



URRIÐAHOLT

Söluskilmálar byggingarréttar í Urriðaholti í Garðabæ

Fylgiskjal VI með samstarfssamningi Garðabæjar og Urriðaholts um uppbyggingu byggðar í Urriðaholti, samþykktur af Bæjarstjórn Garðabæjar 12. apríl 2007 og undirritaður 20. apríl 2007

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 háholtið. 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 hvernar 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, tímafrestrir, viðurlög og riftun.

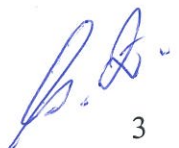
4.1 Byggingarleyfi.

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 samþykkt 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.

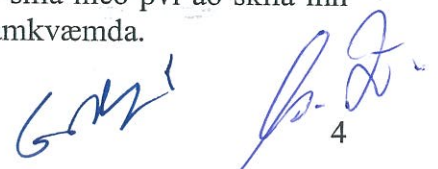
Komi til riftunar skal Urriðaholt ehf. tilkynna Garðabæ þar um. Mun Garðabær þá fella byggingarleyfi viðkomandi lóðar úr gildi og greiða Urriðaholti ehf. greidd gatnagerðargjöld samkvæmt reglum Garðabæjar. Endurgreiðsla þeirra til kaupanda skal vera hluti af uppgjöri kaupanda og Urriðaholts ehf.

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.