SAMKOMULAG
um uppbyggingu á skipulagssvæðinu Fannborgarreitur (B1-1)

XX. júní 2025

DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

1. Aðilar

1.1. Aðilar þessa samkomulags eru Kópavogsbær, kt. 700169-3759, Digranesvegi 1, Kópavogi og Árkór ehf. kt. 530318-0440, Sólbraut 4, Seltjarnarnesi, hér eftir framkvæmdaraðili.

1.2. Samkomulag þetta er bindandi fyrir aðila samkomulag þessa sem og aðra aðila sem gætu komið að verkinu, s.s. lóðarhafa, verktaka, undirverktaka eða aðra framkvæmdaaðila sem fá umráð yfir lóðum á skipulagssvæðinu með framsali. Samkomulag þetta er háð samþykki bæjarráðs og bæjarstjórnar.

1.3. Aðilar hafa áður gert eftirfarandi samkomulög er viðkoma uppbyggingu á svæðinu. Samkomulag, dags. 10. maí 2018, um uppbyggingu í Fannborg 2-6 í Kópavogi, gert samhliða sölu á bæjarskrifstofum Kópavogsbæjar, fylgiskjal. 8, og samkomulag, dags. 3. september 2019, fylgiskjal. 9, sem eru hluti af samkomulagi þessu. Þá gerðu aðilar samkomulag um uppbyggingu, undirritað 23. mars. 2022, sem fellur úr gildi við undirritun samkomulags þessa.

2. Skipulagssvæðið

2.1. Samkomulag þetta tekur til uppbyggingar á lóðunum Fannborg 2, 4 og 6. Samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands eru lóðirnar samtals 1939 m^2 að stærð. Á lóðunum standa nú þrjú skrifstofuhúsnæði, samtals 5.227,5 m^2 að stærð. Í gildi er deiliskipulag *„Miðbær Kópavogs. Reitir B1-1, B4, B2 og B1-3“* sem tók gildi 20. desember 2021 með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þar um. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að núverandi hús að Fannborg 2, 4 og 6 verði rifin og í staðinn gert ráð fyrir tveimur nýjum byggingarreitum. Jafnframt er gert ráð fyrir að bílastæðamannvirki sem nú eru staðsett á bæjarlandi verði rifinn og falli undir nýja lóð, sem áætluð er um 8.827 m^2 að stærð, reitur B1-1 . Á reitnum B1-1 var samkvæmt upphaflegu deiliskipulagi gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði, samtals 2000 m^2 og íbúðarhúsnæði, samtals 16.000 m^2, með allt að 270 íbúðum. Þá var gert ráð fyrir að hæðir húsa yrðu frá einni hæð til allt að 12 hæðir og tveggja hæða bílakjallara með allt að 490 bílastæðum sem og vönduðu almenningsrými, mannlífsás og blágrænum ofanvatnslausnum. Sjá nánar í fylgiskjali 1 með samkomulagi þessu.

DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

2.2. Fyrirliggjandi byggingaráform gera ráð fyrir heildar byggingarmagni um 16.116 m^2. Þá er gert ráð fyrir að heildarfjöldi íbúða verði allt að 163 og bílastæði 306.

2.2.1. Miðbæjarsvæði Kópavogs tilheyrir samgöngumiðuðu þróunarsvæði, samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 er gert ráð fyrir tilteknu hlutfalli íbúða á slíkum svæðum.

2.2.1.1. Framkvæmdaraðili gerir ekki athugasemd ef Kópavogsbær ákveður að gera deiliskipulagsbreytingu á skipulagssvæðinu B1-1, Fannborgarreit, þar sem heimildir fyrir fjölda íbúða verða lækkaðar í samræmi við fyrirliggjandi byggingaráform. Markmið slíkrar deiliskipulagsbreytingar væri að uppfylla skilyrði samgöngumiðaðs þróunarsvæðis og fjölda íbúða á svæðinu í samræmi við skipulagsáætlanir í gildandi aðalskipulagi. Þær íbúðarheimildir sem ekki nýtast á Fannborgarreit B1-1 verða færðar á önnur skipulagssvæði í nágrenninu og heyrir undir samgöngumiðað þróunarsvæði

2.2.1.2. Ekki liggur fyrir hvenær vinna geti hafist við deiliskipulagsbreytingu en þó mun Kópavogsbær ekki hefja skipulagsvinnu, hvað varðar greinda tilfærslu á íbúðarheimildum, fyrr en byggingaráform fyrir Fannborgarreitinn hafa verið samþykkt af byggingarfulltrúa.

3. Framkvæmdatími

3.1. Samkvæmt upphaflegri framkvæmdaráætlunum var stefnt að því að framkvæmdir myndu hefjast á seinni hluta árs 2022 og yrðu að fullu lokið í lok árs 2025. Ljóst er að töluverðar tafir hafa orðið á framkvæmdartíma. Framkvæmdaraðili hefur lagt fram uppfærða framkvæmdaráætlun, fylgiskjal 3, með samkomulagi þessu.

3.2. Samkvæmt uppfærðri framkvæmdaráætlun, sjá fylgiskjal 3 með samkomulagi þessu, er gert ráð fyrir áfangaskiptum framkvæmdum. Samkvæmt uppfærðri framkvæmdaráætlun er áætlaður framkvæmdartími á hvern verkþátt fyrir sig frá útgáfu byggingarleyfis. Stefnt er að því að framkvæmdir geti hafist á síðasta hluta árs 2025/byrjun árs 2026 og verði að fullu lokið 2029. Framkvæmdaraðili skal tryggja að ekki verði frekari tafir á framkvæmdum og að framkvæmdaráætlun raskist eins lítið og kostur

Drög

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

er, sem ekki megi rekja til utanaðkomandi aðstæðna sem eru framkvæmdaraðila óviðkomandi. 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.

3.3. Uppbygging á Fannborgarreit B1-1 er gríðarlega umfangsmikið þéttingarverkefni og er því rík áhersla lögð m.a. á að tímaáætlanir haldi sem og góða upplýsingargjöf og samskipti við íbúa og aðra aðila á svæðinu á framkvæmdartíma. Þá er lögð áhersla á að lágmarka rask eins og kostur er. Framkvæmdaraðili skuldbindur sig til að fara eftir eftirfarandi skilyrðum á framkvæmdartíma:

3.3.1. Undirbúningur vegna framkvæmda: Framkvæmdaraðili ber ábyrgð á framkvæmd úttekta á húsum og öðrum mannvirkjum í nágrenni við framkvæmdarsvæði, áður en framkvæmdir hefjast. Úttektin skal framkvæmd af óháðum þriðja aðila sem báðir aðilar samkomulags þessa koma sér saman um. Framkvæmdaraðili er ábyrgur fyrir skemmdum sem verða á húsum og mannvirkjum í næsta umhverfi á framkvæmdartíma, sem sannarlega má rekja til framkvæmda hans, og skal því sjá til þess að hann sé tryggður fyrir slíku tjóni ef upp kemur.

3.3.2. Umgengni við upphaf framkvæmda og á framkvæmdartíma: Mikil áhersla er lögð á að sem minnst rask verði fyrir nærliggjandi byggð á framkvæmdartíma. Framkvæmdaraðili skal skila inn tímaáætlun vegna fyrirhugaðra sprenginga og jarðvinnu á svæðinu. Tímaáætlun skal liggja fyrir áður en framkvæmdir hefjast og samþykkt af hálfu umhverfissviðs Kópavogsbæjar. Óheimilt er að framkvæma á öðrum tímum en tímaáætlun gerir ráð fyrir. Framkvæmdaraðili skal senda tilkynningu til aðila í nærliggjandi byggð og tilkynna um tímasetningar á sprengingum með góðum fyrirvara áður en sprengingar hefjast. Þá skal lögð áhersla á að tímasetning framkvæmda á heildina litið sé aðlöguð á þann hátt að ónæði sé haldið í lágmarki.

3.3.3. Niðurrif: Framkvæmdaraðili skal haga niðurrifi á núverandi húsum í fullu samræmi við gildandi lög og reglur sem og verklagsreglur Vinnueftirlitsins og í fullu samráði við eftirlitið. Þá skal liggja fyrir sérstakt samþykki heilbrigðiseftirlits og Vinnueftirlitsins ef metið er að slysahætta sé af svæðinu og bregðast við ábendingum frá viðkomandi aðilum ef einhverjar eru. Samþykkt niðurrifsleyfis er jafnframt háð því að framkvæmdaraðili hafi fengið útgefið starfsleyfi frá

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

heilbrigðiseftirlitinu og engin veðbönd hvíli á þeim mannvirkjum sem fyrirhugað er að rífa. Kópavogsbær gerir kröfu um að framkvæmdaraðili upplýsi umhverfissvið með hæfilegum fyrirvara hvenær niðurrif hefst og gefa Kópavogsbæ færi á að taka efni til nýtingar sem annars yrði fargað. Jafnframt skal framkvæmdaraðila tilkynna íbúum og öðrum hagaðilum í nágrenninu um upphaf niðurrifs með hæfilegum fyrirvara. Framkvæmdaraðili skal kappkosta að ekki verða tafir á niðurrifi miðað við samþykkta framkvæmdaáætlun, til að lágmarka ónæði. Ef fyrirséð er að tafir verði á niðurrifi samkvæmt framlagðri framkvæmdaráætlun skal framkvæmdaraðili upplýsa Kópavogsbæ um slíkt eins fljótt og kostur er og hvaða ástæður liggja þar að baki. Þá skal framkvæmdaraðili einnig upplýsa íbúa og aðra hagaðila í nágrenninu um uppfærðar tímaáætlanir.

3.3.4. Jarðvinna: Framkvæmdaraðili ber ábyrgð á að fara í nauðsynlegar og viðeigandi ráðstafanir ef upp kemst að jarðvegur sé mengaður. Skal framkvæmdaraðili hafa fullt samráð heilbrigðiseftirlitið og vinnueftirlitið við slíkar ráðstafanir. Öll slík vinna er Kópavogsbæ óviðkomandi.

3.3.5. Aðgengi á framkvæmdartíma: Framkvæmdaraðili skal tryggja fullnægjandi aðgengi á framkvæmdartíma á nærliggjandi svæði, þ. á. m. bílastæðum. Framkvæmdaraðili ber ábyrgð á og kostar nauðsynlega aðgangsstýringu á framkvæmdarsvæðið og ber fulla ábyrgð gagnvart þriðja aðila. Þá er það ófrávíkjanlegt skilyrði að bílastæðakröfum sé fullnægt í öllum fösum framkvæmdanna samkvæmt samþykktum vinnusvæðateikningum og aðkomuáætlun. Skal framkvæmdaraðila sjá til þess að þeim kröfum sé framfylgt í hvívetna. Fyrirkomulag og aðgengi að bílastæðum á framkvæmdartíma er nánar útlistað í aðkomuáætlun, sjá fylgiskjal 4 með samkomulagi þessu. Framkvæmdaraðila er skylt að aðlaga aðkomuáætlun eftir þörfum til þess að tryggja besta mögulega aðgengi á framkvæmdartíma, í samræmi við gildandi byggingareglugerð hverju sinni. Kópavogsbær tryggir að framkvæmdaraðili hafi umferðarrétt að framkvæmdarsvæði reits B1-1 á framkvæmdartíma og eftir atvikum á reit B4, í samráði við framkvæmdaraðila reits B4.

3.3.6. Samskipti á framkvæmdartíma: Framkvæmdaraðili skal leggja áherslu á gott samstarf og upplýsingaflæði á framkvæmdartíma til íbúa sem og Kópavogsbæjar, s.s. með formlegum tilkynningum og fundum eftir þörfum. Framkvæmdaraðili skal tilnefna tengilið íbúa á framkvæmdartíma. Þá mun Kópavogsbær jafnframt tilefna tengilið íbúa

DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

fyrir sitt leyti. Framkvæmdaraðili skuldbindur sig til þess að halda uppi upplýsingasíðu þar sem verður að finna allar nauðsynlegar upplýsingar er varðar framkvæmdir og uppbyggingu á reitnum ásamt upplýsingum um tengiliði framkvæmdaraðila. Verður upplýsingasíðan unnin í samráði við Kópavogsbæ. Áður en framkvæmdir hefjast skal framkvæmdaraðili halda sérstakan upplýsingafund fyrir íbúa og aðra hagaaðila nærliggjandi byggðar í samráði við Kópavogsbæ. Þá verður upplýst sérstaklega um lok framkvæmdafasa og byrjun á næsta fasa vegna aðgengismála og öðrum tengdum atriðum er varða íbúa og aðra hagaðila í nágrenni við framkvæmdarsvæðið

3.3.6.1. Framkvæmdaraðili skal uppfylla öll framangreind skilyrði til þess að fá útgefin leyfi til framkvæmda, þ.e. framkvæmdar-, niðurrifs- eða byggingarleyfi. Þá skal framkvæmdaraðili uppfylla þau skilyrði sem gert er ráð fyrir að séu viðvarandi út framkvæmdartíma en að öðrum kosti getur komið til stöðvun framkvæmda.

4. Framkvæmdarsvæðið

4.1. Framkvæmdarsvæðið er skilgreint í merkingaráætlun, sbr. fylgiskjal 5 með samkomulagi þessu.

4.2. Tryggt skal að ásýnd svæðisins verði til fyrirmyndar meðan á framkvæmdum stendur. Framkvæmdaraðili skal girða svæðið af með lokuðum girðingum svo að ekki sjáist inn á framkvæmdarsvæðið. 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.

4.2.1. Byggingarfulltrúi Kópavogs hefur eftirlit með því að frágangur framkvæmdarsvæðis sé fullnægjandi og skal framkvæmdaraðili bregðast við án tafa ef byggingarfulltrúi telur frágangi ábótavant. Á vinnustaðateikningum eru gerð skil á staðsetningu girðinga, vinnubúða, krana, efnislagers og megin aðkomuleiðum. Vinnustaðateikningar og mögulegar breytingar á þeim eru háðar samþykki Kópavogsbæjar og skal skilað inn samhliða aðaluppdráttum.

4.3. 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

umgengni á framkvæmdarsvæði taki mið af því að valda sem minnstu ónæði fyrir nærliggjandi byggð.

4.3.1. Óheimilt er að hafa framkvæmdarsvæði upplýst utan vinnutíma að undanskilinni hefðbundinni öryggislýsingu.

4.3.2. Flutningur á jarðvegi og öðrum efnum af framkvæmdarsvæðinu skal hagað á þann veg að fullt tillit sé tekið til nærliggjandi byggðar, þ.á m. að halda rykmengun í lágmarki og að flutningur efnis eigi sér stað innan hefðbundins vinnutíma. Meginaðkomuleiðir á framkvæmdartíma eru háðar samþykki Kópavogsbæjar og skal taka fram á uppdrætti vinnustaðateikninga samþykktum af byggingarfulltrúa samhliða byggingaráformum, sbr. gr. 4.2.1.

4.3.3. Tryggja skal að hávaðamengun sé haldið í lágmarki á framkvæmdartíma og tímamörk samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 um hávaða séu virt í hvívetna.

4.3.4. Framkvæmdaraðili skal ávallt haga framkvæmdum og umgengni í samræmi við samþykkta uppdrætti vinnustaðarteikningar sbr. gr. 4.2.1. í samkomulagi þessu.

4.4. Ef framkvæmdaraðili virðir ekki framangreind skilyrði getur það leitt til þess að byggingarfulltrúi stöðvi framkvæmdir.

4.5. Framkvæmdaraðili ber ábyrgð á framkvæmd og kostun við allar nauðsynlegar tilfærslur á lögnum/veitum á svæðinu vegna uppbyggingarinnar. Stofnlagnir að framkvæmdarsvæði eru eftir atvikum á forræði Kópavogsbæjar og Veitna. Jafnframt skal lögð áhersla á samræmingu lagna í samráði við Veitur. Framkvæmdaraðili skal skila inn teikningum sem sýnir tilfærslu lagna og er háð samþykkis framkvæmdardeildar Kópavogsbæjar. Framkvæmdaraðili ber ábyrgð á að virkar lagnir séu í virkni á svæðinu á meðan á framkvæmdum stendur. Kópavogsbær mun kappkosta að lagning þeirra stofnlagna sem eru á forræði bæjarins tefji ekki framkvæmdir.

4.6. Framkvæmdaraðili skal sjá um allan frágang innan framkvæmdarsvæðis að framkvæmdum loknum og skal koma því í ásættanlegt horf.

5. Byggingaráform og samráð við skipulagsyfirvöld.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

5.1. Á fundi skipulags- og umhverfisráðs 19. maí 2025 var staðfest að framlögð byggingaráform séu í samræmi við gildandi deiliskipulag. Var afgreiðsla skipulags- og umhverfisráðs staðfest í bæjarstjórn 27. s.m. Framkvæmdaraðili ber ábyrgð á að byggingaráform séu í samræmi við gildandi deiliskipulag fyrir reitinn og uppbyggingu sé hagað í samræmi við þau. Óheimilt er að gera breytingar á byggingaráformum án samþykkis skipulagsyfirvalda, sbr. gr. 5.2.1 í samkomulagi þessu.

5.2. Framkvæmdaraðili skal hanna og útfæra allt svæði sem tilheyrir skilgreindu framkvæmdarsvæði í samræmi við deiliskipulag svæðisins. Samráð skal haft við skipulagsyfirvöld um heildarhönnun svæðisins. Þar sem Kópavogsbær mun kosta hluta hönnunarvinnu á almenningssvæði innan lóðarmarka, sbr. gr. 6.2 í samkomulagi þessu, mun starfsmaður á vegum Kópavogsbæjar taka þátt í samráði og ákvarðanatöku varðandi hönnun almenningsrýma. Jafnframt skal samráð haft við skipulagsyfirvöld um heildarútlit fyrirhugaðra bygginga og skulu endanlegar hönnunartillögur lagðar fyrir skipulagsráð hverju sinni.

5.2.1. Ef framkvæmdaraðili gerir breytingar frá áður samþykktum byggingaráformum skal framkvæmdaraðili leggja ný byggingaráform fyrir skipulagsyfirvöld til samþykktar. Ekki er heimilt að byggja samkvæmt breyttum áformum án samþykkis skipulagsyfirvalda og getur slíkt leitt til þess að byggingarfulltrúi beiti þvingunarúrræðum, sbr. mannvirkjalög nr. 160/2010. Breytingar á byggingaráformum teljast breytingar á útliti húsa, s.s. formi, efni, fjölda íbúða og/eða á umhverfi innan lóðarmarka.

5.3. Framkvæmdaraðili skal uppfylla allar kröfur sem gerðar eru til umhverfisvottunar, mótvægisaðgerða gegn vindi og öðrum kröfum samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Framkvæmdaraðila skal sýna fram á að mótvægisaðgerðir sem hann leggur til skili tilskildum árangri.

6. Hönnun, framkvæmd og rekstur almenningsrýma.

6.1. Í fylgiskjali 6 með samkomulagi þessu er að finna nánari útlistun á skiptingu framkvæmdasvæðis almenningsrýma.

6.2. Framkvæmdaraðili ber ábyrgð á framkvæmd, kostun og ráðstöfun á rekstri og viðhaldi á almenningsrýmum sem eru innan lóðarmarka, svæði 1 í fylgiskjali 6. Miðað er við að heildarkostnaður við framkvæmdir geti numið

DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

allt að kr. 200.000.000,- en sú upphæð fylgi byggingarvísitölu (grunnur 2009). Við undirritun samkomulags er byggingarvísitala 200,4 (maí 2025).

6.2.1. Jafnframt fellur hluti hönnunarkostnaðar utan lóðarmarka en innan skipulagssvæðisins á framkvæmdaraðila, svæði 2 samkvæmt fylgiskjali 6.

6.3. Þar sem Kópavogsbær gerir kröfu um að koma að hönnun almenningsrýma mun Kópavogsbær kosta helming hönnunarkostnaðar sem fellur vegna hönnunar almenningsrýma innan lóðarmarka reits B1-1, svæði 1 skv. fylgiskjali 6.

6.4. Kópavogsbær mun kosta hluta á efnis- og framkvæmdakostnaði við lagningu snjóbræðslu á almenningssvæði innan lóðarmarka, svæði 1 í fylgiskjali 6. Nánari útlistun á kostnaðarhlutdeild Kópavogsbæjar er varðar almenningsrými á skipulagssvæðinu er að finna í fylgiskjali 7 með samkomulagi þessu.

6.5. Aðilar eru sammála um að rekstur almenningsrýma innan lóðarmarka verði á ábyrgð óstofnað rekstrarfélags bílastæðakjallarans. Skuldbindur rekstrarfélagið sig til að hirða um svæðið þannig að ekki sé lýti af. Sé ásigkomulag eða frágangur lóða ábótavant eða ekki er gengið frá því samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu skal framkvæmdaraðili eða eftir atvikum rekstraraðili bæta úr því sem áfátt er, sbr. 1. mgr. 56. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010.

6.5.1. Nýr lóðarleigusamningur verður gefinn út þegar búið er að stofna lóðir samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

6.6. Kópavogsbær kemur ekki að rekstri eða viðhaldi almenningsrýma innan lóðarmarka

7. Fyrirkomulag og rekstur bílastæða að framkvæmdum loknum

7.1. Á skipulagssvæðinu er gert er ráð fyrir bílakjallara sem mun nýtast bæði almenningi sem og íbúum í nágrenni við skipulagssvæðið. Framkvæmdaraðili skal tryggja að bílastæðaþörf nýbygginga séu fullnægt og ber jafnframt ábyrgð á því að þau bílastæði sem fjarlægð verða af bæjarlandi séu tryggð í bílakjallaranum, enda var það forsenda þess að fallist var á tilfærslu greindra bílastæða af bæjarlandi og

DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

þeim komið fyrir neðanjarðar. Tekið er tillit til framangreindrar skilyrða í framlögðum byggingaráformum.

7.2. Framkvæmdaraðili sér um að framkvæma og kosta byggingu bílakjallarans.

7.3. Mun framkvæmdaraðili bera ábyrgð á að sérstakt rekstrarfélag verði stofnað í kringum rekstur á bílakjallaranum, sbr. gr. 6.5. í samkomulagi þessu. Gert er ráð fyrir gjaldskyldu í bílakjallaranum. Skal framkvæmdaraðili tryggja íbúum sem missa aðgengi að bílastæðum á bæjarlandi íbúakort á sömu kjörum og íbúum þeirra fasteigna sem rísa á grundvelli samkomulags þessa. Skuldbindur rekstaraðili sig til þess að halda kostnaði við íbúakortin í lágmarki. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera gjaldfrjáls. Miðað er við eitt kort á íbúð fyrir íbúðir í húsunum við Fannborg 1-9.

7.3.1. Kópavogsbær kemur ekki að rekstri bílakjallarans.

8. Greiðsla gatnagerðargjalda

8.1. Kópavogsbær innheimtir gatnagerðargjöld skv. gildandi gjaldskrá auk byggingarréttargjalds sem tilgreint er í fylgiskjal 7 með samkomulagi þessu.

8.2. Við álagningu gatnagerðargjalda koma fermetrar þess húsnæðis sem ætlað er til niðurrifs til frádráttar á heildarfermetrum fyrirhugaðra mannvirkja, sbr. 4. og 5. mgr. 3. gr. laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld. Upphæðir og gjalddagar eru í samræmi við áðurgerða samninga, sbr. fylgiskjal 8 og 9 með samkomulagi þessu. Upphæðir og gjalddagar eru tilgreindir í fylgiskjali 7 með samkomulagi þessu.

8.3. Endanleg álagning fer fram við samþykkt byggingarnefndarteikninga.

9. Kaupréttur félagslegra íbúða

9.1. Aðilar eru sammála um að Kópavogsbær hafi kauprétt á markaðsverði á allt að 4,5% af heildarfjölda íbúða undir félagslegt húsnæði í húsum sem framkvæmdaraðili byggir á reitnum. Kópavogsbær skal eiga kost á að kaupa íbúðir í mismunandi stærðum, eftir þörfum félagslega húsnæðisúrræðis sveitarfélagsins. . Framkvæmdaraðili skal afhenda íbúðirnar fullbúnar og skal frágangur, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í húsum á reitnum. Íbúðirnar seljast án bílastæða.

9.2. Framkvæmdaraðili skal boða kauprétt til handa Kópavogsbæjar með skriflegum hætti samhliða framlagningu teikninga til byggingarfulltrúans í Kópavogi. Kópavogsbær hefur 60 daga frá tilkynningu kaupréttar til að

DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

bregðast við því hvort að hann ætli sér að nýta kaupréttinn. Að þeim tíma liðnum fellur kauprétturinn niður.

9.3. Komi til nýtingu kaupréttar skal kaupsamningur gerður við vottorð um fokheldi. Greiðslutilhögun verður með eftirfarandi hætti:

9.3.1. Kópavogsbær greiðir 10% af kaupverði íbúðar við kaupsamning

9.3.2. Kópavogsbær greiðir 40% við útgáfu fokheldisvottorðs fyrir viðkomandi íbúð.

9.3.3. Kópavogsbær greiðir 40% við afhendingu íbúðar.

9.3.4. Kópavogsbær greiðir eftirstöðvar kaupverðs við útgáfu afsals.

9.3.4.1. Að öðru leyti skulu aðilar koma sér saman um efni kaupsamningsins, þ.m.t. stærð og staðsetningu íbúðar.

10. Kvöð um hagkvæmar íbúðir

10.1. Lögð er áhersla á fjölbreytt úrval íbúðarkosta á skipulagssvæðinu. Þá er sérstaklega lögð áhersla á framboð lítilla íbúða sem auka ekki bílastæðafjölda. Eru þær áherslur í takt við sýn á fyrirhugaðri Borgarlínu en svæðið tilheyrir áhrifasvæði Borgarlínu og samgöngumiðaðs þróunarsvæðis. Samræmist það einnig áherslum Kópavogsbæjar í húsnæðismálum sem og áherslum hvað varðar þéttingu byggðar samkvæmt gildandi skipulagsáætlunum

10.2. Tryggt skal a.m.k. 15-20% byggðra íbúða á skipulagssvæðinu verði ætlaðar sérstaklega til handa þess hóps kaupenda sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð, með áherslu á minni íbúðareiningar á viðráðanlegu verði.

10.2.1. Skal þessum áherslum mætt með því að íbúðir verði hannaðar með hagkvæmni að leiðarljósi þannig að keyptir fermetrar bjóði upp á hámarksnýtingu eins og frekast er unnt. Íbúðunum fylgi ekki merkt bílastæði en kostur er á samnýtingu almennra bílastæða á svæðinu. Með þessu móti geta væntanlegir fyrstu kaupendur komist hjá því að festa fé í þáttum sem þeim eru e.t.v. ekki nauðsynlegir, m.a. í ljósi staðsetningar og fyrirhugaðra samgöngubóta, sem endurspeglast í lægra heildarkaupverði.

10.3. Af byggðum íbúðum á skipulagssvæðinu skulu a.m.k. 5% þeirra uppfylla skilyrði hlutdeildarlána

DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

10.3.1. Útbúin verður sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á nýja lóð samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Kvöðin skal falla niður við endursölu íbúða.

10.3.2. Byggingaráform framkvæmdaraðila sýna fram á að framangreindum skilyrðum sé uppfyllt.

11. Fylgiskjöl

Eftirfarandi fylgiskjöl eru hluti af þessu samkomulagi.

1. Samþykkt deiliskipulag ásamt skipulagsuppdrætti.
2. Byggingaráform, dags. maí 2025
3. Framkvæmdaráætlun, dags. 14. maí 2025
4. Aðkomuáætlun, dags. 15. maí 2025
5. Merkingaráætlun, dags. 22. apríl 2025.
6. Afmörkun svæðis, vegna framkvæmda við snjóbræðslu og almenningsrýma utan lóðarmarka, innan skipulagssvæðis, dags. 19. mars 2025.
7. Álögð gatnagerðargjöld og gjalddagar, dags. 19. mars 2025.
8. Samkomulags, dags. 10. maí 2018, varðandi uppbyggingu í Fannborg 2-6 ásamt kaupsamningi.
9. Samkomulags, dags. 3. september 2019 um álagningu gjalda.

DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Til staðfestu framanrituðu rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta þann XX/XX 2025.

Fyrir hönd Kópavogsbæjar

_____

F.h. Árkórs ehf.

_____

Vitundarvottar:

_____	_____
Nafn	kennitala
_____	_____
Nafn	kennitala

DRÖG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026