

VIÐAUKI

VIÐ SAMNING Á MILLI HVERAGERÐISBÆJAR OG REYKJADALSFÉLAGSINS EHF.

BREYTING Á FYLGISKJALI 1

Sundurliðun kaupverðs byggingarréttar

VIÐAUKI ÞESSI er gerður þann [] 2026 milli eftirfarandi aðila:

- (1) Hveragerðisbær, kt. 650169-4849, Breiðumörk 20, 810 Hveragerði (hér eftir „Hveragerðisbær“); og
- (2) Reykjadalshélagið ehf., kt. 450122-2030, Austurmörk 4, 810 Hveragerði (hér eftir „Reykjadalsfélagið“).

Hér eftir sameiginlega „aðilar“ og hvor um sig „aðili“.

1 INNGANGUR

- 1.1 Þann 29. febrúar 2024 gerðu Hveragerðisbær og Reykjadalshélagið með sér samning um kaup á byggingarrétti, úthlutun lóða og uppbyggingu á Árhólmasvæðinu (hér eftir „samningurinn“).
- 1.2 Í fylgiskjali 1 við samninginn er tafla sem sýnir sundurliðun kaupverðs byggingarréttar eftir einstökum lóðum innan samningsins (hér eftir „fylgiskjal 1“).
- 1.3 Í kjölfar undirritunar samningsins var hafist handa við undirbúning og framkvæmdir á lóðinni Árhólmar A5 og var kaupverð byggingarréttar vegna lóðarinnar greitt á grundvelli samningsins.
- 1.4 Aðilar sammælast um að gera eftirfarandi breytingar á fylgiskjali 1. Viðauki þessi telst órjúfanlegur hluti samningsins.

2 BREYTINGAR Á SAMNINGNUM

- 2.1 Aðilar sammælast um að fylgiskjali 1 skuli breytt með þeim hætti að tafla þess er sýnir sundurliðun kaupverðs byggingarréttar verði uppfærð. Heildarfjárhæð kaupverðs byggingarréttar samkvæmt töflunni skal haldast óbreytt sem og verðtrygging kaupverðs samkvæmt samningnum, en sundurliðun kaupverðs milli einstakra lóða tekur innbyrðis breytingum í samræmi við uppfærða töflu hér að neðan.

Sundurliðun byggingarréttargjalda

			Stærð	Starfsemi	N	Leyfilegt		Samtals
			lóðar í m ²			byggingarmagn kr/m ² lóðar		Gjald:
Árhólmar	A2	*	1452	þjónustukjarni	0,29	1.600	3.300 kr	35.499.305
Árhólmar	A3	*	3232	þjónustukjarni	0,24	2.000	3.300 kr	44.374.131
Árhólmar	A5		11204,8	Heilsumiðstöð og náttúrulegar	0,25	3.350	3.300 kr	74.326.670
Árhólmar	A6		4730,2	Gistihús D	0,11	600	3.300 kr	13.312.239
Árhólmar	A7		1159,4	þjónustuhús fyrir tjaldstæði og gisti	0,35	400	3.300 kr	8.874.826
Árhólmar	A8		12789,8	Gistihús, smáhýsi	0,05	700	3.300 kr	15.530.946
Árhólmar	A9		11926,3	Gistihús, smáhýsi	0,05	850	3.300 kr	18.859.006
Árhólmar	A10		10221,9	Gistihús, smáhýsi	0,06	550	3.300 kr	12.202.886
Hofmannafli	B1		10853,3	Tjaldstæði	0	0.0	3.300 kr	
Samtals:			67569,7 m²			10.050 m²		222.980.010

- 2.2 Fjárhæð kaupverðs byggingarréttar kr. 222.980.010 er vísitölutryggð m.v. byggingarvísitölu í nóvember 2023, 116,4 stig, sbr. gr. 2.2. í samningnum.
- 2.3 Kaupverð byggingarréttar miðast við hámarksbyggingarmagn eins og það er tilgreint hér að

ofan, samtals 10.050 fermetra. Ef byggingarmagn eykst umfram það skal greitt fyrir aukið byggingarmagn. Ef byggingarmagn minnkar kemur ekki til endurgreiðslu kaupverðs byggingarréttar fyrir það byggingarmagn sem ekki er nýtt.

- 2.4 Samkvæmt uppfærðri sundurliðun kaupverðs byggingarréttar hér að ofan nemur kaupverð byggingarréttar vegna lóðarinnar Árhólma A5 nú alls kr. 74.326.670 án umsaminna verðbóta. Reykjadalshélagið hefur þegar greitt kaupverð byggingarréttar fyrir lóðina Árhólma A5 að fjárhæð kr. 36.975.840 á grundvelli fyrri sundurliðunar og telst sú greiðsla innt af hendi með fullnægjandi hætti samkvæmt þeim forsendum sem giltu á þeim tíma og skoðast þá sem innborgun inn á uppfært kaupverð.
- 2.5 Í ljósi uppfærðar sundurliðunar skuldbindur Reykjadalshélagið sig til að greiða Hveragerðisbæ viðbótarfjárhæð vegna kaupréttar lóðarinnar Árhólmar A5 sem nemur mismun á áður greiddu kaupverði byggingarréttar lóðarinnar og uppfærðu kaupverði byggingarréttar, eða alls kr. 37.350.830 auk verðbóta. Frá þeirri fjárhæð dregst innborgum Reykjadalshélagarins sem greidd var við undirritun uppbyggingarsamnings og nam hún 10% af heildarfjárhæð byggingarréttargjalda. Ógreitt uppreiknað kaupverð Árhólma A5 miðað við greinda byggingarvísitölu í nóvember 2023 116,4 stig og í febrúar 2026 128,1 stig er kr. 36.994.649. Greiðslan skal innt af hendi við undirritun viðauka þessa og skal þá uppreiknuð miðað við byggingarvísitölu á greiðsludegi.
- 2.6 Að öðru leyti en framan greinir skal greiðsla kaupverðs byggingarréttar fara fram í samræmi við samninginn og uppfært fylgiskjal 1 (sundurliðun í grein 2.1).
- 3 ÖNNUR ÁKVÆÐI**
- 3.1 Viðauki þessi hefur ekki áhrif á gildi eða efni samningsins að öðru leyti en hér greinir og haldast því önnur ákvæði samningsins óbreytt í hvívetna.
- 3.2 Um viðauka þennan gilda íslensk lög. Ef ágreiningur rís um réttindi og skyldur aðila samkvæmt honum skal mál vegna hans rekið fyrir Héraðsdómi Suðurlands.

(Síðasta blaðsíða fyrir undirritunarsíðu)

VIÐAUKI ÞESS tekur gildi á þeim degi er tilgreindur er í upphafi hans.

Fyrir hönd Hveragerðisbæjar,

Undirskrift: _____

Nafn:

Staða:

Undirskrift: _____

Nafn:

Staða:

Fyrir hönd Reykjadalshótel ehf.,

Undirskrift: _____

Nafn:

Staða:

Undirskrift: _____

Nafn:

Staða:

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:

Undirskrift: _____

Nafn:

Kennitala:

Undirskrift: _____

Nafn:

Kennitala:

(Undirritunarsíða viðauka)