
SAMKOMULAG

um fyrirhugaða uppbyggingu og þróun á lóðunum
Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3, Þinghólsbraut 77 og 79

15. ágúst 2023

CPK
JAH
AK

Aðilar þessa samkomulags eru Kópavogsbær, kt. 700169-3759, Digranesvegi 1, Kópavogi og Fjallasól ehf., kt. 630614-1120, Sundagörðum 8, Reykjavík, í samkomulagi þessu nefndur „lóðarhafi“.

Við undirritun samkomulags þessa liggur fyrir þinglýstur kaupsamningur, dags. 13. maí 2022, á milli Vinabyggðar ehf. og Fjallasólar ehf. um kaup á fasteignum á skipulagssvæðinu, sjá nánari útlistun í 2. gr. í samkomulagi þessu. Gjaldldagi lokagreiðslu er ekki runninn upp og því hefur kaupverð ekki verið greitt að fullu né afsal gefið út. Verði kaupunum rift, kaupsamningur fellur niður, verður ógiltur eða verður að öðru leyti ekki skuldbindandi þá hefur samkomulag þetta ekki skuldbindingargildi gagnvart Fjallasól ehf.

Samkomulag þetta er jafnframt bindandi fyrir aðra aðila sem gætu komið að verkinu og fá umráð lóða á skipulagssvæðinu með framsali að undangengnu samþykki bæjarráðs.

1. gr.

Inngangur

Árið 2017 var efnt til lokaðrar samkeppni um mögulega útfærslu deiliskipulags fyrir Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79. Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 mynda lóðirnar þróunarreit nr. 13 á Þróunarsvæði Kársnes, ÞR-1, sem skipt var upp í 13 reiti. Tillaga Atelier arkitekta varð hlutskörpust í samkeppninni. Hinn 27. júní 2023 samþykkti bæjarstjórn Kópavogs nýtt deiliskipulag fyrir reit 13 sem byggir á fyrrgreindri tillögu. Auglýsing um samþykkt deiliskipulag reits 13 bíður birtingar í B-deild Stjórnartíðinda.

2. gr.

Eignarhald lóða á skipulagssvæðinu

Lóðir sem hið samþykkt deiliskipulag reits 13 tekur til eru skráðar í fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) með eftirfarandi hætti. Þó eru byggingarreitir í hinu samþykkt deiliskipulagi sem ná út fyrir nágildandi lóðarmörk og eru á óskilgreindu bæjarlandi:

Lóðir/fasteignir í eigu lóðarhafa :

1. *Bakkabraut 2*, landeignanúmer L114510, flatarmál lóðar er 6.674 m². Á lóðinni er 951,8 m² vörugeymsla (merkt 01-0101), 1.259,4 m² iðnarhús (merkt 02-0101), 224 m² iðnaðarhús/vörugeymsla (merkt 03-0101) og sérhæfð bygging (merkt 04-0101), skráð 15,6 m².
2. *Bryggjuvör 1*, landeignanúmer L114513, flatarmál lóðar er 666 m². Á lóðinni er 119 m² iðnaðarhús (merkt 01-0001), 113 m² iðnaðarhús (merkt 01-0101),

EPG
JAH
PR

113 m² iðnaðarhús (merkt 01-0102), 101,5 m² iðnaðarhús (merkt 01-0103)
124 m² iðnaðarhús (merkt 01-0201), 111,8 m² iðnaðarhús (merkt 01-0202).

3. *Bryggjuvör 3*, landeignanúmer L114509, flatarmál lóðar er 750 m². Á lóðinni eru 421,4 m² iðnaðarhús.
4. *Pinghólsbraut 77*, landeignanúmer L116530, flatarmál lóðar er 558 m². Á lóðinni er 409,7 m² íbúðarhús.

Lóðir/fasteignir í eigu Kópavogsbæjar:

1. *Bakkabraut 4*, landeignanúmer L114511, flatarmál lóðar er 1289 m². Á lóðinni er 602,4 m² fiskverkunarhús (merkt 01-0101), 20,9 m² dæluhús (merkt 01-0102 og 130,3 m² iðnaðarhús (merkt 01-0103).
2. *Bryggjuvör 2*, landeignarnúmer L114512, flatarmál lóðar er 454 m². Á lóðinni er 691,6 m² sérhæfð bygging.
3. *Pinghólsbraut 79*, landeignarnúmer L196457, óbyggð íbúðarhúsaloð að stærð 1997 m²

Vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á skipulagssvæði reits 13, í samræmi við samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið, gera Kópavogsbær og lóðarhafi með sér samkomulag þetta sem tekur til þróunar og uppbyggingar á lóðunum. Í því felst meðal annars stofnun lóða í samræmi við hið samþykkt deiliskipulag. Samkomulag þetta byggir á samþykkttri húsnaðisáætlun fyrir Kópavogsbæ 2020-2027, samþykkt í bæjarstjórn 28. september 2021, Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem og áðurgreindu samþykktu deiliskipulag fyrir reit 13.

3. gr.

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið *Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Pinghólsbraut 77 og 79, Svæði 13* felur í sér breytingu á eldra deiliskipulagi þar sem gert er ráð fyrir að núverandi atvinnuhúsnaði á lóðunum víki fyrir íbúðarhúsnaði. Gert er ráð fyrir heildarfjölda íbúða á reitnum að hámarki 150 á tveimur til þremur hæðum með inndreginni fjórðu hæð. Samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir að núverandi lóðir á reit 13 verði sameinaðar í eina lóð sem mun einnig taka til svæðis sem er fyrir utan nágildandi lóðamörk. Heildarbyggingarmagn íbúðarhúsnaðis er áætlað 21.195 m² og heildarbyggingarmagn bílakjallara 3.800 m², samtals 24.995 m². Þá er heimilt að koma fyrir 240 m² bátaskýli/bílskúr fyrir Hjálparsveit Skáta í Kópavogi á horni Bakkabrautar og Bryggjuvarar en þó er heimilt að nýta það rými fyrir verslun og þjónustu í stað

CPK

AK Jón

bátaskýlis. Nánari útlistun á skiptingu byggingarheimilda á núverandi lóðir er að finna í samþykktu deiliskipulagi í fskj. 1 með samkomulagi þessu.

Samþykkt deiliskipulag gerir jafnframt ráð fyrir að lóðin Þinghólsbraut 79, sem er í eigu Kópavogsbæjar, verði skipt upp í tvær lóðir. Annars vegar Þinghólsbraut 81-89 þar sem gert er ráð fyrir fimm íbúðum og hins vegar Þinghólsbraut 91 þar sem gert er ráð fyrir 14 íbúða fjöleignarhúsi. Samkomulag þetta tekur ekki til nýrrar lóðar Þinghólsbrautar 81-89 samkvæmt samþykktu deiliskipulagi reits 13 en sú lóð er í eigu Kópavogsbæjar. Kópavogsbær hefur samráð við lóðarhafa um lóðamörk á nýrri lóð að Þinghólsbraut 81-89 svo þau skerði ekki nýtingarmöguleika á öðrum hlutum skipulagssvæðisins. Kópavogsbær hefur einnig samráð um setningu kvaða á lóðina sem skilgreina útlit húsanna, frágang á lóðamörkum sem og aðgengi lóðarhafa að hinnu nýju lóð vegna framkvæmda á skipulagssvæðinu. Ný lóð Þinghólsbraut 91, samkvæmt samþykktu deiliskipulagi, verður stofnuð eins fljótt og auðið er.

Hið nýja deiliskipulag gerir ráð fyrir nokkurri innviðauppbýggingu á svæðinu, þar á meðal nýrri spennistöð, hækkun göturýmis Bryggjuvarar, bættum sjóvörnum sem felast í nýju stálþili og/eða sjóvarnargarði vestan Bryggjuvarar 8-14 og gerð göngugötu vestan Bryggjuvarar 2-8. Þá er gert ráð fyrir nýjum grjótvörnum, götum og stígum á svæðinu, þ.m.t. fyrir Borgarlínu, göngu- og hjólastíga og strandstíga. Ennfremur er gert ráð fyrir 18 m² lóð fyrir dreifistöð Veitna norðan megin við byggðina og nýju leik- og dvalarsvæði sunnan við byggðina Kópavogsbær og Veitur munu sjá um allar framangreindar framkvæmdir. Fyrirséð er að kostnaður við framangreindar framkvæmdir er umtalsverður og er í því skyni gert ráð fyrir greiðsluþátttöku lóðarhafa sem er nánar tilgreind í 7. gr. samkomulags þessa.

Hið samþykktu deiliskipulag er í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins um þéttingu byggðar og góða nýtingu lands og landgæða. Jafnframt eru það í takt við þá áherslu sem lögð er á blandaða byggð með fjölbreyttu framboði húsnæðis og þjónustu.

4. gr.

Fyrirhuguð uppbygging

Samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir að núverandi lóðir á reit 13 verði sameinaðar í eina lóð sem verði 13.791,6 m². Aðilar samkomulags þessa eru hins vegar sammála um að skoða breytingar á samþykktu deiliskipulagi með það að markmiði að gera uppbygginguna á reit 13 skilvirkari. Í því samhengi kemur m.a. til skoðunar að stofna nýjar lóðir fyrir hvern byggingarreit til að útgáfa lóðarleigusamninga og greiðslur skv. 7. gr. taki mið af fyrirhugaðri uppbyggingu og áfangaskiptingu framkvæmda á reit 13.

ETC

1 AK IAL

5. gr.

Framkvæmdartími

Kópavogsbær leggur ríka áherslu á að byggingarframkvæmdir gangi greiðlega fyrir sig og mun tryggja eftir fremsta megni að afgreiðslu erinda er snúa að framkvæmdunum verði hraðað eins og kostur er. Rík áhersla er lögð á að tímaáætlanir standist og að ónæði og raski sem slíkum framkvæmdum fylgir verði haldið í lágmarki.

Lóðarhafi mun gefa út framkvæmdaráætlun eigi síðar en 90 dögum frá undirritun samkomulags þessa og er hún háð samþykki Kópavogsbæjar. Gert er ráð fyrir að framkvæmdir byrji eigi síðar en apríl 2026 og ljúki eigi síðar en í árslok 2029 Útgefin framkvæmdaráætlun verður hluti af samkomulagi þessu. Lóðarhafi skal hafa samráð við Kópavogsbæ ef breytingar verða á útgefinni framkvæmdaráætlun.

6. gr.

Framkvæmdarsvæðið

Tryggt skal að ásýnd framkvæmdarsvæðisins verði til fyrirmyndar á meðan á framkvæmdum stendur og skal það gert m.a. með að girða svæðið af með lokuðum girðingum. Jafnframt skulu girðingar klæddar og merktar með kynningarskiltum um uppbyggingaráform svæðisins. Gerð er sú krafa að girðingarnar séu þannig úr garði gerðar að þær þoli íslenskt veðurfar og frágangur við uppsetningu þeirra sé vandaður til að tryggja að svæðið sé ekki aðgengilegt óviðkomandi aðilum og ekki stafi hætta af.

Samhliða samþykkt byggingaráforma verður staðsetning girðinga, vinnubúða, krana, efnislagers, megin aðkomuleiðum o.fl. nánar útfært og er háð samþykki Kópavogsbæjar.

Mikil áhersla er lögð á að lágmarka ónæði á framkvæmdartíma eins og kostur er. Í því samhengi skal gæta að því að allur aðbúnaður, skipulag og umgengni á framkvæmdarsvæði taki mið af því að valda sem minnstu ónæði fyrir nærliggjandi byggð. Lóðarhafi skuldbindur sig að fylgja eftirfarandi skilyrðum er varðar umgengni á framkvæmdarsvæðinu:

- Óheimilt er að hafa framkvæmdarsvæði upplýst utan vinnutíma að undanskilinni hefðbundinni öryggislýsingu.
- Flutningur á jarðvegi og öðrum efnum af framkvæmdarsvæðinu skal hagað á þann veg að fullt tillit sé tekið til nærliggjandi byggðar.

Lóðarhafi mun sjá um allan frágang innan framkvæmdarsvæðis að framkvæmdum loknum. Lóðarhafi mun afhenda Kópavogsbæ afmörkun framkvæmdarsvæði til samþykktar eigi síðar en 90 dögum frá undirritun samkomulags þessa og verður afmörkunin fylgiskjal með samkomulagi þessu. Kópavogsbær skal hafa samráð um innviðauppbyggingu samkvæmt 3. gr. þannig að þeir verkþættir sem ekki eru

ER
JAH
AK

nauðsynlegir fyrir uppbyggingu fasteigna á svæðinu skulu framkvæmdir eftir að byggingu nærliggjandi fasteigna er lokið svo ekki þurfi að tvívinna verk.

7. gr.

Greiðslupátttaka lóðarhafa

Kostnaður við fyrirhugaðar framkvæmdir á svæðinu, sbr. 4. mgr. 3. gr. samkomulags þessa, er verulega umfram áætlaðar tekjur af gatnagerðargjöldum sem greiðist af uppbyggingu á svæðinu. Lóðarhafi skuldbindur sig til að greiða hlutdeild í þessum kostnaði en greiðslupátttaka lóðarhafa byggir á verðmætaaukningu þeirra fasteigna sem samkomulag þetta gildir um, sem getur falist í breyttri notkun, þ.e. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og auknu byggingarmagni.

Að því marki sem samþykkt deiliskipulag fyrir reit 13 heimilar breytta notkun og aukið byggingarmagn en er nú þegar á lóðunum, sem falla undir samkomulag þetta, samþykkir lóðarhafi þátttöku í kostnaði við þróun og enduruppbyggingu svæðisins með eftirfarandi tæmandi hætti:

1. Lóðarhafi greiðir Kópavogsbæ kr. **40.000,-** í byggingarréttargjald fyrir hvern fermetra (A+B) nýbyggingar eða viðbyggingar ofanjarðar á lóðum í eigu lóðarhafa, sbr. fskj. 2, sem nýtt verður fyrir íbúðir að frádregnum kr. **6.000,-** fyrir hvern m² af atvinnuhúsnæði sem fyrir er á lóðunum. Lóðarhafi skal greiða sömu fjárhæð fyrir hvern fermetra í þeim tilvikum þegar nýtt deiliskipulag heimilar breytta notkun núverandi húsnæðis úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, hvort sem byggt sé við núverandi húsnæði eða ekki. Lóðarhafi greiðir ekki byggingarréttargjald fyrir nýbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði, að því marki sem slíkir fermetrar atvinnuhúsnæðis eru í eigu lóðarhafa við undirritun samkomulags þessa.
2. Þar sem núverandi íbúðarhúsnæði í eigu lóðarhafa verður rífið eða við það byggt greiðir lóðarhafi byggingarréttargjald skv. 1. tl. fyrir aukið byggingarmagn sem raunverulega verður byggt.
3. Auk kaupverðs fyrir Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2 (Bryggjuvör 5 og Bryggjuvör 12-14 skv. samþykktu deiliskipulagi), sbr. 1. og 2. tl. 11. gr. samkomulags þessa greiðir lóðarhafi Kópavogsbæ kr. **15.500,-** í byggingarréttargjald fyrir hvern fermetra (A+B) nýbyggingar eða viðbyggingar ofanjarðar.
4. Lóðarhafi greiðir ekki byggingarréttargjald fyrir Þinghólsbraut 91 og það bæjarland sem er hluti Bryggjuvarar 10 skv. samþykktu deiliskipulagi enda er byggingarréttargjald innifalið í kaupverði lóða.

ER
HIC JAH

Fjárhæð byggingarréttargjalda fyrir hvern fermetra miðast við byggingarvísitölu í júlí 2023 sem er 115,1 stig og skal fermetraverðið framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags. Ofangreint gildir einnig um frádrátt vegna núverandi byggingarmagns í atvinnuhúsnæði skv. 1. tl. 2. mgr.

Byggingarréttargjald er greitt fyrir byggða fermetra. Getur því endanlega fjárhæð tekið breytingum til hækkunar eða lækkunar ef breytingar verða á byggðum fermetrum skv. samþykktu deiliskipulagi fyrir svæðið.

Byggingar- eða framkvæmdaleyfi, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, verða ekki gefin út fyrr en greiðsla fyrir byggingarrétt skv. 1.-3. tl. 2. mgr. hefur verið greidd, sbr. 7. gr. samkomulags þessa og greiðsluáætlun sem aðilar koma sér saman um og verður fylgiskjal með samkomulagi þessu.

Auk greiðslu fyrir breytta notkun og aukin byggingarrétt skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin gjöld, svo sem skipulags-, bílastæða-, framkvæmdaleyfis-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni samkvæmt gildandi gjaldskrá Kópavogsbæjar við samþykkt byggingaráforma. Kópavogsbær mun ekki leggja á ný sértæk gjöld á skipulagssvæðinu á framkvæmdatíma.

Inneign gatnagerðargjalda vegna húsa á lóðum lóðarhafa, sem gert er ráð fyrir að verði rifin, skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld lóða lóðarhafa í samræmi við 4. og 5. mgr. 3. gr. laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og 4. gr. samþykktar um gatnagerðargjöld í Kópavogi, dags. 8. apríl 2013, samkvæmt gildandi gjaldskrá Kópavogsbæjar hverju sinni.

Nánari útlistun á heildarfjárhæðum er að finna í fskj. 2 með samkomulagi þessu. Greiðsluáætlun liggur ekki fyrir við undirritun samkomulags þessa en aðilar munu koma sér saman um greiðsluáætlun sem verður fylgiskjal með samkomulagi þessu.

8. gr.

Kaupréttur félagslegra íbúða

Í samræmi við húsnæðisstefnu Kópavogsbæjar eru aðilar sammála um að Kópavogsbær hafi kauprétt á markaðsverði á allt að 4,5% af heildarfjölda íbúða undir félagslegt húsnæði í húsum sem lóðarhafi byggir á reit 13. Kópavogsbær hefur val um tegund íbúða þó þannig að hámarksstærð íbúðar sé 80 m² að birtu flatarmáli. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki íbúðunum skv. þessari grein.

ER
AKJAL

- a. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45- 60 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m².
- b. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m².

Kaupréttur skal boðinn skriflega samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Kópavogi og skal Kópavogsbær svara því hvort hann nýti sér kaupréttinn innan 60 daga frá því að kauprétturinn var boðinn. Að þeim tíma liðnum fellur kauprétturinn niður. Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarfulltrúi hefur gefið út vottorð um fokheldi. Skal Kópavogsbær greiða 10% af kaupverði íbúðar við kaupsamning, 80% við afhendingu og eftirstöðvar kaupverðs við útgáfu afsals 30 dögum síðar. Að öðru leyti skulu aðilar koma sér saman um efni kaupsamningsins, þ.m.t. stærð og staðsetningu íbúðar.

9. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við markmið Kópavogsbæjar um íbúðauppbyggingu, þar sem m.a. er lögð áhersla á uppbyggingu 1.-3. herbergja íbúða, sem eru minni en 90 m², samþykkir lóðarhafi að 10% íbúða á reit 13 falli undir þau stærðarmörk. Þær íbúðir sem falla undir greinda kvöð skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, íbúðir fyrir fyrstu kaupendur, íbúðir fyrir aldraða og/eða búseturéttaríbúðir á sameiginlegri lóð eða eftir atvikum á lóðum lóðarhafa á reit 13 ef fallið verði frá hugmynd um sameiningu lóða á reitnum í nýju deiliskipulagi. Íbúðir sem Kópavogsbær hefur kauprétt að, sbr. 8. gr., eru hluti þessara íbúða.

Aðilar skulu útbúa sérstaka yfirlýsingu sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð, nýja lóð eða sameiginlega lóð skv. samþykktu deiliskipulagi. Kvöðin skal falla niður við endursölu.

10. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðum sem falla undir samkomulag þetta áður en greiðslur samkvæmt 7. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar, nema með samþykki Kópavogsbæjar. Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fenginni staðfestingu Kópavogsbæjar á nýjum framsalshafa skal getið á veðbandayfirlitum fasteigna lóðarhafa sem falla undir samkomulag þetta.

EF
BK JAH

Kópavogsbær skal leitast við að samþykkja nýjan framsalshafa. Kvöðinni skal aflýst þegar greiðslur skv. 7. gr. hafa verið greiddar að fullu.

11. gr.

Sala til lóðarhafa

Aðilar samkomulags þessa hafa gert samkomulag um þrjá kaupsamninga, þar sem Kópavogsbær lofar að selja og lóðarhafi lofar að kaupa eftirfarandi fasteignir ásamt öllu sem eignunum fylgir og fylgja ber, þar með talið aðliggjandi bæjarland:

1. Bakkabraut 4, fasteignanúmer F2061135, F2267082, F2267083 (Bryggjuvör 5 og Bryggjuvör 12-15 skv. samþykktu deiliskipulagi)
2. Bryggjuvör 2. fasteignanúmer F2061136 (Bryggjuvör 5 og Bryggjuvör 12-15 skv. samþykktu deiliskipulagi)
3. Þinghólsbraut 91. Lóðinni verður skipt út úr Þinghólsbraut 79, landeignanúmer L196457. Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að heimilt verði að byggja á nýrri lóð 1.590,9 m² af íbúðarhúsnæði eða að hámarki 14 íbúðir.
4. Bæjarland sem tilheyrir Bryggjuvör 10 skv. samþykktu deiliskipulagi sem heimilar þrjár íbúðir.

Sala á Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2 er háð því ófrávíkjanlega skilyrði að lóðarhafi láti rífa fasteignir á lóðunum og byggi íbúðir í samræmi við samþykkt deiliskipulag, sbr. fskj. 1 með samkomulagi þessu.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að sækja um niðurrif til byggingarfulltrúa fyrir mannvirkjum á Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2 eigi síðar en níu mánuðum frá afhendingu fasteignanna sem áætluð er 15. febrúar 2025. Lóðarhafa er þó heimilt að nýta mannvirkin undir vinnuaðstöðu eða geymslu aðfanga vegna uppbyggingar á svæðinu og seinkar þá niðurrifum uns framkvæmdir hefjast á þeim lóðum sem nú eru Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2. Lóðarhafi skal upplýsa Kópavogsbæ ef hann hyggur á að nýta húsin vegna framkvæmda á skipulagssvæðinu.

Lóðarhafa er óheimilt að ráðstafa hinu selda fyrr en gjöld skv. 7. gr. hafa verið greidd að fullu nema með samþykki bæjarráðs. Ítarlegri ákvæði vegna greindra fasteignakaupa verða útlustuð í kaupsamningum milli aðila sem skal undirritaðir samhliða undirritun samkomulags þessa.

Samhliða undirritun kaupsamnings fyrir greindar fasteignir skal lóðarhafi, og eftir atvikum veðhafar viðkomandi lóða, undirrita og þinglýsa viðauka við

EP
AK JKH

lóðarleigusamninga lóðanna Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2, áður en nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar tekur gildi, þar sem fjárhæð greiðsluþátttöku lóðarhafa á hvorri lóð er reiknuð út í samræmi við 7. gr. samkomulags þessa. Jafnframt skal viðaukinn innihalda bann við sölu/framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóðunum, að hluta eða heild, áður en greiðsla samkvæmt þessari grein hefur verið greidd að fullu, nema að fengnu samþykki bæjarráðs.

12. gr.

Fylgiskjöl

Eftirfarandi fylgiskjöl eru hluti af samkomulagi þessu:

1. Deiliskipulagið *Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79. Svæði 13*, samþykkt af bæjarstjórn Kópavogs þann 27. júní 2023, með áorðnum breytingum.
2. Yfirlit yfir byggingarréttargjöld, gatnagerðargjöld, kaupverð o.fl., dags. 14. ágúst 2023.

13. gr.

Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðir lóðarhafa á reit 13, nýjar lóðir eða sameiginlega lóð reits 13 verði lóðir á reitnum sameinaðar.

Til staðfestu framanrituðu rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Kópavogur, 15. ágúst 2023


F.h. Fjallasólar ehf.


F.h. Kópavogsbæjar
með fyrirvara um samþykki bæjarráðs


F.h. Fjallasólar ehf.

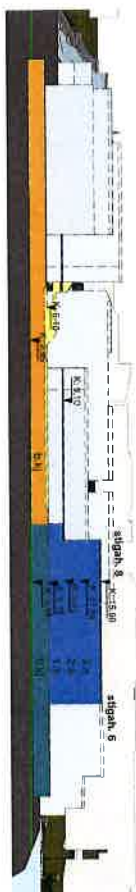
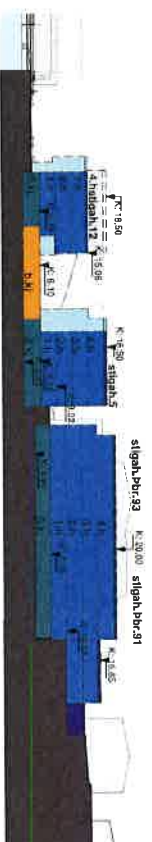
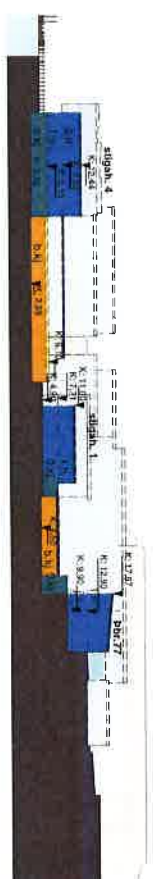
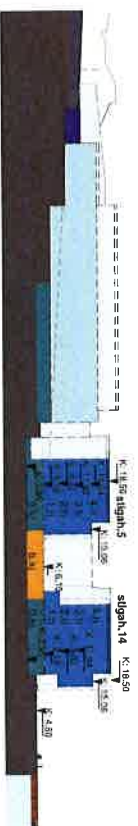
Vitundarvottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift aðila:


Nafn

Nafn


kennitala

kennitala



SVENSKAR BREYTT DEILISPUÐLA	
	Blátt, blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt
	Blátt og hvítt

REITUR 13

Fylgiskjal 2.

Samningur um uppbyggingu Reits 13

Greiðsla lóðagjalda á verðlagi júlí 2023

Bv 1.1.2023 183,8
180

Land í leigu Flahsólvar/Vrnbvbyggðar		Loðir m ²	Íbúðir m ² /íb	Íbúðir stík	Byggingarmagn m ²	Gegil. Íb þkr.	Bilast. m ²	Atvinnuh. m ²	Gegil. At þkr.	Byggingarr. þkr.	Alls G+B þkr.
Verð kr/m ²						19.027	4.757		23.440	40.000	
Byggingar í leigu lóðanna sem verða rífnar											
Byggingar 1					682				23.440		
Byggingar 3		666			421				-15.993		-15.993
Byggingar 2		750			2.451				-9.877		-9.877
Þinghólsbraut 77		6.674			410	-7.796			-57.446		-57.446
Þinghólsbraut 77		558			3.964				-23.785		-23.785
Samtals											
Byggingarmagn A og B-rými ofanjarðar					11.506	218.923			460.228		679.151
Bilakjallari					3.800	18.076					18.076
Alls tekjur Köp					11.506	229.204		0	-83.316	436.443	582.331

Land í leigu Köpavogsbæjar		Loðir m ²	Íbúðir m ² /íb	Íbúðir stík	Byggingarmagn m ²	Verð fyrir lóð	Gegil. Íb þkr.	Bilast. m ²	Atvinnuh. m ²	Gegil. At þkr.	Byggingarr. þkr.	Alls þkr.
	þkr.											
Verð kr/m ²							19.027	4.757			23.440	15.500
Verð per íbúð	14.400											
Þinghólsbraut 91- A og B rými ofanjarðar				14	1.416	201.600	26.943					228.543
Byggingarrætur Stígahús Bryggjuvör 5 (Skátareitur)				13	1.800	187.200	34.249					249.349
Byggingarrætur Stígahús Bryggjuvör 12-14 (Skátareitur)				21	3.050	302.400	58.034					407.709
Bæjarland innan reits (hluti af Bryggjuvör 10)				3	443	43.200	8.429					51.629
Samtals				51	6.709	734.400	127.655	0	0	0		75.175
												997.230

Samtals 1.519.560 þús kr.

Gatnagerðar-og byggingarréttargjald er miðast við byggingarvísistölu júlí 2023
ATH: Útreikningur gjalda er ekki endanlegur þar sem hönnun er ekki lokið

CPK
TAK
1.10.24

