



Borgarráð

### ***Bryggjuhverfi - Lóðarvilyrði - Hagkvæmt húsnæði - Abakus***

#### **Tillaga:**

Óskað er heimildar borgarráðs til þess að samþykka hjálagt lóðarvilyrði til Abakus til uppbyggingar á hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur við Bryggjuhverfi. Vilyrðið er með fyrirvara um að Abakus leggi fram gögn um að félagið hafi fjármagnað 20% eigiðfjárframlag til verkefnisins og fær félagið átta vikur frá samþykkt borgarráðs á vilyrðinu til þess að útvega viðkomandi gögn.

#### **Greinagerð:**

Í Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar sem var samþykkt í borgarstjórn þann 6. júní 2017 voru tilgreindarsérstakar tillögur um ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur þar sem áhersla var lögð á uppbyggingu á ríkislóðum sem hafa gengið til borgarinnar en einnig þróunarsvæði við Ártúnshöfða og Gufunes.

Borgin auglýsti síðasta sumar eftir tillögum að hagkvæmu húsnæði og var verkefnum gefin stig samkvæmt matsblaði. Í nóvember 2018 var niðurstaða stigagjafarinnar kynnt fyrir borgarráði og óskað eftir heimild til þess að hefja viðræður við stigahæstu teymin um lóðavilyrði. Sett voru fram skilyrði um að aðilar gætu sýnt fram á 20% eiginfjárframlag af áætluðum verkefnakostnaði, væru með samning við höfunda tillagna sem voru lagðar fram í samkeppninni og væru búnir að stofna félag um verkefnið.

Fulltrúar Abakus óskuðu eftir því að hefja viðræður um uppbyggingu við Bryggjuhverfið og hefur þeim viðræðum nú lokið með hjálögðu vilyrði sem er lagt fram til borgarráðs til samþykktar.

Einnig er hér lagt fram staðfesting á því að félagið sé stofnað og staðfestingu á samningi við arkitekt tillögunnar úr samkeppninni.

Virðingarfyllst

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Staðfesting úr fyrirtækjaskrá á stofnun fyrirtækis

Staðfesting arkitekts á samningi við Abakus um hönnun verkefnis í Bryggjuhverfi

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, Ráðhúsi Reykjavíkur, 101 Reykjavík („Reykjavíkurborg“) veitir Abakus ehf., kt. 650613-1980, („Abakus“) eftirfarandi:

## - LÓÐARVILYRÐI -

### 1. Lóðin.

- 1.1. Um er að ræða vilyrði fyrir úthlutun lóðar í Bryggjuhverfi ásamt byggingarrétti með fyrirvara um samþykki deiliskipulags sem afmarki lóð og byggingarrétt fyrir uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.
- 1.2. Stærð og staðsetning lóðarinnar ásamt byggingarrétti verður nánar ákveðin í deiliskipulagi.
- 1.3. Afmörkun reitsins má finna í fylgiskjali I en hann er til viðmiðunar og er ekki bindandi fyrir endanlega útfærslu á stærð lóðar ásamt byggingarrétti í samþykktu deiliskipulagi. Endanleg mörk lóðar munu einnig geta færst til lítilla eftir samþykkt deiliskipulags, t.d. vegna göngustíga eða lagna.
- 1.4. Hægt verður að óska eftir úthlutun lóðarinnar þegar samþykkt deiliskipulag hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

### 2. Niðurfelling lóðarvilyrðis.

- 2.1. Verði deiliskipulag fyrir viðkomandi lóð í Bryggjuhverfi ekki samþykkt innan 2ja ára fellur lóðarvilyrði þetta niður. Sama gildir ef ekki er óskað eftir úthlutun lóðarinnar innan eins árs frá staðfestingu deiliskipulags fyrir lóðina með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

### 3. Gjöld vegna lóðarúthlutunar.

- 3.1. mun greiða gatnagerðargjald skv. samþykkt nr. 725/2007 um gatnagerðargjald í Reykjavík fyrir „brúttó“ fermetra byggingar, A og B rými að frádregnum svölum. Greiðsla gatnagerðargjalda skal fara fram innan mánaðar frá úthlutun í borgarráði.
- 3.2. Abakus mun greiða fyrir byggingarréttinn kr. 45.000 fyrir hvern byggðan fermetra ofanjarðar. Greiðsla fyrir byggingarrétt skal fara fram þannig að a) 10% greiðast við úthlutun lóðar og byggingarréttar og b) 90% greiðast við samþykkt byggingarnefndarteikninga, þó eigi síðar en ári eftir úthlutun lóðarinnar og sölu byggingarréttar.
- 3.3. Lóðarleigusamningur verður gefinn út þegar búið er að greiða fyrir lóðina og byggingarréttinn. Í lóðarleigusamningnum munu koma fram kvaðirnar sem eru taldar upp í lið 5. hér að neðan.

### 4. Skilyrði fyrir úthlutun lóðar.

Eftirfarandi skilyrði skulu uppfyllt áður en borgarráð staðfestir úthlutun lóðarinnar:

- 4.1. Staðfest sé að það er búið að stofna Abakus í fyrirtækjaskrá og að það haldi utan um þróun og undirbúning á uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði á lóðinni á Sjómannaskólareit.
- 4.2. Staðfest sé að Abakus hafi gert samning við Studio Arnhildur Pálmadóttir, SAP ehf, arkitekt, sem vann að tillögugerð með Abakus vegna samkeppni Reykjavíkurborgar um hagkvæmt húsnæði sumarið 2018.
- 4.3. Abakus hafi lagt fram gögn sem sýni fram á eiginfjárfjármögnun á 20% af áætluðum byggingarkostnaði vegna fyrirhugaðra framkvæmda á lóðinni.

- 4.4. Abakus samþykkir að við úthlutun/sölu verði notast við úthlutunarreglur Reykjavíkurborgar sbr. fylgiskjal II sem skýra hvernig tryggður verði forgangur að íbúðunum til fólks á aldrinum 18-40 ára.
5. Eftirfarandi kvaðir gilda um úthlutun lóðar og byggingarréttar – skal þeim þinglýst á lóðina og skilgreina í eignaskiptayfirlýsingu og þeirra skal getið í kaupsamningum, afsölum og lóðarleigusamningum sem gerðir verða við Abakus á grundvelli verkefnis um hagkvæmt húsnæði:
- 5.1. Forgang að kaupum/leigu á íbúðum hafa einstaklingar á aldrinum 18-40 ára. Ef tveir eða fleiri einstaklingur sækjast eftir sömu íbúð, þá ganga þeir fyrir sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð.
  - 5.2. Seljist íbúð ekki til framangreinds forgangshóps innan þriggja vikna frá auglýsingu í fjölmiðlum (þ.m.t. vefmiðlar) er heimilt að selja hana á almennum markaði.
  - 5.3. Greinar 5.1. og 5.2. gilda einnig um endursölu íbúða.
  - 5.4. Við endursölu skal þess gætt að söluverð á hvern brúttófermeter íbúðar haldist í sömu hlutföllum milli upphaflegs kaupverðs og almenns söluverðs fjölbýlishúsa í hverfinu eins og það mælist í „söluverði íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu eftir ársfjórðungum“ hjá Þjóðskrá.
  - 5.5. Óheimilt er að þinglýsa aðilaskiptum á lóð og eða íbúðareiningum fram að því tímamarki þegar greiðsla byggingarréttar hefur borist Reykjavíkurborg, nema að fengnu leyfi borgarinnar. Reykjavíkurborg skal staðfesta frávík eða undanþágu frá kvöðum ef um slíkt er að ræða og er þinglýsing aðilaskipta óheimil nema slíkt samþykki liggi fyrir.
  - 5.6. Félagsbústaðir hf. skulu eiga kauprétt á 5% íbúða á fyrirfram skilgreindu verði, sbr. nánari reglur í fylgiskjali V.
  - 5.7. Hafi Abakus ekki hafið framkvæmdir tveimur árum eftir að deiliskipulag hefur verið samþykkt áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að afturkalla úthlutunina nema félagið geti sýnt fram á málefnalegar ástæður fyrir töfum.
  - 5.8. Lágmarksskil byggingar skulu vera byggingarstig tilbúin til innréttingar skv. staðli ÍST 51 að frátöldum uppsettum léttum veggjum, með fullfrágenginni lóð og sameign sjá nánar fylgiskjal IV.
6. Samþykki fyrir veðsetningu og framsali.
- 6.1. Abakus skal heimilt að veðsetja lóðarréttindi sín til að fjármagna þróun verkefnisins og framkvæmd enda séu gatnagerðargjöld og byggingarréttargjald að fullu greitt. Ef það er ekki raunin getur veðleyfi aðeins komið til greina hafi það að geyma skilyrði um greiðslu á gatnagerðar- og byggingaréttargjaldi með andvirði láns.
  - 6.2. Kvaðir sem þinglýstar verða í lóðarleigusamningi, kaupsamningi eða afsölum um einstaka eignarhluta halda gildi sínu þó að til komi nauðungarsala á veðandlaginu að hluta til eða öllu leyti.

Reykjavík 9. maí 2019.

---

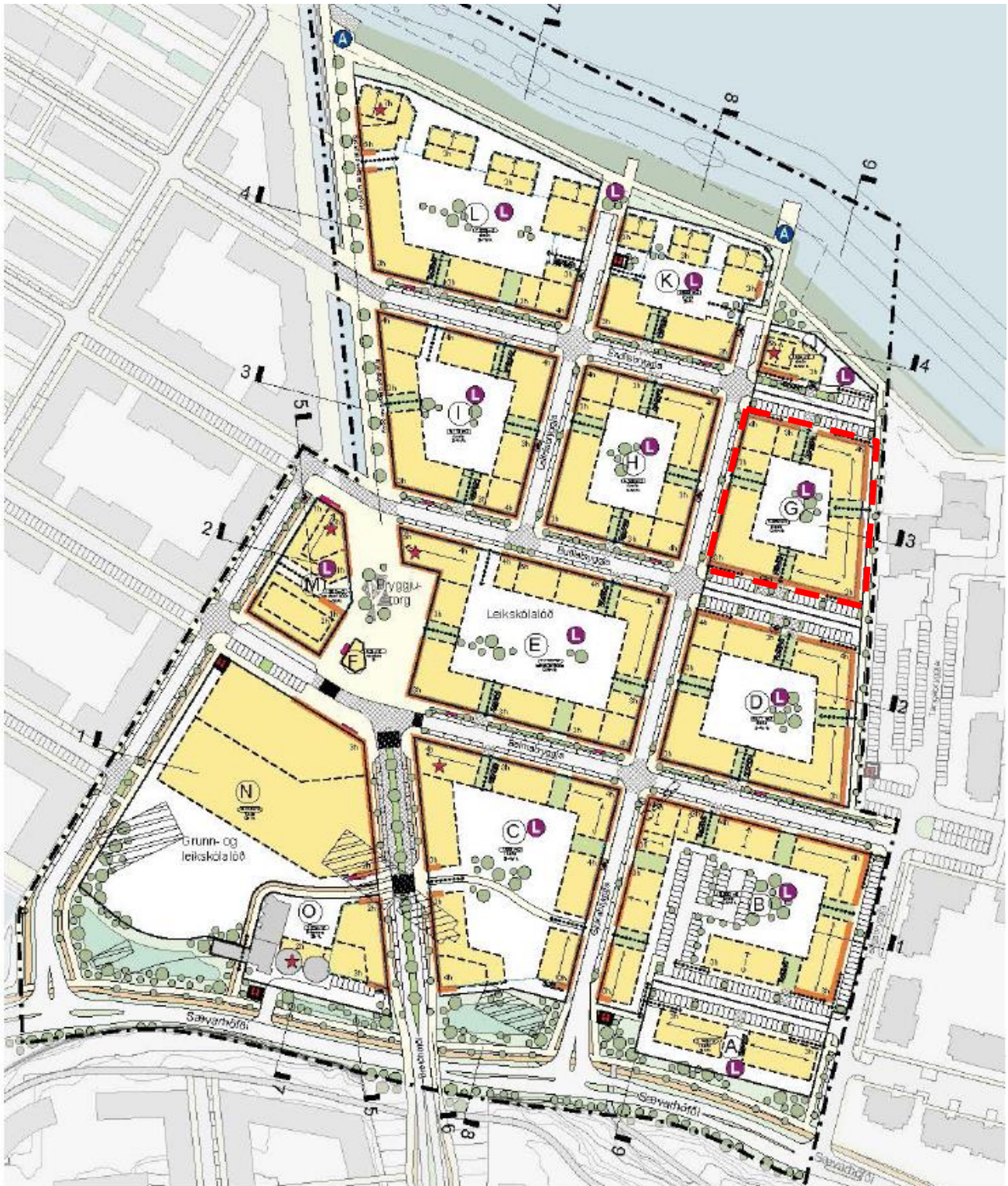
f.h. Reykjavíkurborgar

---

f.h. Abakus

## Fylgiskjal I

Afmörkun reitsins sem lóðarvilyrði Reykjavíkurborgar til Abakus ehf., dags. 9. maí 2019, tekur til er reitur G í nýju skipulagi Bryggjuhverfis.



## Fylgiskjal II

Reglur um úthlutun íbúða skv. lóðarvilyrði Reykjavíkurborgar vegna hagkvæms húsnæðis

Eftirfarandi reglur gilda um sölu- og úthlutunaraðferðir við úthlutun á íbúðum í verkefni Reykjavíkurborgar og samstarfsaðila um uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði:

1. Þegar áætlanir um kostnað og afhendingu liggja fyrir um fasteign er hún auglýst til sölu.
2. Forgang að kaupum hafa einstaklingar á aldrinum 18-40 ára.
3. Innan framangreinds hóps hafa forgang einstaklingar sem eru að kaupa sína fyrstu eign og uppfylla þar af leiðandi skilyrði þriðju og fjórðu málsgreinar fimmtu greinar laga um stimpilgjöld.
4. Umsækjendur þurfa að standast greiðslumat hjá fjármálastofnun.
5. Dregið verður úr umsóknum ef fleiri en ein umsókn er um íbúð.
6. Ef íbúð er óseld þremur vikum eftir að auglýsing hefur verið birt í fjölmiðlum (þ.á m. vefmiðlum) er heimilt að auglýsa hana til einstaklinga almennan markað.

apríl 2019

## Fylgiskjal III

### Lágmarkskröfur um skil á íbúðum ásamt sameign og lóð við sölu.

1. **Tilbúin til innréttingar** skv. staðli ÍST 51 (2001).

Mannvirki tilbúið til innréttingar. Mannvirki/notkunareining er tilbúið(n) til innréttingar. Frágangur a skilveggjum (steiptum/hlöðnum) er lokið.

Tré- eða málmgrindarveggir klæddir og tilbúnir til spörtlunar og aðrir veggir frágengnir á samsvarandi hátt.

Gólf skulu frágengin í rétta hæð undir endanlegt slitlag.

Frágangur á steiptum loftplötum tilbúinn og timburloft að þaki með frágengnu rakvarnarlagi, lagnarásam, raflagnagrind og tilbúin til klæðningar.

Gluggar ásamt opnanlegum fögum skulu fullgerðir með glerjum og gluggabúnaði.

Fráveitulagnir innanhúss fullgerðar ásamt neyslulögnum.

Hitakerfi og loftræstikerfi skulu vera fullgerð og frágengin.

Stofninntak rafmagns skal tengt og frágengið svo og raflagnarásir að aðaltöflum.

Lóð og sameign skal vera fullfrágengin.

## **Fylgiskjal IV.**

### **Reglur um kauprétt Félagsbústaða hf.**

1. Reykjavíkurborg hefur gert það að skilyrði fyrir úthlutun lóðar til Abakus að Félagsbústaðir hf. skuli eiga rétt til að kaupa sem nemur 5% íbúða sem byggðar verða á hinni úthlutuðu lóð.
2. Verð íbúða sem Félagsbústaðir hf. kaupa samkvæmt þessum kauprétti skal umsaminn 444.369 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á fermetra er miðað við byggingarvísitölu marsmánaðar 2019 og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.
3. Abakus mega velja þær íbúðir sem kauprétturinn nær til.
4. Abakus skulu bjóða Félagsbústöðum hf. íbúðirnar til kaups þegar hönnun liggur fyrir og skulu Félagsbústaðir hf. þá hafa einn mánuð til að taka afstöðu til kaupréttarins.
5. Ef Félagsbústaðir hf. bregðast ekki við innan þeirra tímamarka er Abakus rétt að líta svo á að Félagsbústaðir hf. hyggist ekki nýta sér kaupréttinn.

# Verksamningur milli verkkaupa og hönnuða

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning:

Verkkaupi: Abakus ehf  
Kennitala: 650613 1980

Verktaki: studio arnhildur pálmadóttir ehf  
Kennitala: 700518 0860

Aðalhönnuður / hönnunarstjóri: Arnildur Pálmadóttir kt 220772 5949

## 1. Grein

studio arnhildur pálmadóttir ehf (sap ehf) tekur að sér að vera aðalhönnuður, hönnunarstjóri á verkefninu:

Hagkvæmt húsnæði staðsett á lóð G í Bryggjuhverfi vestur.

studio arnhildur pálmadóttir tekur einnig að sér að vera BIM stjóri verkefnisins.

Hönnuður er ábyrgur gagnvart verkkaupa og yfirvöldum fyrir því að verkið sé útfært í samræmi við óskir verkkaupa að því marki sem byggingarskilmálar leyfa og í samræmi við gild lög og reglugerðir á hverjum tíma svo sem mannvirkjalög og byggingarreglugerð

## 2. Grein

Verkið skal unnið samkvæmt samningi og almennt góðum starfshefðum. Einnig í samræmi við gilt gæðakerfi hönnuðar og hönnunarstjóra - fylgiskjal 01.

## 3. Grein

Áætlað umfang verksins skiptist í verkþætti á hvern ráðgjafa og sbr. fylgiskjal 02.

Póknun fyrir verkið greiðist samkvæmt verkáætlun hönnuða og fylgiskjali 03. Þessi upphæð miðast við að ekki verði um breyttar forsendur að ræða af hendi verkkaupa, eða aðrar breytingar sem krefjast aukinnar vinnu við verkefnið. Verði um það að ræða, eða viðbót við verkið, skal samið um greiðslur fyrir það sérstaklega áður en vinna við hvern lið hefst.

## 4. Grein

Samningsupphæð innir verkkaupi af hendi í samræmi við framgang verksins og verkáætlun með því að greiða inn á bankareikning verktaka nr: 0567-26-7005 kt: 700518-0860.

Ekki má verða dráttur á samþykki reikninga umfram þann tíma sem tekur að ganga úr skugga um að þeir byggist á réttum forsendum.

## 5. Grein

Af samningi þessum eru gerð tvö samhljóða frumrit handa hvorum aðila.



Reykjavík 02.05.2019

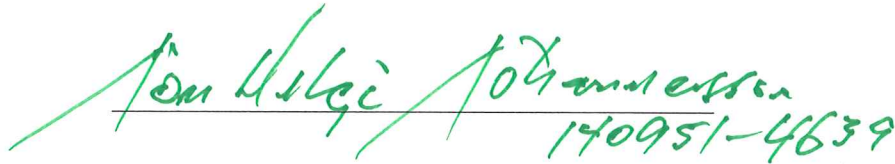
Staður og dagsetning



Undirskrift verkkaupa



Undirskrift verktaka

  
140951-4639



Vitundarvottar

200889-2589

Fylgiskjöl sem jafnframt eru hluti samnings þessa:

- 01 Staðsetning á gæðakerfi hönnuða
- 02 Yfirlit yfir tíma og verkþætti verkefnisins
- 03 Tímagjald



## Fyrirtækjaskrá

Hlutafélagaskrá - Samvinnufélagaskrá - Sjálfseignarstofnanaskrá - Firmaskrá  
Laugavegi 166, 150 Reykjavík

# Vottorð úr fyrirtækjaskrá

**Abakus ehf.**

**Viðtakandi:** Jón Helgi Jóhannesson

**Póstfang:** Gaukshólum 2  
111 Reykjavík

**Útgefið:** 30.4.2019

**Dagsetning samþykka er** 10.6.2013

**Kt:** 650613-1980

**Lögheimili:** Gaukshólum 2  
111 Reykjavík

**Stjórn félagsins skipa samkvæmt fundi þann 10.6.2013:**

140951-4639 Jón Helgi Jóhannesson, Gaukshólum 2, 111 Reykjavík, *stjórnamaður*  
150980-3999 Andri Þór Jónsson, Ásbúð 4, 210 Garðabær, *varamaður*

**Framkvæmdastjórn:**

140951-4639 Jón Helgi Jóhannesson, Gaukshólum 2, 111 Reykjavík

**Prókúruumboð:**

140951-4639 Jón Helgi Jóhannesson, Gaukshólum 2, 111 Reykjavík

**Endurskoðendur/skoðunarmenn:**

590975-0449 KPMG ehf., Borgartúni 27, 105 Reykjavík

**Hlutfé:** ISK 500.000

**Firmað rita:** Stjórnamaður

**Hömlur á meðferð hlutabréfa:** Já

**Lausnarskylda á hlutum:** Nei

**Tilgangur:** Tilgangur félagsins er þjónusta við atvinnurekstur, þróun hugbúnaðar, rekstur fasteigna og skyld starfsemi.

**Ísat flokkun:**

**62.01.0** Hugbúnaðargerð

**Rekstrarform:** Einkahlutafélag (ehf)