



Borgarráð

Sævarhöfði 33 - samningur um sölu lands

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi kaupsamning og afsal vegna Sævarhöfða 33 við Faxaflóahafnir. Fyrir liggur samþykki stjórnar Faxaflóahafna fyrir sölunni. Kaupin eru gerð í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu lóðar og landfyllingar í tengslum við hana. Greiðslur samkvæmt samningnum eru þrjár, allar á árinu 2018. Fyrsta greiðsla 100 m.kr. þann 15. janúar 2018, önnur greiðsla 500 m.kr. þann 1. júlí 2018 og lokagreiðsla 498,1 m.kr. þann 9. nóvember 2018, samtals 1.098,1 m.kr. Fjármunir komi af handbæru fé. Jafnframt er gert ráð fyrir að tekjur vegna lóðasölu komi á móti kaupum á síðari hluta næsta árs.

Greinargerð: Kaup þessi eru gerð að undangengnum samningum sem Faxaflóahafnir gerðu við Björgun ehf. um brottflutning og hreinsun svæðisins ásamt gerð hluta þeirrar landfyllingar sem fyrirhuguð er. Nánari sundurliðun hins selda kemur fram í fyrstu grein samningsins. Jafnframt að undangengnum samningaviðræðum Faxaflóahafna og skrifstofu eigna og atvinnuþróunar fyrir hönd Reykjavíkurborgar, en borgarráð samþykkti á fundi sínum þann 17. október 2013 að ganga til þeirra viðræðna. Um langt skeið hefur legið fyrir að notkun svæðisins er að breytast frá því að vera hafntengd starfsemi yfir í íbúðabyggð. Fyrir liggur rammaskipulag um svæðið og unnið er að lokafrágangi deiliskipulags fyrir auglýsingu. Umhverfismat fyrir landfyllingu liggur fyrir ásamt framkvæmdaleyfi og eru framkvæmdir við fyllingargerðina hafnar af hálfu Björgunar samkvæmt verksamningi milli Faxaflóahafna og Björgunar þar um.

Eins og segir í samningnum þá liggur fyrir að Björgun mun afhenda lóðina í áföngum og verður síðasti hlutinn afhentur 1. júní 2019. Hluti svæðisins verður með byggingarhæfar lóðir nokkru fyrr, en lengri tíma mun taka að gera lóðir byggingarhæfar á nýrri landfyllingu. Gert er ráð fyrir gatnaframkvæmdum í fjárfestingaáætlun næsta árs og fimm ára áætlun. Vilyrði fyrir tveimur lóðum á svæðinu hefur þegar verið veitt. Annars vegar til Bjargs hses. og hins vegar til Búseta. En um er að ræða lóðir sem verða fyrstar byggingarhæfar. Eftir því sem að landfyllingu vindur fram og hægt verður að losa jarðefni af þegar gerðu landi verður fyrsti hluti svæðisins síðan einnig byggingarhæfur. Er unnið að úthlutunar- og útboðsskilmálum fyrir þær lóðir samhliða því sem unnið að gerð deiliskipulags fyrir svæðið. Munu úthlutunar- og útboðsskilmálar verða lagðir fyrir borgarráð á fyrri hluta næsta árs og er gert ráð fyrir að tekjur af lóðasölu komi inn síðla árs 2018 og komi á móti útlögðum kostnaði vegna kaupa á lóðinni.

Lagt er til að fjármunir sem þarf til að brúa það bil sem verður annars vegar á útgjöldum vegna kaupanna og síðan tekna sem koma inn af sölu lóðanna komi tímabundið af handbæru fé næsta árs.

KAUPSAMNINGUR OG AFSAL

Seljandi/afsalsgjafi: Faxaflóahafnir sf., kt. 530269-7529 („seljandi“ í samningi þessum).

Kaupandi/afsalshafi: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, f.h. Reykjavíkurborgar eignasjóðs kt. 570480-0149 („kaupandi“ í samningi þessum).

1. Kaupandi lofar að kaupa og seljandi lofar að selja lóðina Sævarhöfða 33, Reykjavík, og þrjár húseignir á lóðinni með fastanúmerið 204-2842, ásamt öllu því sem eignunum fylgir og fylgja ber lögum samkvæmt.

Nánari sundurliðun hins selda:

- a. Lóðin Sævarhöfði 33, alls um 76.000 m² sbr. afmörkun á meðfylgjandi korti.
- b. Skrifstofubygging - merkt 01 0101. Skráð 395,3 m² að stærð.
- c. Verkstæði - merkt 02 0101. Skráð 827,0 m² að stærð.
- d. Vörugeymsla - merkt 03 0101. Skráð 383,8 m² að stærð.
- e. Um 100 metra viðlegukantur.

Fasteignamat lóðar og húseigna er kr. 451.550.000.

2. Kaupanda er kunnugt um og sættir sig við ástand hins selda í hvívetna. Kaupandi greiðir öll gjöld af hinum seldu eignum frá og með afhendingardegi sem ákveðinn er 1. júní 2019 og hirðir arð af þeim frá sama tíma að frátöldum leigugreiðslum skv. skammtímaleigusamningi milli seljanda og Björgunar ehf., dags. 11. október 2016.
3. Greiðsla fyrir hið selda er kr. 1.098.100.000 - skrifað krónur einn milljarðurníutíu og áttamilljóni rogeitthundrað þúsund 0/00 -.

Kaupandi greiðir kaupverðið á eftirfarandi hátt:

- a) Þann 15 janúar 2018 kr. 100.000.000.
- b) Þann 1. júlí 2018 kr. 500.000.000
- c) Þann 9. nóvember 2018 kr. 498.100.000

4. Fyrir liggur samkomulag milli seljanda og Björgunar ehf. um skil á lóðinni nr. 33 við Sævarhöfða (hér eftir „samkomulagið“) og verksamningur milli sömu aðila um landgerð utan Sævarhöfða 33 (hér eftir „verksamningurinn“), báðir dags. 11. október 2016. Samkomulagið og verksamningurinn, þ.m.t. skammtímaleigusamningur við Björgun ehf., teljast hluti samnings þessa og halda gildi sínu með eftirgreindum ákvæðum og breytingum:

- a. Eftir því sem gerð landfyllingar vindur fram samkvæmt verksamningi þar um og efni er flutt af lóð í landfyllingu, mun seljandi afhenda kaupanda lóðarhluta til afnota eins og kostur er.
- b. Eignarhald á öllu malarefni og landauka færist til kaupanda á þann hátt sem ákvarðað er í samkomulaginu og verksamningnum við Björgun ehf.
- c. Seljandi mun annast þjónustu við skip sem leggjast munu að viðlegukanti á meðan unnt er að nýta hann og innheimta gjald af skipum samkvæmt gjaldskrá. Ekki verður farið í frekari aðgerðir vegna dýpis innsiglingar.
- d. Björgun ehf. er eigandi sérhæfðra verkfæra og tækja vegna starfsemi fyrirtækisins svo sem krana, kranabrauta, tjakka, hlaupakatta og efnisvoga þ.m.t. bílavogar. Tæki þessi fjarlægir Björgun ehf. þegar leigusamningi lýkur þann 31. maí 2019. Björgun ehf. er eigandi flotbryggju sem liggur við hafnaraðstöðuna og mun fyrirtækið fjarlægja þá bryggju.

5. Kaupandi og seljandi hafa kynnt sér gaumgæfilega eftirtalin fylgiskjöl sem teljast hluti samnings/afsals þessa:
 - a. Hnitasett kort af lóðinni Sævarhöfði 33 ásamt útlínum nýrrar landfyllingar.
 - b. Veðbókarvottorð fyrir Sævarhöfða 33 dags. xx.nóvember 2017.
 - c. Samkomulag milli Faxaflóahafna sf. og Björgunar ehf. um skil á lóðinni nr. 33 við Sævarhöfða, dags. 11. október 2016, ásamt fylgigögnum.
 - d. Verksamningur milli Faxaflóahafna sf. og Björgunar ehf. um landgerð utan Sævarhöfða 33, dags. 11. október 2016, ásamt fylgigögnum.
 - e. Skammtímaleigusamningur milli Faxaflóahafna sf. og Björgunar ehf., dags. 11. október 2016 vegna tveggja húseigna og 40.000 m² landsvæðis.
6. Um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að svo miklu leyti sem ekki er samið um sérstök frávik í samningi þessum.
7. Uppgjör opinberra gjalda mun fara fram við afhendingu eignarinnar samkvæmt 2. gr. samnings þessa.
8. Hin selda eign telst afhent á hádegi umsamins afhendingardags með þeim fyrirvara sem kveðið er á um í 4. gr. samnings þessa. Áhættan af eigninni flyst frá seljanda til kaupanda við undirritun samnings þessa.
9. Seljandi tilkynnir Björgun ehf. um þær breytingar á eignarhaldi, réttindum og skyldum er felast í samningi þessum.
10. Að öðru leyti en að ofan greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
11. Kaupandi skal þinglýsa samningi þessum svo fljótt sem verða má og/eða senda tilkynningu um breytingu á eignarhaldi til viðkomandi sýslumannsembættis og Fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er 1,6% af fasteignamati lóðar.
12. Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi kaupsamning/afsal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta. Seljandi lýsir kaupanda réttan og löglegan eiganda framangreindrar lóðar, húseigna og viðlegukants.

Reykjavík, 15. janúar 2018

F.h. Faxaflóahafna sf.
samkvæmt samþykkt stjórnar
Faxaflóahafna sf. dags. 2017

F.h. Reykjavíkurborgar vegna Reykjavíkur-
borgar eignasjóðs samkvæmt samþykkt
borgarráðs Reykjavíkur dags. 2017

Gísli Gíslason hafnarstjóri

Dagur B. Eggertsson borgarstjóri

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu um fjárræði:

nafn

kt.

nafn

kt.

VEÐBANDAYFIRLIT

Sævarhöfði 33 , Reykjavík

Skýrsla sótt: 02.11.2017 13:43

Fastanúmer	Lýsing	Byggingarstig
204-2842	Skrifstofa 01-0101	-

Eigendur

Skjalnúmer	Eigendur	Eignarhluti	Eignar- heimild	Útgefið	Móttekið
441-B-012480/2016	 Faxaflóahafnir sf. / 530269-7529	100,0000%	Afsal	11.10.2016	13.10.2016
441-D-010429/2017	 Faxaflóahafnir sf. / 530269-7529	100,0000%	Afsal	13.10.2017	01.11.2017

Samkvæmt þinglýsingabókum hvíla engar þinglýstar veðskuldir né önnur eignarbönd á ofangreindri eign

Kvaðir

Skjalnúmer	Kvaðir	Lýsing
411-A-012031/1994	Kvöð	Lóðarleigusamningur, dags. 21. ágúst 1969 heldur að öðru leyti gildi sínu m.a. um forkaupsrétt leigusala og forleigurétt leigutaka.
411-A-012031/1994	Kvöð	Viðauki við lóðarleigusamning, dags. 21. ágúst 1969, skjal 411-A-21155.
411-A-012031/1994	Kvöð	KVAÐIR UM LEIGU HOLRÆSA OG LAGNA VEITUSTOFNAN UM BÍLASTÆÐI, UM FRÁGANG LÓÐARHAFA Á FYLLINGARKÖNTUM O.FL.

Efnisatriði

Skjalnúmer	Skjaltegund	Lýsing
411-T-010797/2013	Yfirlýsing	Beiðni um leiðréttingu þinglýsingarþókar vegna lóðarleigusamnings skjal 411-A-21155 og viðauka við lóðarleigusamning skjal 411-A-012031/1994.

Athugasemdir

Skjalnúmer	Skjaltegund	Lýsing
411-A-026694/1991	Yfirlýsing	BREYTT HÚSNÚMER SJÁ SKJAL A-26694/91

Önnur þinglýst skjöl

Skjalnúmer	Skjaltegund	Útgefið	Móttekið
441-D-000193/2017	Lóðamarkabreyting	02.11.2016	06.01.2017
411-T-010797/2013	Yfirlýsing	11.12.2013	18.12.2013
411-B-014430/2003	Yfirlýsing	13.05.2003	11.07.2003
411-A-026694/1991	Yfirlýsing	-	-

Dagbókarfærslur

Skjal	Útgefið	Móttekið	Móttakandi	Útgefandi
441-D-010429/2017 Afsal	13.10.2017	01.11.2017	Faxaflóahafnir sf. 530269-7529	Reykjavíkurborg 530269-7609
441-A-006145/2017 Lóðamarkabreyting	12.05.2017	18.05.2017	Arcus ehf. 611004-2570	Reykjavíkurborg 530269-7609

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.

Skv. 11. gr. reglugerðar nr. 405/2008 um þinglýsingar. Upplýsingar þessar eru sóttar til Þjóðskrár Íslands með tengingu við Fasteignaskrá.
Ath. Prentun á veðbandayfirliti kemur ekki í stað vottorðs þinglýsingarstjóra, sbr. 12. gr. reglugerðar um þinglýsingar nr. 405/2008.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum:**N. 518300335 D. 2017-11-02 13:43:19**

Ártúnshöfði
1:2000 (A3)

Yfirlitsmynd

Sævarhöfði 33 / 4.022.401

Sævarhöfði 33:

Hnitaskrá		
Punktur	X	Y
101	-17194.804	16622.343
102	-17185.035	16605.207
103	-17172.249	16591.512
110	-17067.928	16829.195
111	-17132.226	16782.300
112	-17103.126	16691.866
113	-17147.063	16666.821
114	-17142.575	16652.114
122	-17049.081	16832.523
123	-16927.186	16798.953
124	-16897.118	16774.896
125	-16898.916	16597.413
126	-16911.279	16533.690
127	-16862.194	16524.167
128	-16872.499	16471.053
129	-16883.956	16464.195
130	-16941.462	16482.011
131	-17046.415	16495.495
132	-17079.162	16495.864
133	-17087.361	16506.551
134	-17082.790	16532.038

Skammtímaleigulód:

Hnitaskrá		
Punktur	X	Y
104	-17069.458	16523.174
105	-17045.124	16565.669
106	-16943.850	16565.669
107	-16943.850	16652.857
108	-17041.632	16755.602
109	-17022.453	16789.143

Hafnarstjóri Faxaflóahafna
Nóvember 2017

