

FYLGISKJAL NR. 1057

DAGS 06.04.2006

**SAMANTEKT:**

Samkomulag á milli Mosfellsbæjar og Huldubyggðar, þá lóðaleiguhafa (eftir sölu Steinnunnar Marteinsdóttur) lóðar skv. landnr. 200795, alls 20.428,9 fm (sbr. fylgiskjal nr. 1047 og 1048), varðandi greiðslu 7,9 milljóna fyrir byggingarrétt (gatnagerðargjöld kr. 4,4 milljón á lóð, byggingaréttur kr. 3,5 milljón á lóð, samtals 7,9 milljón á lóð). Um var að ræða 11 lóðir í landi Hulduhóla en Huldubyggð ehf keypti lóðarréttindi af Steinunni Marteinsdóttur árið 2005.

Á þessari stundu var þriðji eigandi hluta af Huldubyggð kominn til sögunnar og búið var að veðsetja landið sbr. fylgiskj. nr. 1056 fyrir allt að 197,4 milljónir að nafnvirði.

Hér „sleppir“ Steinunn Marteinsdóttir að greiða fyrir þennan byggingarétt sjálf eins og aðrir lóðaleiguifar þurftu að gera. Lóðin hafði verið veðsett með vísan í þá óútgefnar 11 lóðir. Þetta voru 86,9 milljónir sem Steinun skepti við að greiða og selur landið án þess að fyrir liggi heildarfjárhæð sem þyrfti að greiða fyrir byggingarétt á lóðunum.

007747

12 JÚLÍ 2006

Samkomulag

FRUMI

Undirritaðir annars vegar Mosfellsbær kt. 470269-5969 sem landeigan Mosfellsbær og hins vegar Huldubyggð ehf. kt. 670405-0950 hér eftir í gera með sér svofellt samkomulag.

1. gr.

Mosfellsbær og lóðarleiguþafi eru sammála um að fella niður lóðarleig gildi er á milli aðila, en samningurinn er frá 23. febrúar 2006 vegna lóð Hulduhólum, landnúmer 200795, alls 20.428,9 m<sup>2</sup>, sjá meðfylgjandi fyrir

(46)

Í stað lóðarleigusamningsins koma ný stofnskjöl fyrir þær lóðir sem stofnaðar verða á hinu leigða landi og er lega þeirra, stærðir og heiti sýnt á meðfylgjandi fylgiskjali 2 sem er hluti þessa samkomulags. Um lóðirnar sem eru 11 einbýlishúsalóðir á spíldu B gildir deiliskipulag fyrir Hamrafell, Hjallabrekku, Hulduhóla og Láguhlíð sem samþykkt var í bæjarstjórn þann 16.11.2004 og auglýst til staðfestingar í B-deild stjórnartíðinda þann 14. apríl 2005.

Auk lóðanna 11 fellur til Mosfellsbæjar, endurgaldslaust, nýting og umsjón með öllu öðru landi utan þeirra, merkt B1 alls 10.480,2 m<sup>2</sup>, en um er að ræða land sem fer m.a. undir götur, gangstíga, leikvelli og opin svæði sbr. fskj. 2.

2. gr.

Lóðarleiguþafi, sem hér eftir er nefndur byggingarréttthafi, öðlast ráðstöfunarrétt á byggingarrétti hinna nýju lóða sbr. 2. mgr. 1. greinar, og greiðir hann Mos kr. 7.900.000,- fyrir hvern byggingarrétt hinna 11 einbýlishúsalóða, en byggingarréttur alls er samsettur af hluta gatnagerðargjalds og hluta byggingarréttar, sem til samans mynda byggingarrétt alls.

tegund húss	hlutur gatnagerðargjalds	hlutur byggingarréttar	byggingarréttur alls
einbýlishús	4.400.000,-	3.500.000,-	7.900.000,-

Byggingarréttur alls er verðtryggður skv. byggingarvísitölu með grunnvísitölu 316,6 stig og gildir um byggingarréttinn ákvæði 3. gr.

Byggingarréttthafi skal áður en stofnskjöl lóða verða gefnir út og þeim þinglýst, ganga frá greiðslu hluta gatnagerðargjaldsins þ.e. 4,4 millj. kr. Greiðsla á hluta byggingarréttarins þ.e. 3,5 millj. kr., skal fara fram svo sem hér segir :

- þegar byggingarnefndarteikningar eru lagðar inn til samþykktar
- áður en byggingarréttur er framseldur til þriðja aðila (sbr. 2. mgr.)
- þegar liðnir eru sex mánuðir án þess að stafliðir a eða b eigi við.

Byggingarréttthafi getur framselt byggingarrétt sinn skv. þessari grein, en tilkynna skal hann Mosfellsbæ um nafn og kennitolu kaupanda. Með framsali öðlast hinn nýi réttthafi réttindi og skyldur skv. þessum samningi.

3. gr.

Í byggingarrétti alls, sem er föst krónutala bundin vísitölu, eru innifalinn hefðbundin gatnagerðargjöld vegna íbúðarhúsnæðis-ásamt bílgeymslu og öðrum mannvirkjum sem skipulag gerir ráð fyrir á lóðunum, í öllum tilvikum er um að ræða heimild til ráðstöfunar á byggingarrétti en ekki sölu á lóðunum sjálbum, en Mosfellsbær sem landeigandi gerir lóðarleigusamninga við byggingarréttthafa vegna hinna nýju lóða eigi síðar en þegar botnplata hefur verið steyppt.

Veðsetning byggingarréttar er óheimil fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gerður. Mosfellsbær krefur byggingarréttthafa ekki um frekari greiðslur vegna byggingarréttar sem getið er í 2. gr., þ.e. 7,9 millj. kr. Önnur gjöld s.s. byggingarleyfis- og tengigjöld fara eftir gjaldskrám þar um.

4. gr.

Byggingarréttthafi skal sækja um byggingarleyfi innan sex mánaða frá undirskrift þessa samkomulags eða frá undirritun kaupsamnings um byggingarrétt, enda sé lóð byggingarhæf

INNFERI  
13 JULI 2006

Björn Þorsteinsson

á þeim tíma, en ella innan sex mánaða frá því að lóð verður byggingarhæf sbr. gr. 8.

Mosfellsbær gefur út byggingarleyfi vegna framkvæmda við einstök hús, innheimtir byggingarleyfisgjöld af byggingarréttthafa og annast byggingareftirlit samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga.

Um byggingar á svæðinu gilda skipulags- og byggingarskilmálar hverfisins, eins og þeir eru nú, eða verða á hverjum tíma.

Byggingarréttthafi skal hafa lokið uppsteypu sökkla innan tólf mánaða frá því hann sækir um byggingarleyfi eða frá því að lóð varð byggingarhæf. Hús skal fullgert að utan og lóð grófjöfnuð í rétta hæð og gengið frá mörkum við aðliggjandi lóðir og götur tveimur árum síðar.

Byggingarréttthafi skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum, girðingum og skjólveggjum innan tveggja ára frá útgáfu fokheldisvottorðs. Bifreiðastæði skulu vera með bundnu yfirborði og skal frágangi þeirra lokið innan fjögurra ára frá útgáfu fokheldisvottorðs.

#### 5. gr.

Sinni byggingarréttthafi ekki tilmælum eða áskorunum um að halda áfram framkvæmdum samkvæmt samkomulagi þessu og eða brýtur gegn gildandi fyrirmælum skipulags- og byggingarlaga eða reglugerða eða öðrum reglum sem um byggingarframkvæmdir gilda, getur Mosfellsbær beitt þvingunarúrræðum samkvæmt VI. kafla skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sbr. og 45. gr. s.l.

Brjóti byggingarleyfishafi gegn skilmálum þessum, getur Mosfellsbæjar eftir atvikum:

- afturkallað útgefið byggingarleyfi,
- afturkallað útgefinn lóðarleigusamning, og eða
- innleyst byggingarrétt vegna viðkomandi lóðar, sjá nánar gr. 6.

Áður en til þess kemur skal Mosfellsbær gefa aðila tækifæri til þess að tjá sig um afturköllunina sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 um andmælarétt.

Byggingarréttthafi getur sjálfur óskað eftir því að verða leystur frá byggingarrétti sínum og eftir atvikum lóðarleigurétti sínum og skal þá beita ákvæðum 6. greinar varðandi sölu og uppgjör.

#### 6. gr.

Komi til þess að byggingarleyfi/ lóðarleigusamningur/ byggingarréttur verði afturkallað sbr. tilvisun í 5. gr., skal Mosfellsbær heimilt að ráðstafa lóðinni aftur á kostnað og fyrir reikning byggingarréttthafa og eftir atvikum lóðarleiguþafa. Skal Mosfellsbær heimilt að láta fasteignasala afla tilboða í lóðina svo og byggingarréttinn að henni og þær framkvæmdir sem á lóðinni kunna að hafa farið fram og selja hana/þær í framhaldinu. Samkvæmt 5. grein yfirtekur þá hæstbjóðandi gildandi lóðarleigusamning. Kvöð þessa efnis verður í lóðarleiguskilmálum skv. 3. gr. hér að framan.

Mosfellsbær er heimilt að ganga inní hæsta boð sem kann að berast, sé hæsta boð lægra en sem nemur útreiknuðum gatnagerðargjöldum skv. gjaldskrá um gatnagerðargjöld í Mosfellsbær sem þá verður í gildi, auk áfallins kostnaðar sbr. hér að ofan.

Berist ekki innan 90 daga tilboð í lóðina sem svarar í það minnsta til gatnagerðargjalfa er Mosfellsbær heimilt að innleysa lóðina gegn endurgreiðslu gatnagerðargjalda eingöngu, en að frádregnum kostnað sbr. hér neðar.

Í söluandvirðinu skv. 1. mgr. er innifalið útreiknað gatnagerðargjald og skal það ávallt aðgreint af hálfu Mosfellsbæjar í uppgjöri söluverðs til byggingarréttthafa, og endurgreitt honum hið minnsta, sbr. 1. gr. laga nr. 17/1996, um gatnagerðargjald, eftir að frá hefur verið dreginn:

- allur útlagður kostnaður við söluna til þriðja aðila, og
- umsýslukostnaður Mosfellsbæjar að lágmarki 250 þús. kr. verötryggt m.v. byggingarvísitölu 316,7 stig.

Verði fyrir hendi veðbönd þegar til greiðslu kemur rennur greiðslan til fullnustu þeirra veðbanda í réttri veðrök og svo langt sem endurgreiðslan dugir. Veðbönd sem ekki ná fullnustu falla niður.

7. gr.

Byggingarréttthafi / lóðarleiguþafi hverju sinni er bundinn samkomulagi þessu og skal því þinglýst sem athugasemd þegar þinglýsing stofnskjala sbr. 2. mgr., 1. greinar fer fram.

8. gr.

Mosfellsbær annast gatnagerð á svæðinu í samræmi við gildandi deiliskipulag og er stefnt að verklokum fyrir árslok 2006. Lóðir teljast byggingarhæfar við verklok skv. þessari grein.

9. gr.

Rísi mál út af samkomulagi þessu skal reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, en reyna skulu aðila sættir fyrst.

Til staðfestingar samkomulagi þessu undirrita það ofangreindir, Mosfellsbær og lóðarleiguþafi, fyrir sína hönd og heldur hvor aðili einu eintaki, en eitt eintak fer til þinglýsingar sbr. 7. gr.

**Mosfellsbæ 6. apríl 2006**

Jóni Þ. Þórhallsdóttir  
f.h. Mosfellsbær

Hedda Þórhallsdóttir  
f.h. lóðarleiguþafa  
Þórhalla Þórhallsdóttir

Vottar að dagsetningu og réttum undirskriftum:

Síðan Ó. Júnus 040355-5379  
Nafn kt.

Sæði - Þórhallsdóttir 180754-5129  
Nafn kt.

24 FEB. 2006

fslg. 1

FRUMRIT STIMPLAÐ m. kr.



## Leigusamningur um byggingarlóð í Mosfellsbæ

Breyting á lóðarstærð í samræmi við gildandi deiliskipulag svæðisins, áðurgerður samningur falli úr gildi.

Mosfellsbær, kt. 470269-5969,

leigir hér með Huldubyggð ehf kt. 670405-0950 INNFÆRT  
Lóð til byggingar:

Íbúðarhúsnæðis

úr landi Mosfellsbæjar með eftирgreindum skilmálum:

27 FEB. 2006



### 1. Staðsetning lóðar og stærð.

Lóðin er nr. B við Hulduhóla

Þjskr.nr. 0006-6030 Landnr. 200795

Flatarmál lóðarinnar er. 20428,9 m<sup>2</sup> fermetrar og er lögun hennar eins og sýnt er á hjálögðuu uppdrætti staðfestum af byggingarfulltrúa dags. 8. mars 2005 sem er hluti þessa samnings.

### 2. Leigutími.

Lóð til byggingar íbúðarhúsnæðis.

Lóðin er leigð til 21. sept. 2065 á grundvelli lóðarsamnings frá 21. sept. 1990, að teknu tilliti til nýs deiliskipulags á svæðinu.

### 3. Kvaðir af hálfu Mosfellsbæjar.

Á lóðinni eru kvaðir um bílastæði samkvæmt nágildandi deiliskipulagi svæðisins. Auk þess er á lóðinni almenn kvöð um hvers konar lagnir, sem þörf er á. Er heimilt að leggja síkar lagnir án þess að greiða bætur fyrir jarðrask eða annað, enda sé séð um að koma lóðinni í samt lag aftur.

Lóðarhafa er skyld að hafa full samráð við bæjaryfirvöld um hæð lóðar við götu og/eða stíg og um girðingar. Ef hæðarmunur er milli götu/stígs skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa inni á lóðinni áður en endanlega er gegnið frá götu. Samráð skal hafa við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

Iðnaðar- eða verkstæðisrekstur er óheimill á lóð sem úthlutað er til byggingar íbúðarhúsnæðis, svo sem í bifreiðageymslu.

Óheimilt er að staðsetja gáma á lóðinni, nema með leyfi byggingarnefndar, sbr. 2. mgr. 71. gr. byggingarreglugerðar, nr. 441/1998.

Lóðarhafa er að öðru leyti skyld að hlíta skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið samþ. af bæjarstjórn Mosfellsbæjar 13.okt. 2004 um mannvirki á lóðinni og um frágang lóðar.

Aðrar kvaðir: Kvöð um bílastæði og umgengi samkvæmt gildandi skipulagi.

### 4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar.

Lokið skal við að fullgera nýjarbyggingar á lóðinni, að utan, eigi síðar en tveimur árum frá samþykki skipulags- og byggingarnefndar á framkvæmdum. Fyrir sama tíma skal lóð jöfnuð í rétta hæð og rykbundin, byggingarefni og annað sem viðkemur byggingarframkvæmdum fjarlægt, og gengið frá mörkum við aðrar lóðir, götur og/eða

fsly.1

opin svæði. Hafi frágangi lóðar ekki verið lokið innan þess tíma, getur Mosfellsbær látið framkvæma umræddan frágang á kostnað lóðarhafa.

#### **5. Leigugjald, skattar og önnur opinber gjöld.**

Ársleiga skal vera samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar Mosfellsbæjar á hverjum tíma. Ársleiga þegar þessi samningur er gerður er..0,4..% af fasteignamati lóðar. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum sem gilda um innheimtu fasteignagjalda í Mosfellsbæ, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, með síðari breytingum. Um vexti og dráttarvexti fer eftir sömu reglum.

Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru á hina leigðu lóð eða verða lögð á hana

Aðför má gera í húsum og mannvirkjum á lóðinni til fullnustu fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum án undangengins dóms eða réttarsáttar.

Lóðarhafi og veðhafar eru skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um að gjöld gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.

#### **6. Breyting á lóðaruppdrátti.**

Nú reynast lóðarmörk í raun, ekki í fullu samræmi við gildandi lóðarleigusamning, þannig að gera þurfi minniháttar breytingar á mörkum og lóðarstærð eftir því sem í samningi stendur, og er Mosfellsbæ þá heimilt að þinglýsa einhliða nýjum lóðaruppdrátti og breyttri lóðarstærð. Sama á við ef gera þarf minniháttar breytingar á lóðarmörkum vegna staðfests aðalskipulags og samþykktks. deiliskipulags.

#### **7. Framsal lóðarréttinda og réttur veðhafa.**

Leigutaka er heimilt, eftir þinglýsingu þessa samnings, að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni verða byggð. Sala og veðsetning fyrir þann tíma er ekki heimil, nema með sérstöku leyfi Mosfellsbæjar. Sala skal tilkynnt skrifstofu Mosfellsbæjar um leið og hún fer fram.

Réttur veðhafa til veðsins skal haldað að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingum þeim, sem hann hefur undirgengist gagnvart leigusalá með leigusamningi þessum, enda hvíli skuldbindingarnar á lóðinni og færist yfir á veðhafa eða aðra, sem öðlast leiguréttinn úr höndum hins upphaflega leigutaka. Brot á leigusamningnum varðar þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

#### **8. Lok leigusamnings.**

Brjóti leigutaki í einhverju ákvæði þessa samnings, er Mosfellsbæ heimilt að segja upp lóðarleigusamningi. Skal Mosfellsbær þá greiða leigutaka sannvirði húss eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Mosfellsbær beiðist dómkvæðingar en leigutaki greiðir matskostnað.

Flytji lóðarhafi hús af lóðinni, felli þau niður, eða þau eyðileggjast af einhverjum ástæðum og reisi lóðarhafi ekki hús aftur innan tveggja ára á lóðinni, gengur samningur þessi úr gildi, og fellur lóðin þá aftur til bæjarins, án uppsagnar eða endurgjalds.

#### **9. Afnot þrója aðila.**

Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Honum er



fslj. 1

enn fremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóðinni.

#### 10. Yfirtaka leiguréttinda.

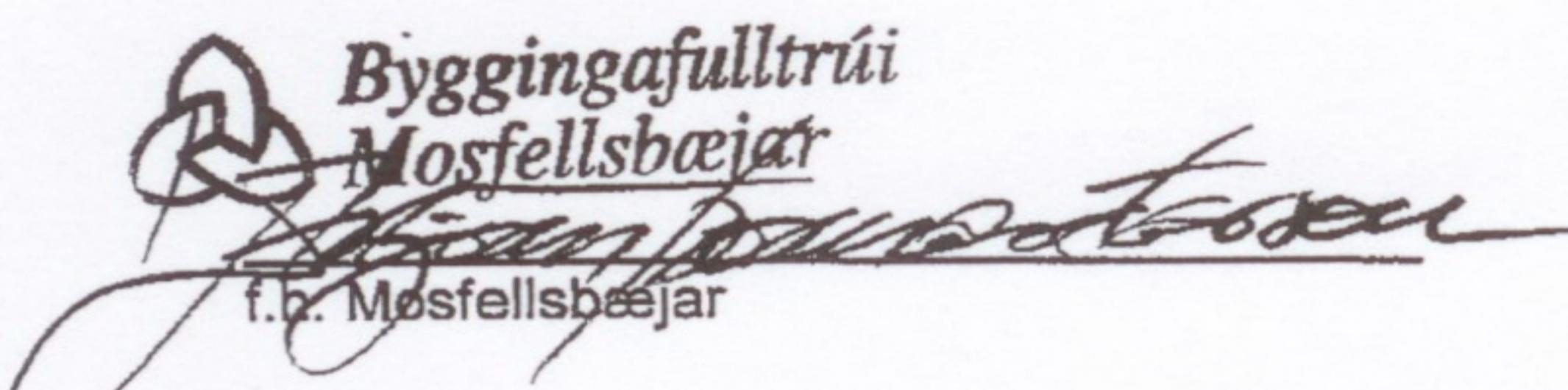
Hvenær sem bæjarstjórn telur þörf á að taka lóðina í sínar hendur, að nokkru eða öllu leyti, er leigutaka skyld að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Skal Mosfellsbær þá greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Þetta skal þó að engu leyti skerða rétt veðhafa. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald.

#### 11. Þinglestur.

Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur á samningi þessum og stimpilgjald.

Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samhljóða frumrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Mosfellsbæ, 23. febrúar 2006

  
Byggingafulltrúi  
Mosfellsbæjar  
Jónas Þorsteinn Þorsteinsson  
f.b. Mosfellsbæjar

F.h. veðhafa  
Frjálsfjárf. banka  
**FRJALSI**  
Íslensk Þjólfarbankin

Ég undirritaður leigutaki geng að framangreindum leiguskilmálum og skuldbind mig til að halda þá í öllum greinum.

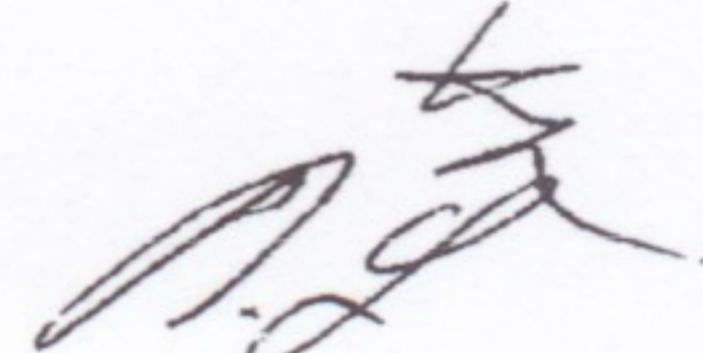
Mosfellsbæ, 24/2 2006

þrmr Jónasson Þorsteinn  
leigutaki Heildabýggð

Vottar að réttri dags. og undirskrift

Njáll Eikþórbæ kt. 230460 3609

Kjartan H. Njálsson kt. 140787-2999

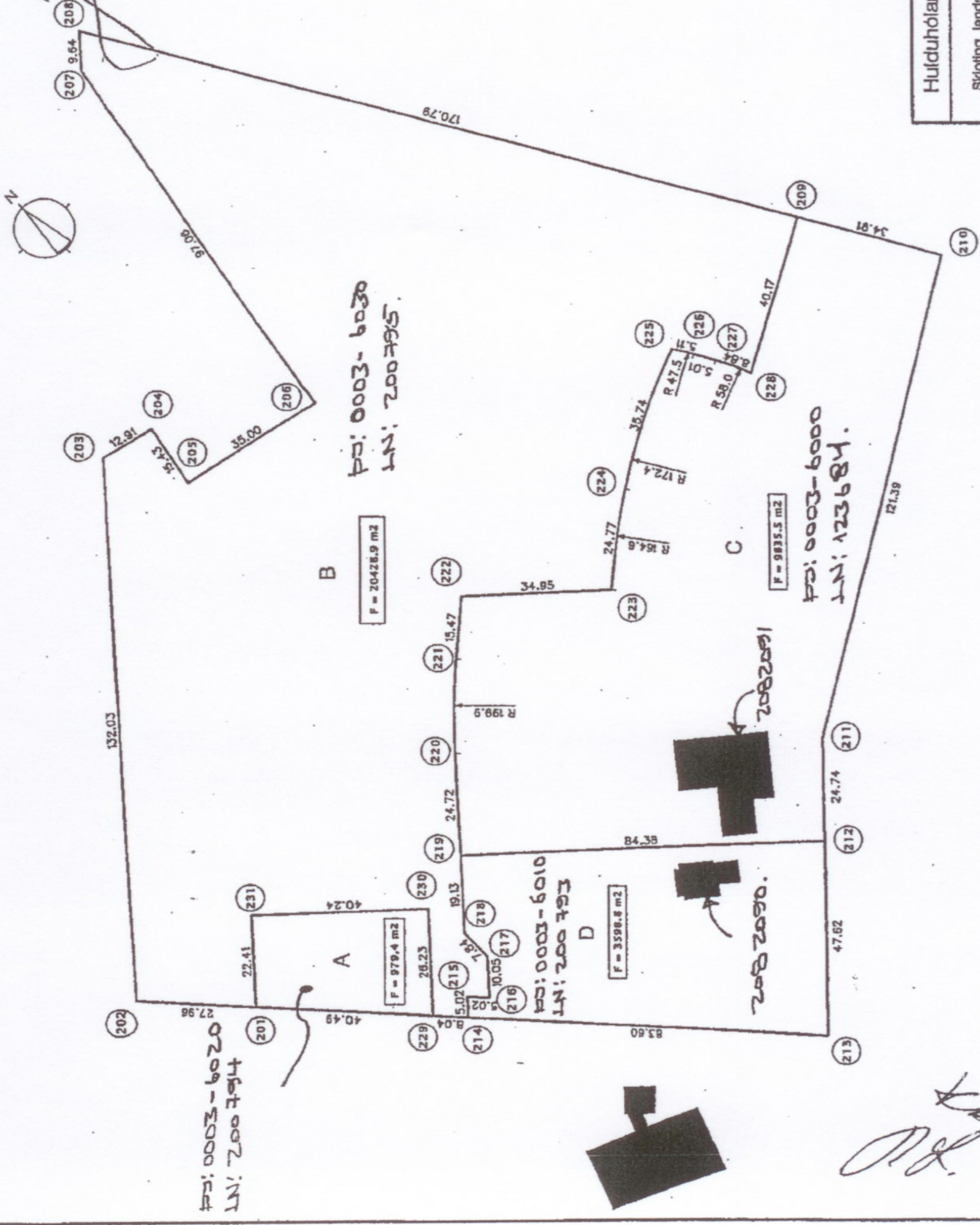


# Byggingasfulltrúi Mosfellsbæjar

23 FEB. 2006

~~23 FEB. 2006~~

Klijt, J. A.



Hultsberg :	X	Y
201	3677734.817	409636.883
202	3677718.223	409657.760
203	367805.388	409755.137
204	367849.020	409730.033
205	367814.793	409737.350
206	367855.996	409572.416
207	367869.315	409824.951
208	367875.822	409832.057
209	367959.892	409633.390
210	367977.099	409538.299
211	367873.259	409572.416
212	367855.996	409572.416
213	367822.775	409538.299
214	367770.528	409600.670
215	367770.528	409604.351
216	367773.871	409600.670
217	367780.701	409607.965
218	367781.138	409615.789
219	367794.147	409629.822
220	367810.956	409647.949
221	367827.277	409663.650
222	367839.015	409673.726
223	367864.884	409684.757
224	367864.884	409649.953
225	367921.297	409676.403
226	367921.297	409671.969
227	367921.297	409671.969
228	367924.813	409663.866
229	3677761.765	409606.657
230	3677779.597	409625.896
231	3677750.104	409853.271

Unit 6: Unit 93.

Breyðing a : Breygð móðurum miði landa A og B.  
Breyðing a : Breygð er hversfjöldarmáli i gottum meiri  
Vf-breygð skiptingu. Eftirig er breygt um hversfjöldi.

Mesofelidae

Hulduhólar	Mosffellsbæ			
skilning landa				

**RÁDGÖR** ehf  
VIKINGARÚMBOÐAUSTA  
LÝNCH-ALSI 3  
110 REYKJAVÍK  
SÍMI 587 6720