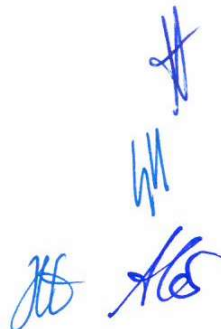

SAMKOMULAG

um lóðirnar Dalbrekku 2, 4, 6, 8 og 10 og Auðbrekku 13, Kópavogi

(áður Dalbrekka 2-8)

16. desember 2016

Four blue ink signatures are located in the bottom right corner of the page. They appear to be handwritten names or initials, possibly representing different parties involved in the agreement.

1. Aðilar

Aðilar þessa samkomulags eru Kópavogsbær, kt. 700169-3759, Fannborg 2, 200 Kópavogi, Lundur fasteignafélag ehf., kt. 660313-0600, Laugavegi 96, 101 Reykjavík (hér eftir „Lundur”) og GG verk ehf., kt. 660606-1570, Askalind 3, 201 Kópavogi (hér eftir „GG verk”).

Tengiliður Kópavogsbæjar vegna þessa samkomulags skal vera Pálmi Þór Másson hdl., bæjarlögmaður, tölvupóstfang palmi.masson@kopavogur.is

Tengiliður GG verks vegna þessa samkomulags skal vera Hallmundur Albertsson hdl., lögmaður GG verks, tölvupóstfang hallmundur@lmb.is

Tengiliður Lundar vegna þessa samkomulags skal vera Grétar Hannesson hdl., stjórnarformaður félagsins, tölvupóstfang gretar@viklaw.is

Aðilum er rétt að beina fyrirspurnum, tilkynningum og öðrum erindum sem varða þetta samkomulag til framangreindra tengiliða. Verði breyting á tengilið eða tölvupóstfangi hans skal hlutaðeigandi samningsaðili tilkynna um slíkt án tafar.

2. Bakgrunnur samkomulagsins

Þann 20. janúar 2016 gerðu Lundur fasteignafélag ehf. og Kópavogsbær með sér Rammasamkomulag um þróun og uppbyggingu deiliskipulags Auðbrekku (hér eftir „Rammasamkomulagið”, sbr. fylgiskjal 1. Helstu skyldur Lundar samkvæmt Rammasamkomulaginu voru eftirfarandi:

1. Að tryggð verði blönduð byggð, sem nemur 15-20% íbúða, þar sem horft verði sérstaklega til þess hóps kaupenda sem eru að kaupa sína fyrstu eign. Boðið verði upp á lausnir fyrir þá sem eru að kaupa sitt fyrsta húsnæði með 90% lánveitingu og leggur Kópavogsbær ríka áherslu á að horft verði sérstaklega til minni og ódýrari íbúðareininga í því tilliti.
2. Að tryggt verði að Kópavogsbær hafi kauprétt á íbúðum undir félagslegt húsnæði, allt að 4,5% byggðra íbúða á svæðinu.
3. Að tryggt verði að 10-15% íbúða verði leigu-, stúdenta- eða búseturéttaríbúðir á almennum markaði og að horft verði sérstaklega til minni og ódýrari íbúðareininga í því tilliti.

Með þessu samkomulagi er ætlun aðila að Kópavogsbær samþykki að réttindi og skyldur aðila samkvæmt Rammasamkomulaginu, m.a. skyldur lóðarhafa vegna lóðanna Dalbrekku 2, 4, 6, 8 og 10 og Auðbrekku 13, Kópavogi, muni flytjast til GG verks, samhliða úthlutun lóðanna og byggingarréttar til félagsins.

Samkvæmt þessu er markmið aðila að GG verk fái úthlutað frá Kópavogsbæ lóðum á svokölluðum Auðbrekkureit, sem er merktur reitur 3 í núgildandi deiliskipulagi svæðisins, en það eru lóðir sem nú eru merktar sem Dalbrekka 2, 4, 6, 8, og 10 auk Auðbrekku 13, sbr. og 3. gr. þessa samkomulags.

Fyrirhugað er að GG verk hefji byggingaframkvæmdir á Auðbrekkureit á fyrri hluta ársins 2017. GG verk skuldbindur sig gagnvart Kópavogsbæ til að hraða uppbyggingu á lóðunum eins og kostur er eftir að þeim hefur verið úthlutað samkvæmt 4. gr. þessa samkomulags.

3. Hinar framseldu lóðir

Lundur framselur til GG verks allan rétt sinn til lóða og byggingarréttar, að öllu sem fylgir með og ber að fylgja með, á eftirfarandi lóðum, sem hér eftir kallast í heild sinni „Auðbrekkureitur”:

Dalbrekku 2-10 og Auðbrekku 13, þ.e. svæði 3, reitur 8, skv. samþykktu deiliskipulagi fyrir Auðbrekku þróunarsvæði, svæði 1, 2 og 3 sem tók gildi 23. maí 2016, áður lóðirnar Dalbrekka 2-8 og hluti lóðarinnar Auðbrekku 13-15, allt eins og nánar er lýst á mæliblaði sem er fylgiskjal 2 með samkomulagi þessu.

Á lóð nr. 4 við Dalbrekku stendur lítið steinhús sem afhent verður til afnota fyrir GG verk frá og með útgáfu byggingarleyfis. Húsið skal fjarlægt á kostnað GG verks að notkunartíma liðnum.

4. Samþykki og úthlutun Kópavogsbæjar

Með undirritun sinni á samkomulag þetta samþykkir Kópavogsbær að réttindi og skyldur vegna lóðanna sem tilgreindar eru í 3. gr. þessa samkomulags flytjist til GG verks.



GG verk ehf. skuldbindur sig með undirritun þessa samkomulags að taka við réttindum og skyldum Lundar fasteignafélags ehf. vegna lóðanna sem tilgreindar eru í 3. gr. þessa samkomulags.

Að öðru leyti en vegna lóðanna sem tilgreindar eru í 3. gr. þessa samkomulags heldur Rammasamkomulag Lundar fasteignafélags ehf. og Kópavogsbæjar gildi sínu.

Í kjölfar framsals Lundar fasteignafélags ehf. til GG verks samkvæmt 3. gr. þessa samkomulags skal Kópavogsbær úthluta hinum framseldu lóðum til GG verks. Gerður skal lóðarleigusamningur á milli GG verks og Kópavogsbæjar við úthlutun lóða og byggingarréttar samkvæmt þessu samkomulagi.

Úthlutun lóða og byggingarréttar fer samkvæmt fyrirbyggjandi skipulagsskilmálum, skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

5. Fyrirvari

Undirritun GG verks vegna þessa samkomulags er bundin fyrirvara um að fyrirbyggjandi deiliskipulag, dags. 23. maí 2016, vegna þeirra lóða sem skilgreindar eru í 3. gr. þessa samkomulags öðlist gildi. Þannig getur GG verk fellt þetta samkomulag úr gildi verði fyrirbyggjandi deiliskipulag fellt úr gildi, það ógilt eða því breytt þannig að byggingarheimildir verði aðrar og/eða minni en nú er gert ráð fyrir í kjölfar niðurstöðu úrskurðarnefndar í umhverfis- og auðlindamálum sem nú er til meðferðar.

Ef GG verk nýtir heimild sína til að fella þetta samkomulag úr gildi samkvæmt þessari grein getur það ekki leitt til bótaskyldu af hálfu GG verks, hvort sem um er að ræða skaðabætur innan eða utan samninga.

Um þennan fyrirvara gildir ekki 8. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

6. Framsal og veðréttur

Um framsal og veðrétt gilda ákvæði 9. gr. lóðarleigusamnings svohljóðandi:

Lóðarhafa er óheimilt að veðsetja eða framselja samkvæmt afsali rétt sinn til lóðarinnar ásamt mannvirkjum nema með sérstöku leyfi bæjarráðs, fyrr en þau eru fullbúin að utan og fókheld að innan skv. ÍST 51 og vottorð þess efnis gefið út af byggingarfulltrúa, og skal því þinglýst. Lóðarhafa er þó heimilt að veðsetja skuldabréf fyrir andvirði gjalda til bæjarsjóðs vegna úthlutunar lóðarinnar.

Prátt fyrir framangreint skal GG verki heimilt að framselja réttindi og skyldur samkvæmt þessum samningi til óstofnaðs dótturfélags í eigu GG verks. Að öðru leyti skal 9. gr. lóðarleigusamnings eiga við.

Óheimilt verður að framselja byggingarrétt frá hinu óstofnaða dótturfélagi, en þegar eignaskiptayfirlýsing hefur verið samþykkt er heimilt að selja einstaka eignarhluta. GG verki er jafnframt óheimilt að selja hluti í félaginu fyrr en eftir útgáfu fókheldisvottorðs byggingarfulltrúa skv. 1. mgr. þessarar greinar.

Við sölu á íbúðum frá GG verki til þriðju aðila skal GG verk selja að lágmarki 10% íbúða til lögaðila sem starfar í útleigu á stúdenta- eða búseturéttaríbúðum eða leigufélags sem starfar á almennum leigumarkaði.

Ef sölutilraunir skv. 4. mgr. ganga ekki eftir skal GG verk leggja fram gögn sem sýna fram á að lágmarki 3 aðilum hafi verið boðnar íbúðir til sölu fyrir leigustarfsemi án árangurs og að sölutilraunir til leigufélaga hafi staðið yfir í a.m.k. 3 mánuði frá því að sala íbúða hefst. Skal Kópavogsbær, að liðnum 3 mánuðum frá því að sölutilraunir hófust, fá kauprétt 10% íbúða eða samtals 7 íbúða á markaðsvirði íbúða í Kópavogi. Með markaðsvirði er átt við kaupverð sambærilegra íbúða, a.t.t.t. aldurs og staðsetningar, skv. upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands. Kópavogsbær skal tilkynna um nýtingu kaupréttar til GG verks innan 3 mánaða frá hinu fyrra tímamarki. Þann hluta kaupréttar sem Kópavogsbær nýtir ekki skal GG verki heimilt að selja án kvaða.

7. Þinglýsing og kostnaður

GG verk skal greiða kostnað vegna þinglýsingar og annan kostnað vegna úthlutunar lóðanna Dalbrekku 2-10 til GG verks frá Kópavogsbæ, svo sem

gatnagerðargjöld, byggingarréttargjöld, byggingarleyfisgjöld og önnur gjöld samkvæmt gjaldskrá Kópavogsbæjar.

8. Fylgiskjöl

Eftirfarandi fylgiskjöl eru hluti af þessu samkomulagi.

1. Rammasamkomulag um þróun og uppbyggingu deiliskipulags Auðbrekku, dags. 20. janúar 2016.
2. Mæliblað, Dalbrekka 2-12, Auðbrekka 7 og 9-11.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Til staðfestu framanrituðu rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta þann 16. desember 2016.

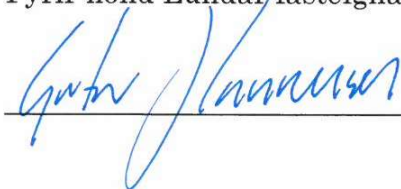
Fyrir hönd Kópavogsbæjar



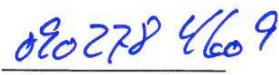
Fyrir hönd GG verks ehf.



Fyrir hönd Lundar fasteignafélag ehf.



Vitundarvottar að réttri dagsetningu og undirskriftum:

 
Nafn kennitala

 
Nafn kennitala