

Fylgiskjöl með samningi
Garðabæjar og Urriðaholts ehf.
um uppbygging byggðar á Urriðaholti.

Húsagerð	Gata og húsnúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingarreiðs án bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reiðs bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reiðs samtals (fermetrar)	Viðmiðandi byggingar- magn samtals (fermetrar) *	Íbúða- fjöldi	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bilgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í götu	Bílastæði samtals
Einbýlishús												
E1c	Hraungata 28	952	192	52	244	552	1	2-3	2	3		3
E1c	Kinnargata 16	1.034	192	52	244	552	1	2-3	2	3		3
E1c	Samtals	1.986					2		4	6		6
E1d	Dýlagata 10	1.823	296	108	404	888	1	2-3	2-3	3		3
E1d	Dýlagata 12	1.815	296	108	404	888	1	2-3	2-3	3		3
E1d	Dýlagata 14	1.486	296	108	404	888	1	2-3	2-3	3		3
E1d	Dýlagata 16 **	1.497	296	108	404	888	1	2-3	2-3	3		3
E1d	Dýlagata 18	1.594	296	108	404	888	1	2-3	2-3	3		3
E1d	Dýlagata 20	1.468	280	108	388	856	1	2-3	2-3	3		3
E1d	Samtals	9.683					6		12-18	18		18
E2	Hraungata 10	552	100	52	152	404	1	2-3	1-2	3		3
E2	Hraungata 12	554	100	28	128	356	1	2-3	1	3		3
E2	Hraungata 14	500	100	28	128	356	1	2-3	1	3		3
E2	Hraungata 16	590	100	28	128	356	1	2-3	1	3		3
E2	Hraungata 18	519	100	28	128	356	1	2-3	1	3		3
E2	Hraungata 20	551	100	28	128	356	1	2-3	1	3		3
E2	Hraungata 22	602	100	28	128	356	1	2-3	1	3		3
E2	Kinnargata 2	527	111	52	163	437	1	2-3	1-2	3		3
E2	Kinnargata 4	487	100	52	152	404	1	2-3	1-2	3		3
E2	Kinnargata 6 **	538	100	52	152	404	1	2-3	1-2	3		3
E2	Kinnargata 8 **	606	100	52	152	404	1	2-3	1-2	3		3
E2	Kinnargata 14 **	561	99	52	151	401	1	2-3	1-2	3		3
E2	Samtals	6.587					12		12-18	36		36
E3	Kinnargata 1	496	100	36	136	336	1	3	1	3		3
E3	Samtals	496					1		1	3		3
E5	Dýlagata 1	928	188	63	251	753	1	2-3	2	3		3
E5	Dýlagata 3	806	144	63	207	621	1	2-3	2	3		3
E5	Dýlagata 5	805	180	63	243	729	1	2-3	2	3		3
E5	Dýlagata 7	794	180	63	243	729	1	2-3	2	3		3
E5	Dýlagata 9 **	811	180	63	243	729	1	2-3	2	3		3
E5	Dýlagata 11	806	180	63	243	729	1	2-3	2	3		3
E5	Dýlagata 13	932	216	63	279	837	1	2-3	2	3		3
E5	Samtals	5.882					7		14	21		21
E6	Dýlagata 15	1.289	194	63	257	771	1	2-3	2	3		3
E6	Samtals	1.289					1		2	3		3
Einbýlishús	Samtals						29					

6. B. i.
S. J.

Húsagerð	Gata og húsnúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingarreits án bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reits bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reits samtals (fermetrar)	Viðmiðandi byggingar- magn samtals (fermetrar) *	Íbúða- fjöldi	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bilgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í götu	Bílastæði samtals
Rað- og parhús												
R1	Hraungata 25	244	60		60	180	1	3	1		1	2
R1	Hraungata 27	174	60		60	180	1	3	1		1	2
R1	Hraungata 29	173	60		60	180	1	3	1		1	2
R1	Hraungata 31	319	40	82	122	322	1	3	1		1	2
R1	Hraungata 33	307	40	82	122	322	1	3	1		1	2
R1	Hraungata 35	143	60		60	180	1	3	1		1	2
R1	Hraungata 37	143	60		60	180	1	3	1		1	2
R1	Hraungata 39	200	60		60	180	1	3	1		1	2
R1	Kinnargata 3	281	60		60	180	1	3	1		1	2
R1	Kinnargata 5	199	60		60	180	1	3	1		1	2
R1	Kinnargata 7	337	40	60	100	300	1	3	1		1	2
R1	Kinnargata 9	304	40	60	100	300	1	3	1		1	2
R1	Kinnargata 11	177	60		60	180	1	3	1		1	2
R1	Kinnargata 13	270	60		60	180	1	3	1		1	2
R1	Kinnargata 19	232	60		60	180	1	3	1		1	2
R1	Kinnargata 21	165	60		60	180	1	3	1		1	2
R1	Kinnargata 23 **	357	40	60	100	300	1	3	1		1	2
R1	Kinnargata 25 **	339	40	82	122	322	1	3	1		1	2
R1	Kinnargata 27	158	60		60	180	1	3	1		1	2
R1	Kinnargata 29	158	60		60	180	1	3	1		1	2
R1	Kinnargata 31	221	60		60	180	1	3	1		1	2
R1 Samtals		4.901					21		21		21	42
R2	Hraungata 41	264	40	32	72	216	1	3	1	2		2
R2	Hraungata 43	211	40	32	72	216	1	3	1	2		2
R2	Hraungata 45	339	40	32	72	216	1	3	1	2		2
R2	Kinnargata 15	289	40	32	72	216	1	3	1	2		2
R2	Kinnargata 17	275	40	32	72	216	1	3	1	2		2
R2 Samtals		1.378					5		5	10		10
R3	Hraungata 19	330	72	28	100	300	1	3	1	2		2
R3	Hraungata 21	277	72	28	100	300	1	3	1	2		2
R3	Hraungata 23	414	72	28	100	300	1	3	1	2		2
R3	Hraungata 47	317	72	28	100	300	1	3	1	2		2
R3	Hraungata 49	236	72	28	100	300	1	3	1	2		2
R3	Hraungata 51 **	276	72	28	100	300	1	3	1	2		2
R3 Samtals		1.850					6		6	12		12
R4	Hraungata 24	373	68	28	96	260	1	2-3	1	2		2
R4	Hraungata 26 **	394	68	28	96	260	1	2-3	1	2		2
R4	Kinnargata 10	400	68	28	96	260	1	2-3	1	2		2
R4	Kinnargata 12	397	68	28	96	260	1	2-3	1	2		2
R4 Samtals		1.564					4		4	8		8

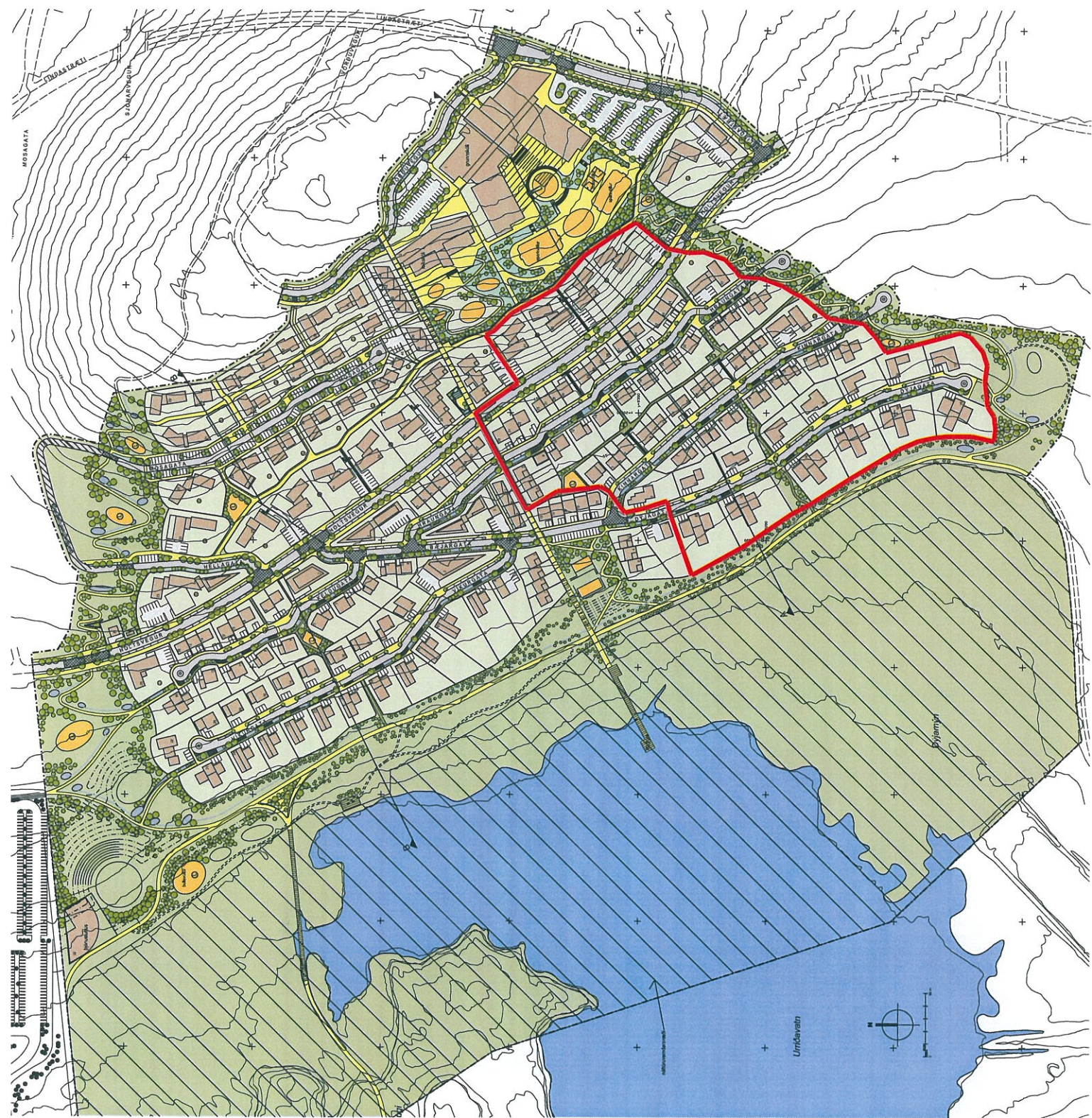
6.12.2024

Húsagerð	Gata og húsnúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingarreiðs án bílgæmslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reiðs bílgæmslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reiðs samtals (fermetrar)	Viðmiðandi byggingar- magn samtals (fermetrar) *	Íbúða- fjöldi	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgæmslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í götu	Bílastæði samtals
R5c	Hraungata 2	313	95	(70/3)	95	265	1	3	1		1	2
R5c	Hraungata 4	309	95	(70/3)	95	265	1	3	1		1	2
R5c	Hraungata 6	385	95	(70/3)	95	265	1	3	1		1	2
R5c	Samtals	1.007					3		3		3	6
Rað- og parhús	Samtals						39					
Fjölbýlishús												
F1	Hollsvægur 41	1.506	235	196	431	1.093	6-8	3-4	6	6		12
F1	Hollsvægur 43	1.511	232	196	428	1.093	6-8	3-4	6	6		12
F1	Hollsvægur 45	1.566	232	196	428	1.093	6-8	3-4	6	6		12
F1	Hollsvægur 47	2.026	331	270	601	1.281	6-9	3-4	6	6		12
F1	Samtals	6.609					24-33		24	24		48
F2	Hraungata 53 **	1.362	196	162	358	1.236	6	3-4	6	6		12
F2	Kinnargata 33	1.101	196	162	358	1.236	6	3-4	6	6		12
F2	Samtals	2.463					12		12	12		24
Fjölbýlishús	Samtals						36-45					

* Byggingarmagn innan byggingarreiðs án mögulegra frávíka (ínskola og útskóta)

** Lóðir sem gæta þarf sérstaklega að jarðskjálftahönnun bygginga

G. R. 1
p. 2.



6.12.1
p.2.

Uppbygging Urriðaholts - áætlun**Íbúðabyggð:**

Samkvæmt deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts er gert ráð fyrir 349 – 377 íbúðum, þar af eru 58 í einbýli, 79 í rað- og parhúsum og 212 – 240 í fjölbýlishúsum. Í tillögu að rammaskipulagi sem kynnt var samhliða fyrstu tillögu að deiliskipulagi fyrir 1. áfanga vesturhluta var gert ráð fyrir 1.625 íbúðareiningum á Urriðaholti og þar af samtals 528 í vesturhluta. Samþykkt deiliskipulag vesturhluta hefur minnkað miðað við upphaflegar forsendur úr 17,1 ha í 13,6 ha og þá hefur skólalóð verið flutt úr austurhluta skipulagsins og tilheyrir nú deiliskipulagi vesturhluta. Þá hefur skólalóð verið stækkuð vegna samruna leikskólalóðar og grunnskólalóðar. Á svæði austurhluta verður unnt að fjölga íbúum á svæði þar sem áður var gert ráð fyrir skólalóð.

Á því svæði Urriðaholt sem enn á eftir að deiliskipuleggja þ.e austurhluti, norðurhluti, háholt og viðskiptahverfi er gert ráð fyrir u.þ.b. 1.248 – 1.276 íbúðum. Nánari skipting og endanlegur fjöldi íbúða mun ráðast við gerð deiliskipulags fyrir þessi svæði, en Urriðaholt ehf. mun vinna að gerð deiliskipulags fyrir þessi svæði á grundvelli forsendna rammaskipulags.

Áformað er að vinna við deiliskipulags austurhluta eða norðaurhluta hefjist haustið 2007 og að tillaga að deiliskipulagi verði auglýst fyrir árslok 2007. Við gerð tillögunnar verður tekið mið af reynslu við sölu lóða og uppbyggingu á vesturhluta.

Í samræmi við aðalskipulag er gert ráð fyrir að íbúðarsvæðið Urriðaholt verði fullbyggt á næstu 8 árum eða á árunum 2007 - 2014.

Viðskiptahverfið:

Gert er ráð fyrir að vinna að deiliskipulagi viðskiptahverfis í áföngum og stefnt er að því að kynna tillögu fyrsta áfanga haustið 2007. Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir 20 – 25.000 m² skrifstofuhúsnæðis.

Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir um 90.000 m² skrifstofuhúsnæðis í viðskiptahverfinu. Við skipulag síðari áfanga mun koma nánar til skoðunar hvort hluti svæðisins verður einnig skipulagður fyrir íbúðarhúsnæði.

Háholtið:

Í tillögu að rammaskipulagi er gert ráð fyrir allt að 65.000 m² byggð á háholti með blandaðri notkun. Við stækkun húsnæðis samkvæmt breyttu deiliskipulagi fyrir Kaupún um 11.000 m² og með færslu á skólalóð að hluta til á vesturhluta mun byggð á háholtinu verða u.þ.b 45.000 m².

G. Z. P. R.

Á háholtinu verður kjarni byggðarinnar með kennileitum fyrir holtið og húsnæði fyrir opinbera þjónustu, verslunar og samfélagsaðstöðu auk íbúða. Hugmyndir eru um margbætta starfsemi á háholtinu s.s. á sviði umhverfis- og menningarmála. Þá er gert ráð fyrir að Oddfellowreglan reisi húsnæði við torg á háholtinu þar sem stefnt er að skapa listrænt yfirbragð sem samræmi við ímynd hverfisins.

E. H. W. B. S.

2005-08-0017 111

SAMKOMULAG
UM

FYRIRKOMULAG SAMEIGINLEGRA ÚTBOÐA Á GATNAGERÐ OG DREIFIKERFI
VEITNA (HITI, VATN, RAFMAGN OG SÍMI).
Nýframkvæmdir og endurnýjun.

Tækni og umhverfissvið Garðabæjar fyrir hönd bæjarsjóðs Garðabæjar, Orkuveita Reykjavíkur, Hitaveita Suðurnesja, Vatnsveita Garðabæjar og Landsíma Íslands gera með sér eftirfarandi samkomulag um tilhögun sameiginlegra útboða á gatnagerð og dreifikerfum lagna í Garðabæ um skiptingu á heildargreiðslu til verktaka og umsjónarkostnaði verka.

1. Sá aðili, sem ber stærstan hluta kostnaðar (skv. kostnaðaráætlun), sér um útgáfu útboðsgagna, útboð og gerð verksamnings við verktaka og sér einnig um undirskrift samnings að undangengnu staðfestingarbréfi þáttakenda um samþykki á hagstæðasta boði og skil á lögboðnum gjöldum.
Einnig sér hann um frágang og niðurfellingu verkabyrgðar.
Hinir leggja til sérskilmála, verklýsingu og magntöluskrá hver fyrir sinn hluta verksins.
2. Allir þáttakendur í útboðinu sem einn gera vandaða kostnaðaráætlun fyrir sinn hluta útboðsverksins miðað við eðlileg afköst, launa-efnis-og tækjakostnað. og sanngjarnan yfirkostnað og hagnað verktaka.
3. Val á verktaka er háð samþykki viðkomandi yfirstjórnar samstarfsaðila og aðeins er samið við verktaka, sem standast skoðun á fjárhag og skilum á opinberum gjöldum
4. Gengið er til samninga við þann verktaka sem er með lægst heildartilboð í verkið allt af þeim sem hæfir teljast.
Komi í ljós við framkvæmd verksins verulegur munur á áætluðu og mældu magni eða önnur þau frávik sem leitt geti til umtalsverðra breytinga á skiptihlutföllum getur hver aðili fyrir sig krafist endurskoðunar á kostnaðaráætlun
5. Samstarfsaðilar komi allir að lokaúttekt verksamningsins.
Við lokauppgjör milli þáttakenda á hverjum hluta verksins er miðað við endanlegar magntölur og hlutfall af áætluðum einingarverðum (k) eins og greint er í 4.lið.
6. Sameiginlegur umsjónarmaður er skipaður til verksins sem sér um allan daglegan rekstur við umsjón verksins og annast samskipti við verktaka og fageftirlitsmenn verkkaupa á verktímanum.
Hann heldur reglulega verkfundi, yfirfer reikninga eftir framvindu verksins og gerir skiptingu eftir framlögðum magnúttektum fageftirlitsmanna, sem verktaki síðan reikningsfærir á hvern þáttakanda.
Hann sér um gæðaúttektir og staðfestir útreikning verktaka á mælingar- niðurstöðum (X,Y,Z) sem verkkaupi fer fram á að gerðar séu.
Umsjónarmaður leggur fram yfirlit með reikningi yfir kostnaðarskiptingu umsjónarstarfs milli þáttakenda.
7. Þátttakendur deila á milli sín öllum sameiginlegum kostnaði í þeim hlutföllum sem lokareikningur kemur til með að sýna. (Samningsverk + viðbótarverk).
Aukaverk greiðast beint af þeim aðila, sem óskaði eftir þeim.
8. Nota skal samræmd form á útboðslýsingu (ISR).
9. Hver aðili um sig getur sagt upp samkomulagi þessu án fyrirvara.

Eiríkur Björnsson
f.h. Tækni og umhverfissvið Garðabæjar.

Indridi Ind. Jónsson
f.h. Orkuveitu Reykjavíkur.

Teir G. Hermannsson
f.h. Hitaveita Suðurnesja

Dagsetning, 10.11.2004

Jóh. Ólafsson
f.h. Landsíma Íslands hf.

E. B. J. B. J.

A F S A L

Urriðaholt ehf., (hér eftir nefnt **seljandi**) kt. 500205-1050-2870, Laugavegi 182, Reykjavík afsalar hér með **Garðabæ** (hér eftir nefnt **kaupandi**), kt. 570169-6109, Garðatorgi 7, spildu úr landi xxxxxxxxxx sem afmörkuð er og hnitsett í samkvæmt meðfylgjandi uppdrætti verkfræðistofu Norðurlands, dags. 2. apríl 2007. Spildan er 496.129 fm. að stærð og er auðkennd í Fasteignamati ríkisins (FMR) með fastanúmerinu _____.

Eigninni er afsalað í því ástandi sem hún er við undirritun afsalsins. Kaupandi hefur kynnt sér ástand hennar og sættir sig við það.

Um greiðslur fyrir landsspilduna fer samkvæmt samningi kaupanda og seljanda, dags. xx.xx.xx.

Veðbókarvottorð liggur frammi við gerð afsals og hefur kaupandi kynnt sér en það.

Kaupandi greiðir skatta og gjöld af eigninni frá undirritun afsals og hirðir arð af henni frá sama tíma.

Kaupandi greiðir öll gjöld vegna skjala þeirra sem af afsali þessu hljótask þ.á.m. stimpilgjöld, þinglýsingargjöld og skráningargjöld.

Með vísan til framangreinds lýsir seljandi því yfir að kaupandi, **Garðabær**, kt. 570169-6109, er réttur og löglegur eigandi landsspildunnar.

Til staðfestingar framangreindu rita forsvarsmenn kaupanda og seljanda undir skjal þetta í votta viðurvist og lýsa jafnframt yfir fjárræði sínu.

Garðabær, _____ 2007.

SELJANDI

F.h. Urriðaholts ehf.

KAUPANDI

F.h. Garðabæjar

Vottar að undirskrift og dagsetningu:



Fylgiskjal V

Húsagerð	Gata og húsnúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingarreits án bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reits bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar- reits samtals (fermetrar)	Viðmiðandi byggingar- magn samtals (fermetrar)	Lágmarks gatnagerðar- gjald
Fjölbýlishús							9.647,0
F1	Holtsvegur 27	1.563	162	196	358	1.045	9.073.004
F1	Holtsvegur 29 **	1.512	279	196	475	1.148	9.967.280
F1	Holtsvegur 31	1.431	232	196	428	1.101	9.559.212
F1	Holtsvegur 33	1.448	232	196	428	1.101	9.559.212
F1	Holtsvegur 35	1.467	232	196	428	1.101	9.559.212
F1	Holtsvegur 41	1.457	232	196	428	1.101	9.559.212
F1	Holtsvegur 43	1.461	232	196	428	1.101	9.559.212
F1	Holtsvegur 45	1.517	232	196	428	1.101	9.559.212
F1	Holtsvegur 47	2.128	337	255	592	1.266	10.991.792
F1	Samtals	13.984					0
F2	Hraungata 53 **	1.423	196	158	354	1.220	10.592.406
F2	Kinnargata 33	1.101	196	162	358	1.236	10.731.323
F2	Hellagata 31	1.612	196	247	443	1.291	11.208.849
F2	Samtals	4.136					0
F3a	Bæjargata 1	1.053	350	203	553	1.433	12.441.736
F3b	Hraungata 1	1.332	264	184	448	1.758	15.263.483
F3c	Víkurgata 2	1.245	341	98	439	1.522	13.214.461
F3d	Keldugata 2 **	1.029	194	344	538	1.618	14.047.961
F3e	Holtsvegur 23-25	2.476	574	311	885	2.113	18.345.700
F3a-e	Samtals	7.135					0
F4	Holtsvegur 37	3.669	655	1.692	1.869	4.312	37.438.078
F4	Holtsvegur 39		450			1.350	11.721.105
F4	Samtals	3.669					0
F5	Keldugata 20	1.283	240	84	324	966	8.387.102
F5	Samtals	1.283					0
F6	Mosagata 22	1.350	340		340	680	5.903.964
F6	Mosagata 30	767	233		233	570	4.948.911
F6	Mosagata 32	814	215	56	271	511	4.436.655
F6	Samtals	2.931					0
F7	Mosagata 28	1.062	337		337	829	7.197.627
F7	Samtals	1.062					0

F8	Mosagata 24	948	326		326	888	7.709.882
F8	Mosagata 26	910	308		308	800	6.945.840
F8	Samtals	1.858					0
F9	Mosagata 21	2.923	316	315	316	632	5.487.214
F9	Mosagata 27	2.864	230	353	230	460	3.993.858
F9	Mosagata 29		216		216	432	3.750.754
F9	Mosagata 37	3.440	230	398	230	460	3.993.858
F9	Mosagata 39		303		303	606	5.261.474
F9	Mosagata 41		256		256	512	4.445.338
F9	Samtals	9.227					0
F10	Mosagata 23		270		270	810	7.032.663
F10	Samtals						0
F11	Mosagata 25		154		154	462	4.011.223
F11	Mosagata 31		140		140	420	3.646.566
F11	Mosagata 33		154		154	462	4.011.223
F11	Mosagata 35		154		154	308	2.674.148
F11	Mosagata 43		154		154	308	2.674.148
F11	Samtals						0
F12	Holtsvegur 51	3.398	472	280	752	2.360	20.490.228
F12	Samtals	3.398					
Fjölbýlishús	Samtals	48.683					359.395.126

Handwritten signatures and initials.

Söluskilmálar byggingarréttar í Urriðaholti Garðabæ.

0. Inngangur.

Urriðaholt ehf., leitar eftir kaupþilboðum í byggingarrétt og lóðir fyrir íbúðarhús í Urriðaholti í Garðabæ, sjá nánar afmörkun svæðisins og lista yfir lóðir í **fylgiskjali nr. I**. Söluskilmálar þessir miðast við deiliskipulag vesturhluta svæðisins sem samþykkt var í bæjarstjórn Garðabæjar þann 12. apríl 2007.

1. Eignarhald og samstarf við Garðabæ.

Urriðaholt ehf. hefur í samstarfi við Garðabæ staðið að skipulagningu Urriðaholts í Garðabæ. Urriðaholt ehf. og Garðabær hafa gert samning um uppbyggingu hverfisins, sem samþykktur var í bæjarstjórn Garðabæjar þann 12. apríl 2007, sbr. **fylgiskjal nr. II**, þar sem Garðabær ábyrgist m.a. hefðbundnar skyldur sveitarfélags gagnvart svæðinu s.s. varðandi gatnagerð, byggingu skóla o.s.frv. Urriðaholt var áður eigandi landsins en hefur afsalað Garðabæ öllu landi innan vesturhluta Urriðaholts og er Garðabær því eigandi landsins.

Urriðaholt er eigandi byggingarréttar á svæðinu og annast sölu hans. Lóðarleigusamningar við Garðabæ liggja fyrir og verða framseldir kaupendum byggingarréttar með kaupsamningi og afsali. Garðabær hefur samþykkt söluskilmála þessa fyrir sitt leyti.

2. Rammaskipulag fyrir Urriðaholt og deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts

Rammaskipulag Urriðaholts

Í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt er sett fram framtíðarsýn fyrir heildarskipulag Urriðaholts. Í Urriðaholti er gert ráð fyrir nýrri blandaðri byggð um 1630 íbúða, auk þjónustu og atvinnustarfsemi, þar sem saman fara aðlaðandi borgarumhverfi og fjölbreytt mannlíf. Hverfinu eru ætlað að vera umgjörð um lífsgæði og góðan staðaranda. Áhersla er lögð á sérstöðu svæðisins og verndun viðkvæmrar náttúru sem er í og umhverfis Urriðavatn. Rammaskipulagið felur í sér ráðgefandi forsögn fyrir gerð deiliskipulags, en Urriðaholt verður deiliskipulagt í áföngum. Deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts felur í sér nánari útfærslu rammaskipulagsins í suðvesturhlíð holtsins.

Deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts

Deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts tekur til svæðis í suðvesturhlíð Urriðaholts og hluta Urriðavatns. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir blandaðri byggð einbýlishúsa, parhúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa, auk leikskóla og grunnskóla. Alls er gert ráð fyrir allt að 377 íbúðum á svæðinu, þar af 58 einbýlishúsum, 79 íbúðum í rað- og parhúsum og 220-240 íbúðum í fjölbýli.

Byggðin er römmuð inn til norðurs og suðurs af grænum geirum sem ganga niður að náttúruverndar- og útivistarsvæðinu við Urriðavatn. Innan þeirra eru fjölbreytt útivistar- og leiksvæði og gönguleiðir niður að vatni og upp á háholtíð. Þá er gönguleið og sjónás í gegnum miðja byggðina um Urriðakotsstíg, sem mun liggja allt frá háholtinu niður að Urriðavatni.

Íbúðarbyggðin er nær öll 2ja-3ja hæða og einkennist af skýrt afmörkuðum götumyndum þar sem áhersla er lögð á aðlaðandi göturými og aðgerðir til að draga úr umferðarhraða. Þá er gert

ráð fyrir grónum ofanvatnsrásum meðfram húsagötum sem taka við ofanvatni sem fellur á götur, gangstéttar, bílastæði og húspök.

Leitast er við að skapa fjölbreytni í húsagerð og lifandi tengsl bygginga og göturýma. Einnig er hugað að því að byggðin fái heildstætt yfirbragð, m.a. með skilmálum um lita- og efnisval. Hæð og fyrirkomulag húsa tekur mið af því að sem flestir fái notið hins fagra útsýnis yfir Urriðavatn og umhverfi þess. Einnig er með gatnaskipulagi, afstöðu og formi bygginga og gróðri leitast við að skapa skjólsæl og sólrík útirými. Góðar stígatengingar meðfram götum og milli lóða tengja byggðina við útivistarsvæði og byggð í síðari áföngum uppbyggingar í Urriðaholti.

Deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts og Rammaskipulag fyrir Urriðaholt eru aðgengileg á vef Urriðaholts ehf., www.urridaholt.is og vef Garðabæjar, www.gardabaer.is. Í greinargerð deiliskipulagsins er að finna lýsingu á svæðinu, umfjöllun um leiðarljós og stefnu skipulagsins og skipulagsskilmála um götur, opin svæði, lóðir og húsbyggingar. Sérstök athygli er vakin á almennum lóðarskilmálum, kafla 4.6.1, almennum byggingarskilmálum, kafla 4.6.2, sérskilmálum hverrar húsagerðar, kafla 4.7, og yfirlitstöflu yfir öll hús og lóðir, kafla 4.8, í greinargerð deiliskipulags vesturhluta Urriðaholts.

3. Sala byggingarréttar, gjöld, lóðarleigusamningar, afhending o.fl.

3.1 Sala byggingarréttar.

Í samræmi við samkomulag Urriðaholts ehf. og Garðabæjar, **fylgiskjal nr. II.**, selur Urriðaholt ehf. byggingarrétt að lóðum á svæðinu ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum.

Innifalið í kaupverði er byggingarréttur samkvæmt gildandi deiliskipulagi og leigulóðarréttindi samkvæmt lóðarleigusamningi við Garðabæ. Ennfremur er innifalið í kaupverði uppsetning öryggiskerfis og öryggisþjónusta í tvö ár frá uppsetningu kerfisins sjá, **fylgiskjal nr. III.**

3.2 Gjöld vegna framkvæmda þ.m.t. gatnagerðargjöld

Kaupendur greiða sjálfir öll gjöld vegna byggingarframkvæmda á lóðinni til Garðabæjar og annarra fyrirtækja eða stofnana, eins og hefðbundið er, svo sem gatnagerðargjöld, byggingarleyfisgjöld, úttektargjöld, skipulagsgjöld, heimæðagjöld veitustofnana, o.fl. allt eftir þeim gjaldskrá og skilmálum sem í gildi verða á hverjum tíma hjá viðkomandi aðilum, sjá nánar grein 1.4 í skilmálum fyrir byggingarframkvæmdir í Garðabæ.

Garðabær mun innheimta gatnagerðargjöld af byggingum á svæðinu í samræmi við gjaldskrá bæjarins á hefðbundin hátt, þ.m.t. með 20% álagi. Lágmarksgatnagerðargjöld falla í gjalddaga þegar lóðir verða byggingarhæfar þó eigi síðar eigi síðar en 1. maí 2008. Viðbótargatnagerðargjöld gjaldfalla síðan við útgáfu byggingarleyfis á hverri lóð.

Gatnagerðargjöld vegna einbýlishúsa, parhúsa og raðhúsa verða lögð á miðað við stærð húsnæðis í fermetrum, samkvæmt gjaldskrá Garðabæjar, og eru lágmarks gatnagerðargjöld miðað við byggingarvísitölu í apríl 2007 369,0 stig, eftirfarandi:

Einbýlishús 240 m² kr. 4.640.833,-

Rað/parhús 190 m² kr. 2.624.281,-

Gatnagerðargjöld fjölbýlishúsa miða við stærð húsnæðis í fermetrum og er lágmarks gatnagerðargjöld ákveðin fyrir hvert hús með samningi Garðabæjar og Urriðaholts ehf. frá 12. apríl 2007 (sjá fylgiskjal nr. V með þeim samningi).

Ef hús eru byggð umfram lágmarksstærðir samkvæmt ofangreindu skal greiða viðbótargatnagerðargjald til Garðabæjar í samræmi við gjaldskrá Garðabæjar um



2

gatnagerðargjöld. Viðbótargatnagerðargjöld skulu staðgreidd við útgáfu á byggingarleyfi vegna framkvæmda á viðkomandi lóð.

3.3 Lóðarleigusamningar.

Lóðirnar eru leigulóðir frá Garðabæ. Eru þær leigðar til 75 ára með hefðbundnum leiguskilmálum Garðabæjar. Lóðarleiga verður greidd til Garðabæjar eftir sömu reglum og lóðarleiga fyrir aðrar lóðir í bænum og innheimt árlega með álögðum fasteignagjöldum skv. ákvörðun bæjarstjórnar Garðabæjar. Lóðarleiguhafar greiða eins og hefðbundið er alla skatta og gjöld sem lögð eru og lögð verða á hina leigðu lóð.

3.4 Framsal.

Kaupendum er óheimilt að framselja og veðsetja réttindi sín fyrr en afsali til þeirra hefur verið þinglýst, nema með samþykki Urriðaholts ehf.

3.5 Veðsetning

Urriðaholt mun veita kaupendum lóða fyrir sérbýlishús skilyrt veðleyfi fyrir láni á 1. veðrétt, fyrir allt að xx% af kaupverði, - gegn því skilyrði að lánveitandi lofi að ráðstafa andvirði lánsins inn á reikning Urriðaholts ehf., kt. 500205-1050, bnr. 323-26-139.

Urriðaholt mun jafnframt veita kaupendum lóða fyrir sérbýlishús skilyrt veðleyfi fyrir láni á 2. veðrétti, fyrir allt að xx% álagðra gatnagerðargjalda vegna byggingarframkvæmda á lóðinni, gegn því skilyrði að lánveitandi lofi að ráðstafa andvirði lánsins inn á reikning Garðabæjar, kt. 570169-619, bnr. 546-26-001.

Um heimildir til veðsetning lóða fjölbýlishúsa verður samið í hverju tilviki.

3.6 Þinglýsing söluskilmála.

Söluskilmálum þessum verður þinglýst á allar lóðir á svæðinu sem kvöð.

3.7 Afhending lóða

Lóðir verða afhentar í núverandi ástandi og annast kaupandi allar framkvæmdir innan lóðar. Í samræmi við samning Urriðaholts ehf. og Garðabæjar, **fylgiskjal. nr. II**, er gert ráð fyrir að lóðir verði byggingarhæfar eigi síðar en 1. maí 2008.

4. Byggingarleyfi, tímafrestir, viðurlög og riftun.

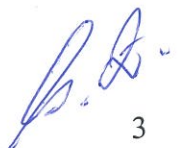
4.1 Byggingarleyfi.

Kaupandi byggingar- og lóðarréttinda skal sækja um byggingarleyfi innan 3 mánaða frá því lóð verður byggingarhæf. Kaupandi skal þó aldrei hafa skemmri frest en 6 mánuði frá gerð kaupsamnings til að sækja um byggingarleyfi.

4.2 Byggingarhraði.

Kaupandi byggingar- og lóðarréttinda skal hafa lokið uppsteypu sökkla og botnplötu innan 12 mánaða frá gerð kaupsamnings enda sé lóð byggingarhæf á þeim tíma en ella innan 12 mánaða frá því lóð varð byggingarhæf.

Eigi síðar en innan 24 mánaða frá gerð kaupsamnings, enda sé lóð byggingarhæf á þeim tíma, en ella innan 24 mánaða frá því lóð varð byggingarhæf, skal hús fullgert að utan, lóð rykbundin og gengið frá lóðarmörkum við aðliggjandi lóðir, götur og opin svæði.

G.m. 

Endanlegum frágangi lóðar í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti, skipulag, mæli- og hæðablað skal lokið eigi síðar en 30 mánuðum frá gerð kaupsamnings enda sé lóð byggingarhæf á þeim tíma en ella innan 30 mánaða frá því lóð varð byggingarhæf.

4.3 Úrræði Garðabæjar til að knýja á um byggingarframkvæmdir og frágang.

Lögð er áhersla á að hverfið byggist hratt upp og kaupendur haldi þeim byggingarhraða sem gerð er grein fyrir í grein 4.2.

Sinni kaupandi byggingarréttar ekki tilmælum eða áskorunum um að halda framkvæmdum áfram eða brjóti hann gegn fyrirmælum skipulags- og byggingaryfirvalda í Garðabæ, skipulags- og byggingarlögum nr. 73 frá 1997 eða öðrum reglum sem um byggingarframkvæmdirnar gilda getur Garðabær beitt þvingunarúrræðum samkvæmt 45. gr. og VI. kafla skipulags- og byggingarlaga.

4.4 Skilmálar fyrir byggingarframkvæmdir

Auk söluskilmála þessara gilda um framkvæmdir á svæðinu ákvæði skilmála Garðabæjar fyrir byggingarframkvæmdir eins og þeir eru á hverjum tíma.

4.5 Gatnagerð og veitur

Garðabær annast allar framkvæmdir við gatnagerð, stofnlagnir o.fl. á svæðinu eins og nánar er kveðið á um í samningi Urriðaholts ehf. og Garðabæjar sbr. **fylgiskjal nr. II.**

4.6 Riftun af hálfu Urriðaholts ehf.

Verði byggingarleyfi kaupanda felld úr gildi, vanefni kaupandi skyldur sínar samkvæmt söluskilmálum þessum, kaupsamningi eða á annan hátt gagnvart Urriðaholti ehf. eða verði kaupandi ekki við réttmætum kröfum eða tilmælum bæjaryfirvalda í Garðabæ, getur Urriðaholt ehf., að undangenginni skriflegri viðvörðun með hæfilegum fresti til úrbóta, óháð aðgerðum Garðabæjar skv. grein 4.3, rift gerðum samningi um kaup á byggingarrétti og leigulóðarréttindum.

Við riftun gilda almennar reglur um uppgjör vegna riftunar. Skal hvor samningsaðili skila sínu. Verðmæti byggingarframkvæmda sem þegar hefur verið ráðist í á lóðinni skulu metin af dómkvöddum matsmanni takist ekki samkomulag um verðmæti þeirra. Urriðaholti ehf. er heimilt, áður en félagið greiðir kaupanda, að gera upp veðskuldir sem á lóðinni hvíla og greiða kostnað vegna dómkvaddra matsmanna. Auk þess er Urriðaholti ehf. heimilt að halda eftir, vegna kostnaðar við riftun og endursölu, 15% söluverði byggingarréttar samkvæmt samningi aðila.

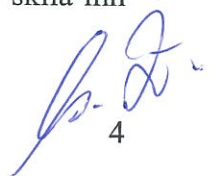
Komi til riftunar skal Urriðaholt ehf. tilkynna Garðabæ þar um. Mun Garðabær þá fella byggingarleyfi viðkomandi lóðar úr gildi og greiða Urriðaholti ehf. greidd gatnagerðargjöld samkvæmt reglum Garðabæjar. Endurgreiðsla þeirra til kaupanda skal vera hluti af uppgjöri kaupanda og Urriðaholts ehf.

5. Bjóðendur, tilboð og samþykki tilboða.

5.1 Bjóðendur og kauptilboð.

Einstaklingar og lögaðilar geta gert kauptilboð í byggingarrétt og lóðarleiguréttindi á framangreindum lóðum. Bjóðandi skal vera fjár síns ráðandi. Ef bjóðendur eru tveir eða fleiri saman um tilboð bera þeir óskipta ábyrgð á tilboðinu og skuldbindingum samkvæmt því.

Einstaklingar þurfa að skila inn upplýsingum um fjárhagslega stöðu sína með því að skila inn greiðslumati eða staðfestingu fjármálastofnunnar fyrir fjármögnun framkvæmda.


4

Urriðaholt ehf. getur óskað eftir upplýsingum um fjárhags- og greiðslustöðu lögaðila.

Kaupendur gera tilboð í tiltekna lóðir á svæðinu á tilboðsblað sem Urriðaholt ehf. leggur til.

Undirritun bjóðanda undir kautilboð er staðfesting hans á því að hann hafi kynnt sér skilmála þess og fylgiskjöl og samþykkt að hlíta þeim.

5.2 Samþykki tilboðs og kaupsamningur.

Samþykki Urriðaholt ehf. tilboð kaupanda eða kaupandi gagntilboð Urriðaholts ehf. telst vera kominn á samningur milli aðila. Í kjölfarið gera aðilar með sér kaupsamning á formi sem Urriðaholt ehf. leggur til.

5.3. Afsal.

Afsal fær kaupandi þegar umsamið kaupverð hefur verið að fullu greitt, botnplata hefur verið steypt og samningurinn efndur að öðru leyti.

Kaupanda er óheimilt að framselja og veðsetja réttindi sín fyrir en afsali til hans hefur verið þinglýst nema með samþykki seljanda.

Brýnt er fyrir bjóðendum að kynna sér efni söluskilmála þessara og tilvísaðra gagna sem um svæðið gilda.

Listi yfir fylgiskjöl:

- I. Uppdráttur sem sýnir afmörkun svæðisins og listi yfir lóðir til ráðstöfunar.
- II. Samstarfssamningur Urriðaholts ehf. og Garðabæjar, samþykktur í bæjarstjórn Garðabæjar 12.. apríl 2007.
- III. Yfirlýsing um uppsetningu öryggiskerfis og öryggisþjónustu.

Gm

B. R.

Útreikningur á greiðslum Garðabæjar vegna kaupa á grunneignarétti lóða í Urriðaholti

Samkomulag er um að Garðabær kaupi grunneignarétt allra lóða sem eingöngu verða fyrir íbúðarhúsnæði í Urriðaholti og greiði fyrir það kr. 225.000.000,-. Lagt er til grundvallar að upphæðin skiptist á 1.630 íbúðareiningar sem skv. forsendum rammaskipulags skiptast í eftirfarandi tegundir íbúðarhúsnæðis:

Einbýli	308
Rað/parhús	741
Fjölbýlishús	581

Greiðsla tekur mið af þeirri lóðarstærð sem fer undir íbúðaeiningar eftir tegund og er umsamið verði svohljóðandi:

Einbýli	335.000,-
Rað/parhús	110.000,-
Fjölbýlishús	70.000,-

Garðabær skal greiða ofangreindar fjárhæðir við útgáfu byggingarleyfa en heimilt er að skuldajafna þeim á móti framlagi Urriðaholts til uppbyggingar skóla og íþróttamannvirkja.

Ofangreindar fjárhæðir hækka í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu miðað við grunnvísitölu fyrir febrúarmánuð 2007 sem er 364,5 stig.

Báðum samningsaðilum er ljóst að breytist fjöldi íbúða eða fjöldi íbúða af hverri tegund, miðað við það sem gert er ráð fyrir í rammaskipulagi og hér að ofan, getur heildarfjáráð greiðslu Garðabæjar orðið hærri eða lægri en kr. 225.000.000,-. Viðmiðunarfjárhæðir breytast hins vegar ekki nema samkomulag náist þar um.

Útreikningur á framlagi Urriðaholts til uppbyggingar skóla og íþróttamannvirkja í Urriðaholti.

Samkomulag er um að Urriðaholt ehf. taki þátt í kostnaði við uppbyggingu skóla og íþróttamannvirkja í Urriðaholti sem nemur kr. 1.338.000.000,- Við útreikning á framlaginu er lagt til grundvallar að það skiptist á 1.630 íbúðareiningar sem skv. forsendum rammaskipulags skiptast á eftirfarandi hátt:

Einbýli	308
Rað/parhús	741
Fjölbýlishús	581

Framlagið tekur mið af þeirri lóðarstærð sem fer undir íbúðaeiningar eftir tegund og er umsamið á eftirfarandi hátt:

Einbýli	1.950.000,-
Rað/parhús	665.000,-
Fjölbýlishús	422.000,-

Urriðaholt skal greiða ofangreindar fjárhæðir við útgáfu byggingarleyfa.

Ofangreindar fjárhæðir hækka í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu miðað við grunnvísitölu fyrir febrúarmánuð 2007 sem er 364,5 stig.

Báðir samningsaðilar geta óskað endurskoðunar á fjárhæð greiðslna endurskoðunar, í tengslum við uppbyggingu síðari deiliskipulagsáfanga, breytist forsendur samningsins s.s. vegna aðstæðna á fasteignamarkaði.

Báðum samningsaðilum er ljóst að breytist fjöldi íbúða eða fjöldi íbúða af hverri tegund, miðað við það sem gert er ráð fyrir í rammaskipulagi og hér að ofan, getur heildarfjárhæð greiðslu Urriðaholts ehf. orðið hærri eða lægri en kr. 1.338.000.000,- Viðmiðunarfjárhæðir breytast hins vegar ekki nema samkomulag náist þar um.

