgarbúa verði bæði opnari og aðgengilegri á allan hátt. Stefnt skal að því að aðeins lágir girðingar skilji að knattspyrnuvelli og hjólastíga þar sem slíkt er nauðsynlegt vegna öryggis hjólandi- og gangandi umferðar.

Með þessum breytingum eru einfölduð öll skil milli Vals og Reykjavíkurborgar hvað varðar viðhald, snjómokstur og aðra rekstarþætti. Reykjavíkurborg stendur straum af öllum kostnaði vegna þessara breytinga.

3. Frágangur göngu- og hjólastíga innan íþróttasvæðis Vals og ný bilastæði

Reykjavíkurborg ákvarðar í samvinnu við Val og stendur straum af kostnaði allra göngu- og hjólastíga á Hlíðarendareit, hvort heldur þeir eru innan eða utan íþróttasvæðis Vals, svo fremi sem þeir tengjast í heildarnet gangandi- og hjólandi umferðar á og við svæðið.

Valur gengur frá öllum yfirborðsfrágangi bílastæða innan athafnasvæðis félagsins, n.t.t. eru þetta bílastæði á s.k. þríhyrningi framan við væntanlegt knatthús, næst knatthúsinu sjálfu og ný bílastæði austan við neðra grasæfingasvæði félagsins. Valur tekur því við bílastæðunum grófjöfnuðum og sér sjálft um allan yfirborðsfrágang.

4. Hlutdeild Vals í hagræðingu við byggingu nýs gervigrasvallar á Hlíðarenda og eftirgjöf lands til að bæta endanlegt umhverfi á svæðinu

Samkvæmt samningnum frá 24. júní 2013 (fylgiskjal 2) átti ESR að gera nýjan gervigrasvöll á svæði Vals. Nýr völlur var skipulagður á æfingasvæði Vals, austanmegin við gamla gervigrasvöllinn. Frumkostnaðarmat við framkvæmdina var 280 m.kr.

Samið var við Val 27. júlí 2015 (fylgiskjal 3) um að nýr gervigrasvöllur skyldi staðsettur á aðalleikvangi félagsins enda gerðu áætlanir ráð fyrir verulegum sparnaði í framkvæmd við þá tilhögun. Endanlegur kostnaður við gerð nýja gervigrasvallarins á aðalleikvangi félagsins er 200,2 m.kr.

Heildar ávinningur af þessum breytingum við gervigrasvöll nemur 80 m.kr. samanborið við áætlaðan kostnað vegna fyrri samninga við Val. Þá eru umtalsverð verðmæti fólgin í því afsali lóðaréttinda undir göngu- og hjólastíga, hljóðmanir, helgunarsvæði Snorrabrautaráss og spennistöðvar sem samkomulag þetta mælir fyrir um. Valur fær 20 m.kr. hlutdeild í þeirri hagræðingu vegna þátttöku sinnar og útsjónasemi í hagræðingarmöguleikum fyrir ESR og svæðisins í heild sinni samkv. 10 gr. samkomulags frá 27 júlí 2015.

Þar með nema heildargreiðslur til Vals vegna hagnaðarhlutdeildar og aðlögunar gamla vallarins, samanlagt 88,2 m.kr. og eru þá öll mál uppgerð milli ESR, Valsmanna og Vals sem komið hafa upp til dagsins í dag vegna uppbyggingar á og við svæði Vals á Hlíðarenda. Uppgjör og greiðslur vegna samkomulagsins skulu fara fram við undirritun samkomulagsins.

Reykjavík, 12. desember 2016

f.h. Knattspyrnufélagsins Vals

f.h. Valsmanna hf.

f.h. Reykjavíkurborgar



Hlíðarendi.
Gervigras-æfingarsvæði
Kostnaðaráætlun:

2016-07-26

Lagfæring á núverandi æfinga-gervigrasvelli.

Samkvæmt frumáætlun frá 30/5 2016 mun það kosta 39,7-47,7 mkr að snúa núverandi æfingarvelli svo að útlínur aðlagist nýju deiluskipulagi. Áætlunin miðast við að endurnota stærsta hluta af núverandi gervigrasi, girðingu og ljós.

Núverandi völlum er missiginn. Eftir snúning lendir um um 40% af vellinum út fyrir núverandi staðsetningu. Eftir snúning er hætt á að þau svæði muni líka síga.

Ég hef áætlað að núverandi gervigras muni duga í 5 ár eftir endurlagningu.

Í áætluninni sem miðar við 47,7 mkr er gert ráð fyrir að jafna sandlagið svo völlum verður ekki mishæðóttur. Er mælt með því og síðan að leggja nýjan 25mm SBR gúmmípúða.

Athuga að í áætluninni eru jarðvegsskipti fyrir utan núverandi völlum ekki tekin með. Var rætt um og reiknað með að sú vinna mundi teljast vera hluti af aðal jarðvinnuframkvæmdum á Hlíðarenda.

Reikna skal með jarðvegsskiptum sem eru um 3.800 m² x 0,9m x 6.000 kr = 20,5 mkr.

Ef jarðvegsskiptunum er bætt við kostnað mun frumáætlunin hækka í samtals **68,2 mkr**

Fyrirvarar:

Hér er um frumáætlun að ræða og ber Verkís hf ekki ábyrgð á að kostnaðartölur séu réttar.

PWJ f.h. Verkís hf

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Valsmenn hf., kt. 491299-2239 og Knattspyrnufélagið Valur, kt. 670269-2569, gera með sér eftirfarandi:

SAMNING

um fullnaðaruppgjör vegna allra fyrri samninga aðila, þ.m.t. samningar frá 11. maí 2005, 4. apríl 2006, 16. nóvember 2007, 20. ágúst 2008 og 15. júlí 2009, varðandi Hlíðarendareit í Reykjavík.

1. grein

Reykjavíkurborg og Valsmenn hf. eru sammála um að uppgjör og lokagreiðsla skuli fara fram á skuldbindingum aðila samkvæmt 3. grein samnings aðila frá 11. maí 2005, með þeim hætti að Valsmenn hf. greiða Reykjavíkurborg kr. 385.000.000,- krónurþrjúhundruðáttatíuogfimmilljónir 00/100. Fjárhæðin skal innt af hendi með fjórum jöfnum greiðslum, sem fara skulu fram samhliða útgáfu byggingarleyfis á hverri af fjórum byggingarlóðum félagsins við Hlíðarenda, nánar tiltekið Hlíðarendi 1, 3, 5 og 7, lnr. 220839 (merkt D í gildandi deiliskipulagi), Hlíðarendi 9, 11, 13 og 15, lnr. 201590 (merkt F í gildandi deiliskipulagi), Hlíðarendi 20, 22, 24 og 26, lnr. 201591 (merkt E í gildandi deiliskipulagi) og Hlíðarendi 28, 30, 32 og 34, lnr. 220840 (merkt C í gildandi deiliskipulagi), (þ.e.a.s. kr. 96.250.000 við útgáfu hvers einstaks byggingarleyfis).

Til tryggingar greiðslum samkvæmt framangreindu fær Reykjavíkurborg 1. veðrétt í lóðunum Hlíðarendi 9, 11, 13 og 15, lnr. 201590 og Hlíðarendi 20, 22, 24 og 26, lnr. 201591 og 2. veðrétt í lóðunum Hlíðarendi 1, 3, 5 og 7, lnr. 220839 og Hlíðarendi 28, 30, 32 og 34, lnr. 220840.

Með uppgjöri þessu falla niður allar aðrar kröfur Valsmanna hf. og Reykjavíkurborgar vegna þessa liðar í fyrri samningum aðila, þ.m.t. ógreiddar tafabætur og dráttarvaxtagreiðslur á þær, sem og allar verðbætur.

2. grein

Sú fjárhæð sem Reykjavíkurborg lagði út fyrir samkvæmt 9. grein samnings aðila frá 20. ágúst 2008, að fjárhæð kr. 220.000.000, skal gerð upp þannig:

Valsmenn hf. greiða kr. 60.000.000 krónursextíumilljónir 00/100 til Reykjavíkurborgar innan 4 mánaða frá undirritun samnings þessa, enda verði þá lokið samningum við Frálsa hf. um skuldauppgjör Valsmanna hf. og lokið frágangi á fyrirliggjandi fjármögnun skuldauppgjörnsins, en þó eigi síðar en innan eins árs frá undirritun samnings þessa.

Handwritten signatures and initials, including "13/11/09" and "HAG".

Eftirstöðvarnar, eða kr. 160.000.000,- krónureitthundraðogsextíumilljónir 00/100, verða greiddar við útgáfu fyrsta byggingarleyfis á lóðum Valsmanna; Hlíðarenda 1, 3, 5 og 7, lnr. 220839, Hlíðarenda 9, 11, 13 og 15, lnr. 201590, Hlíðarenda 20, 22, 24 og 26, lnr. 201591 og Hlíðarenda 28, 30, 32 og 34, lnr. 220840 .

3.grein

Heildaruppgjör Valsmanna hf og Reykjavíkurborgar skv. samningi þessum er því kr. 605.000.000,- krónursexhundraðogfimmilljónir 00/100. Felur það í sér fullnaðaruppgjör á milli þeirra aðila, líkt og áður segir. Engar frekari greiðslur skulu fara fram á milli Reykjavíkurborgar og Valsmanna hf., hverju nafni sem þær kunna að nefnast í eldri samningum aðila, né heldur eiga Valsmenn hf. neinar kröfur á hendur Reykjavíkurborg vegna þessara samninga, enda skal ekki verða neinn dráttur á útgáfu lóðasamninga eftir að undirritað hefur verið samkomulag við Frjálsa hf. um skuldauppgjör Valsmanna hf. og Valsmenn hf. hafa gefið út veðskuldabréf vegna 385 mkr. greiðslu skv. 1. gr. samnings þessa.

4. grein

Skuldbindingar samkvæmt 5. grein samnings aðila frá 20. ágúst 2008 skulu gerðar upp þannig að Reykjavíkurborg greiði Knattspyrnufélaginu Val kr. 60.000.000 – krónursextíumilljónir 00/100 innan eins mánaðar frá fullnustu Valsmanna hf. samkvæmt 2. mgr. 2. gr. samnings þessa. Uppgjörið fer fram milli Reykjavíkurborgar og Knattspyrnufélagsins Vals án milligöngu Valsmanna hf.

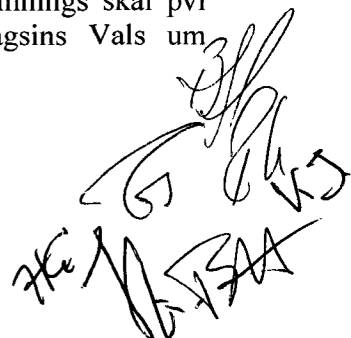
5. grein

Valsmenn hf. skulu standa Knattspyrnufélaginu Val skil á skuldbindingum Valsmanna hf. gagnvart knattspyrnufélaginu í samræmi við sérstakt samkomulag milli félaganna, sem undirritað er samhliða þessum samningi. Gangi það ekki eftir, mun Reykjavíkurborg eignast kröfur Knattspyrnufélagsins Vals á hendur Valsmönnum hf.

6. grein

Knattspyrnufélagið Valur framselur núverandi gervigrasvöll félagsins til Reykjavíkurborgar og fellur Reykjavíkurborg samhliða frá kröfu á Valsmenn hf. vegna uppbyggingar þessa vallar. Reykjavíkurborg mun þá um leið taka yfir rekstur og viðhald þessa vallar.

Fyrir liggur miðað við núverandi deiliskipulag, að vegna uppbyggingar á gatnakerfi Hlíðarendareits þarf að færa núverandi gervigrasvöll. Aðilar hafa orðið sammála um að Reykjavíkurborg sjái um uppbyggingu nýs vallar. Samhliða gerð þessa samnings skal því gerður sérstakur samningur milli Reykjavíkurborgar og Knattspyrnufélagsins Vals um



uppbygginguna. Samningurinn skal taka til hvernar gerðar gervigrasvöllurinn verður og skal völlurinn vera að sambærilegri gerð og vellir annara íþróttafélaga í Reykjavík, sem byggðir hafa verið af Reykjavíkurborg. Samningurinn skal auk þess taka til verk- og tímaáætlunar á uppbyggingu vallarins. Aðilar eru sammála um að núverandi völlur fái að standa óhreyfður eins lengi og kostur er, þ.e. meðan hann hindrar ekki uppbyggingu nefnds gatnakerfis.

Nýr gervigrasvöllum, sem staðsettur verður austan við núverandi völlum, verður í eigu Reykjavíkurborgar, sem mun sjá um allan rekstur hans og viðhald. Er með þessum breytingum lokið uppgjörsmálum vegna núverandi vallar og á Reykjavíkurborg engar kröfur á Valsmenn hf. vegna hans eða þeirra framkvæmda sem lýst er hér að ofan.

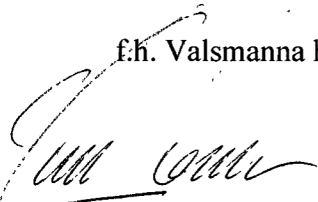
Öllu framanrituðu til staðfestu rita fyrirsvarsmenn aðila nöfn sín undir samkomulag þetta í votta viðurvist.

Reykjavík 24. júní 2013.

f.h. Valsmanna hf.

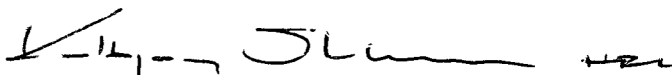
f. h. Reykjavíkurborgar

f.h. Knattspyrnufélagsins Vals



Valdimar S. Haukur
Vann Jónsson
Haukur

Vottar að rétttri undirskrift og dagsetningu:



SAMKOMULAG

Valsmenn hf., kt. 491299-2239, (hér eftir Valsmenn) hafa undanfarinn áratug unnið að kaupum, þróun og hönnun á byggingareitum við Hlíðarenda í Reykjavík, í samstarfi Knattspyrnufélagsið Val, kt. 670269-2569 (hér eftir Valur) og Reykjavíkurborg. Verkefnið hefur verið hluti af heildarskipulagningu á svokölluðum Hlíðarendareit, sem spannar bæði íþróttasvæði Vals og uppbyggingarsvæði Valsmanna. Vegna kaupanna á byggingareitunum eru Valsmenn í fjárskuld við Val og Reykjavíkurborg, auk þrotabús Frjálsa fjárfestingarbankans hf., sem nú er í höndum Dróma hf., kt. 710309-1670.

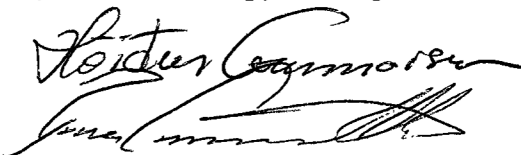
Valsmenn standa nú í samningaviðræðum við alla framangreinda kröfuhafa sína um uppgjör á skuldum og miðar þeim viðræðum vel. Í tengslum við það fyrirhugaða uppgjör hafa Valsmenn unnið að endurfjármögnun félagsins og tryggt sér lánsloforð frá Landsbankanum hf. Þá er lausafjárstaða Valsmanna sterk. Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi fyrir rekstrarárið 2012 eru eignir Valsmanna umtalsvert umfram skuldir félagsins.

Valsmenn og Valur hafa í tengslum við fyrirhugað skuldauppgjör komist að samkomulagi um að Valsmenn greiði Val þær umsömdu fjárhæðir sem fram koma í þríhliða samningum aðila og Reykjavíkurborgar frá 4. apríl 2006, 19. nóvember 2007 og 20. ágúst 2008, nú að eftirstöðvum 692.000.000 kr., með sama hætti og greiðslur til Reykjavíkurborgar verða greiddar og skilgreint er í 1. grein samnings Reykjavíkurborgar, Valsmanna og Vals, sem undirritaður er samhliða þessu samkomulagi. Fjárhæðin skal þannig innt af hendi með fjórum jöfnum greiðslum, sem fara skulu fram samhliða útgáfu byggingarleyfis á hverri af fjórum byggingarlóðum Valsmanna hf., nánar tiltekið Hlíðarendi 1, 3, 5 og 7, lnr. 220839 (merkt D í gildandi deiliskipulagi), Hlíðarendi 9, 11, 13 og 15, lnr. 201590 (merkt F í gildandi deiliskipulagi), Hlíðarendi 20, 22, 24 og 26, lnr. 201591 (merkt E í gildandi deiliskipulagi) og Hlíðarendi 28, 30, 32 og 34, lnr. 220840 (merkt C í gildandi deiliskipulagi), (þ.e.a.s. kr. 173.000.000 við útgáfu hvers einstaks byggingarleyfis).

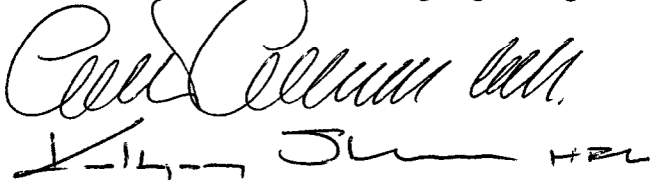
Öllu framanskráðu til staðfestu undirrita fulltrúar aðila samkomulag þetta í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík, 24. júní 2013

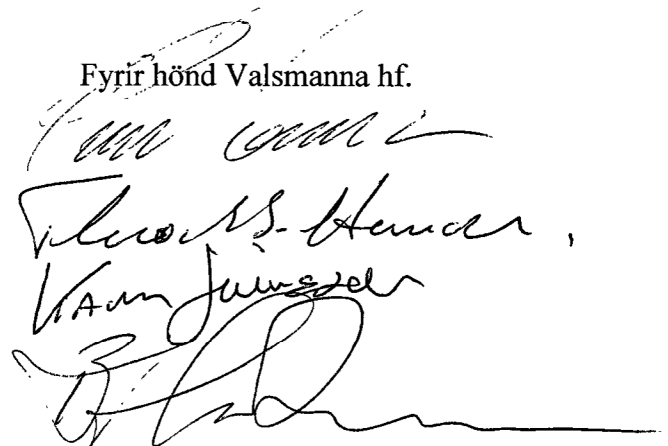
Fyrir hönd Knattspyrnufélagsins Vals



Vottar að rétttri undirskrift og dagsetningu:



Fyrir hönd Valsmanna hf.

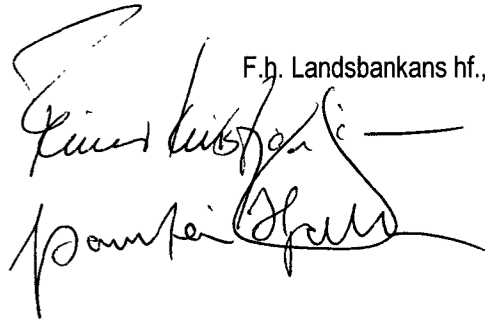


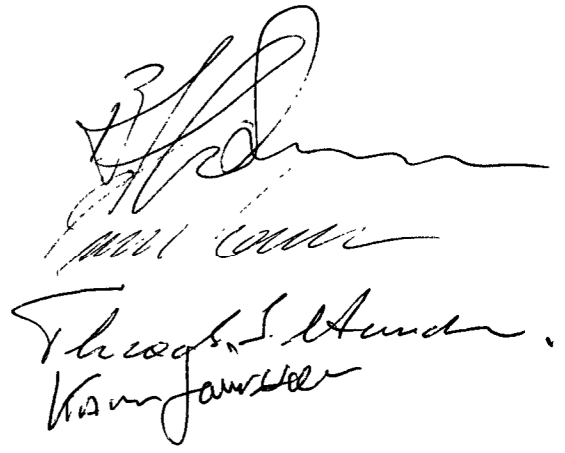
SKILYRT YFIRLÝSING

1. Landsbankinn hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík („Landsbankinn“ eða „bankinn“), hefur samþykkt að endurfjármagna skuld Valsmanna hf., kt. 491299-2239, Laufásvegi Hlíðarenda, 101 Reykjavík, („Valsmenn“), til Frjálsa hf., kt. 691282-0829, Lág múla 6, 108 Reykjavík („Frjálsi“), skv. Lánsamningi, dags. ___/___ 2013 („Lánsamningurinn“), um kr. 1.150.000.000,- lánalínu til Valsmanna.
2. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu allra láns hluta samkvæmt Lánsamningnum mun vera undirritaður viðauki við neðangreind tryggingabréf, sem nú tryggja ofangreinda skuld Valsmanna við Frjálsa og tryggð eru með veði í fasteignunum Hlíðarendi 1-3, fnr. 232-7926, lnr. 201589, Hlíðarendi 10-12, fnr. 232-7925, lnr. 201590, Hlíðarendi 14-16, fnr. 232-7924, lnr. 201591, en í viðaukunum kemur fram að þau tryggja nú skuldir Valsmanna við Landsbankinn:
 - (a) Áhvílandi á 1. veðrétti, að fjárhæð kr. 226.277.100,- nvt. 312,8, útgefið 08.09.2005.
 - (b) Áhvílandi á 2. veðrétti, að fjárhæð kr. 226.277.100,- nvt. 312,8, útgefið 08.09.2005.
 - (c) Áhvílandi á 3. veðrétti, að fjárhæð kr. 226.277.100,- nvt. 312,8, útgefið 08.09.2005.
 - (d) Áhvílandi á 3. veðrétti, að fjárhæð kr. 226.277.100,- nvt. 312,8, útgefið 08.09.2005.
 - (e) Áhvílandi á 4. veðrétti, að fjárhæð kr. 309.400.000,- nvt. 312,8 útgefið 19.06.2006.
 - (f) Áhvílandi á 5. veðrétti, að fjárhæð kr. 297.184.440,- nvt. 312,8 útgefið 27.08.2006.
3. Nú liggur fyrir að lóðarleigusamningar fyrir lóðirnar er tilgreindar eru í 2. gr. verða felldir úr gildi í samræmi við breytingar á deiliskipulagi fyrir Hlíðarendasvæðið. Sú breyting hefur ekki áhrif á tryggingabréf sem þinglýst hefur verið og tilgreind eru í 2. gr. og munu þau því hvíla áfram á þeim lóðum sem gerðir verða nýir lóðarleigusamningum, sbr. eftirfarandi lóðir:
 1. Hlíðarendi 1, 3, 5 og 7, lnr. 220839;
 2. Hlíðarendi 9, 11, 13 og 15, lnr. 201590;
 3. Hlíðarendi 20, 22, 24 og 26, lnr. 201591;
 4. Hlíðarendi 28, 30, 32 og 34, lnr. 220840.Framangreindar lóðir eru samtals 29.459 fm. að stærð.
4. Valsmenn og Reykjavíkurborg munu sjá til þess að lóðarleigusamningum fyrir lóðir tilgreindar í tölu 1.-4. í 3. gr. yfirlýsingar þessarar verði þinglýst athugasemdalaust innan fjögurra vikna frá undirritun Lánsamningsins.
5. Með yfirlýsingu þessari staðfestir Landsbankinn hér með að bankinn mun heimila Reykjavíkurborg að þinglýsa veðskuldabréfi, að upphæð kr. 385.000.000,-, útgefnu af Valsmönnum, til handa Reykjavíkurborg, á 1. veðrétti lóðanna Hlíðarendi 9, 11, 13 og 15, lnr. 201590 og Hlíðarendi 20, 22, 24 og 26, lnr. 201591, sbr. 3. gr. þessarar yfirlýsingar, að eftirfarandi skilyrðum uppfylltum:
 - A. Að lóðarleigusamningum fyrir lóðir sem tilgreindar eru í tölu 1.-4. í 3. gr. yfirlýsingar þessarar verði þinglýst athugasemdalaust innan fjögurra vikna frá undirritun Lánsamningsins.
 - B. Að Landsbankinn hafi fengið fullnægjandi staðfestingu þess efnis að tryggingabréfin sem tilgreind eru í 2. gr. yfirlýsingar þessarar hvíli áfram á þeim lóðum sem tilgreindar eru í 3. gr. yfirlýsingar þessarar og skal þinglýsing hafa átt sér stað innan fjögurra vikna frá undirritun Lánsamningsins.

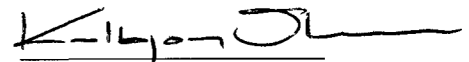
K.J.
J.M.
1
EFT
KOL

Reykjavík, 24. júní 2013.


F.h. Landsbankans hf.,
Páll Guðmundsson


Thorgeir S. Thorgeirsson,
Kannfærslur

Staðfest
f.h. Valsmanna hf.


Staðfest
f.h. Reykjavíkurborgar



KNATTSPYRNUFÉLAGIÐ
VALUR

Yfirlýsing

Reykjavík, 24.06.2013

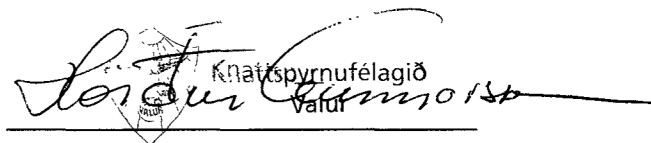
Málefni: skuldastaða Valsmanna hf kt. 491299-2239 við Knattspyrnufélagið Val kt. 670269-2569

Samkvæmt ársreikningi 2012 var skuldastaða Valsmanna hf kr. 729.520.744.-

Inn á þá skuld hafa Valsmenn hf greitt kr. 30 milljónir dags. 07.02.2013 og kr. 15 milljónir dags. 10.05.2013 samtals er skuld því kr. 684.520.744.-

Virðingarfyllt

f.h. Knattspyrnufélagsins Vals


Knattspyrnufélagið
Valur

Samkomulag

Eftirtaldir aðilar:

1. Knattspyrnufélagið Valur, kt. 670269-2569, Hlíðarendi við Laufásveg, hér eftir nefnt Valur.
2. Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Eignasjóðs Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík, hér eftir nefndur ES.

gera með sér svohljóðandi samkomulag um byggingu og rekstur á nýjum gervigrasvelli ásamt lagfæringum og rekstri á núverandi gervigrasvelli á svæði Vals við Hlíðarenda

1. gr.

Fyrir liggur samþykki borgarráðs og Knattspyrnufélagsins Vals um að í stað byggingar nýs gervigrasvallar á æfingasvæði Vals, eins og áður hafði verið samið um í 6. grein samnings sem undirritaður var milli aðila þann 24. júní 2013, verði lagt gervigras á keppnisvöll félagsins.

2. gr.

Nýr gervigrasvöllur skal byggður á félagssvæði Vals n.t.t. á aðalleikvangi félagsins sem sýnt er á fylgiskjali 1 með samningi þessum, völlur merktur A. Stefnt er að því að gervigrasvöllurinn verði tilbúinn fyrir 1. október 2015. Ef veðurfarslegar eða aðrar óviðráðanlegar aðstæður valda því að ekki verður unt að leggja gervigras á haustmánuðum, mun gervigrasið verða lagt strax þegar veður leifir að vori 2016.

3. gr.

Nýr gervigrasvöllur skal byggður ásamt lýsingu á landssvæði Vals, en skal ásamt undirlagi, lögnum og öllum föstum og lausum búnaði vera í eigu ES. ES mun annast allt viðhald gervigrasvallarins.

4. gr.

Samráðs- og samhæfingarhópur um uppbyggingu á Hlíðarenda mun fara með og stýra undirbúningi, hönnun og framkvæmdum en ES mun greiða allan kostnað við hönnun og framkvæmd verksins.

Völlurinn skal í allri hönnun og uppbyggingu vera að sambærilegri stærð og gerð og vellir annarra íþróttafélaga í Reykjavík. Leitast skal við að nýta nýjustu og bestu tækni og þekkingu við hönnun, gerð og uppbyggingu hvað varðar yfirborðslag, ífylliefni, undirbyggingu, flóðlýsingu, vöktun og upphitun.

5. gr.

Skipuð skal sérstök nefnd sem í eiga sæti fulltrúar Reykjavíkurborgar, Vals og óháðir aðilar með sérþekkingu á gerð og uppbyggingu gervigrasvalla til að ákveða gerð og gæði byggingarefnis vallarins.

6. gr.

Íþróttta og tómstundaráð Reykjavíkur (ÍTR) mun sjá um og greiða fyrir allan rekstur nýs vallar, sbr. sérstakan viðaukasamning þar að lútandi líkt og gert er við önnur íþróttafélög. Innan rekstrar fellur allur kostnaður við upphitun, lýsingu, fyllingu ífyllingarefnis og allur almennur rekstur sambærilegra valla. Völlurinn skal á hverjum tíma uppfylla kröfur um

tveggja stjórnuna staðal FIFA til að hýsa leiki í evrópukeppni UEFA. Úttekt á vellinum verður framkvæmd af söluaðila gervigrassins, samkvæmt kaupsamningi á nýju gervigrasi, á kostnað ES, næstu fimm árin. Eftir það skal samið sérstaklega um slíka úttekt þegar þörf er talin á að hafa slíka vottun vegna þátttöku í evrópukeppni eða vegna stærri móta og leikjahalda.

7. gr.

Lýsing á nýjum gervigrasvelli skal vera að lágmarki 500 LUX.

8. gr.

Aðilar hafa orðið ásáttir um að núverandi gervigrasvöllur (merktur B á fylgiskjali 1) verður ekki aflagður, heldur snúið um 19 gráður þannig að hann passi inn í deiliskipulag Hlíðarendareits. Valur mun sjá um daglegan rekstur vallarins er snýr að snjómokstri, lýsingu og slóðadrætti. ES annast annan rekstur og viðhald en gera má ráð fyrir að ES greiði svipaða upphæð til reksturs og viðhalds vallarins eins og ef um náttúrugrasvöll væri að ræða.

ES skal sjá um framkvæmd þessa samhlíða öðrum framkvæmdum skv. samningi þessum, þ.m.t. viðgerð á þeim hluta vallarins sem hefur sigið, undirbyggingu á þeim hornum vallarins sem snúningur hans gerir kröfu um, aðlögun núverandi flóðljósa, girðinga og malbiks meðfram skammhliðum hans og síðan lagningu nýs gervigrass á þau svæði sem bætast við vegna snúningsins, það gervigras sem bætist við skal vera samskonar eða betra að gæðum en það sem fyrir er. Framkvæmdir skulu hefjast um leið og veður leyfir vorið 2016 og eða þegar farmkvæmdum við aðalleikvang er lokið. Verklökum skal flýtt eins og mögulegt er.

9. gr.

ES greiðir fyrir kostnað sem hlýst af flutningi þeirra leikja í mfl. kvenna og karla sem nauðsynlegt er að færa yfir á Laugardalsvöll vegna ofangreindra framkvæmda og er sá kostnaður hluti af framkvæmdinni. Greiðslur fara fram samkvæmt samning Vals við KSÍ um afnot af Laugardalsvelli. Samningur Vals og KSÍ er í fylgiskjali II.

10. gr.

Fyrir liggja áætlanir sem sýna að gera megi ráð fyrir að kostnaður við gerð gervigrass á aðalvöll félagsins verði umtalsvert lægri heldur en við byggingu sambærilegs vallar á æfingasvæði.

Aðilar eru sammála um að afloknum framkvæmdum við aðalvöll verði allir kostnaðarliðir gerðir upp og mat lagt á hversu mikil hagræðing varð við að gera gervigrasvöllinn á aðalvelli ásamt því að snúa og laga núverandi gervigrasvöll. Reykjavíkurbog og Knattspyrnufélagið Valur munu þá fara yfir niðurstöður uppgjörins og meta möguleika á þátttöku Reykjavíkurborgar í frekari framkvæmdum á íþróttasvæði Vals.

Reykjavík, 27. júlí 2015.

f.h. Reykjavíkurborgar Eignasjóðs

Vottur að rétttri undirskrift

141258-4279

f.h. Knattspyrnufélagsins Vals

Vottur að rétttri undirskrift

130473-5559

Fylgiskjal 1

