



Borgarráð

Bryggjuhverfi - Lóðarvilyrði - Hagkvæmt húsnæði - Sixtar

Óskað er heimildar borgarráðs til þess að samþykkja hjálagt lóðarvilyrði til Sedrus ehf (Sixtar teymið) til uppbyggingar á hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur í Bryggjuhverfi.

Greinargerð:

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 sumarið 2018 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.

Áður voru viðræður við teymið Variat um lóðarvilyrði á lóðinni en það teymi færði sig yfir á Veðurstofuhæð þegar Heimavellir sögðu sig frá verkefninu.

Fulltrúum Sixtar var boðið að ganga til viðræðna samkvæmt stigaröð og hefur þeim viðræðum nú lokið með hjálögðu vilyrði sem er lagt fram til borgarráðs til samþykktar.

Einnig er hér lagt fram yfirlýsingu Kviku banka um fjárfestingargetu, staðfesting á því að félagið sé stofnað og staðfestingu á samningi við Krads arkitekta samkeppnistillögu Sixtar.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Lóðarvilyrði til Sedrus ehf vegna Bryggjuhverfis.

Stöðumat Kviku banka á getur Sedrusar til fjármögnunar dag 14. ágúst 2019.

Samstarfsyfirlýsingar Sedrusar við Guðmund Halldór Jónsson og KRADS arkitekta.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, Ráðhúsi Reykjavíkur, 101 Reykjavík („Reykjavíkurborg“) veitir Sedrus ehf, kt. 560611-0210 („Sixtar“) eftirfarandi:

- LÓÐARVILYRÐI -

1. Lóðin.

- 1.1. Um er að ræða vilyrði fyrir úthlutun lóðar í Bryggjuhverfi ásamt byggingarrétti fyrir uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.
- 1.2. Stærð og staðsetning lóðarinnar ásamt byggingarrétti er tilgreind í deiliskipulagi fyrir bryggjuhverfi sem lóð D.
- 1.3. Afmörkun lóðarinnar má finna í fylgiskjali I. 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 borgarráð hefur samþykkt þetta lóðarvilyrði.

2. Niðurfelling lóðarvilyrðis.

- 2.1. Ef ekki er óskað eftir úthlutun lóðarinnar innan eins árs frá því borgarráð staðfestir þetta lóðarvilyrði fellur það niður.

3. Gjöld vegna lóðarúthlutunar.

- 3.1. Sedrus 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. Sedrus 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 Sedrus ehf. í fyrirtækjaskrá og að það haldi utan um þróun og undirbúning á uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði á lóðinni í Bryggjuhverfi.
- 4.2. Staðfest sé að Sedrus hafi gert samning við Krads arkitekta, sem unnu að tillögugerð með Sedrus vegna samkeppni Reykjavíkurborgar um hagkvæmt húsnæði sumarið 2018.
- 4.3. Sedrus hafi lagt fram gögn sem sýni fram á eiginfjárfjármögnun á 20% af áætluðum byggingarkostnaði vegna fyrirhugaðra framkvæmda á lóðinni.
- 4.4. Sedrus 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 Sedrus 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 liggja fyrir.
 - 5.6. Félagsbústaðir hf. skulu eiga kauprétt á 5% íbúða á fyrirfram skilgreindu verði, sbr. nánari reglur í fylgiskjali V.
 - 5.7. Hafi Sedrus 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. Sedrus 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.

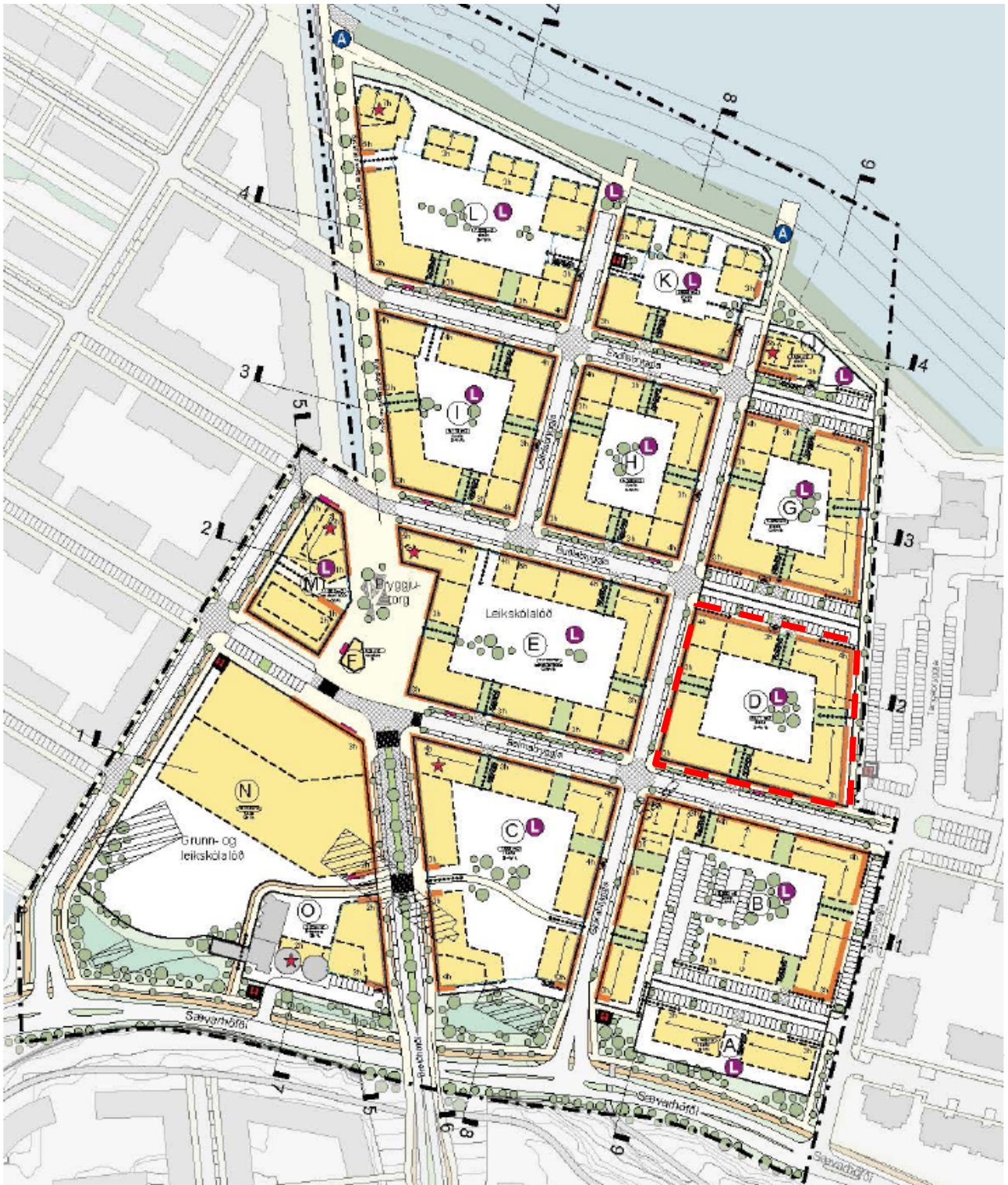
Reykjavík 22. ágúst 2019.

f.h. Reykjavíkurborgar

f.h. Sedrus ehf.

Fylgiskjal I

Afmörkun reitsins sem lóðarvilyrði Reykjavíkurborgar til Sedrus ehf., dags. 22. ágúst 2019, tekur til er reitur D 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 á 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, lagnarásum, 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 Sedrus 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. Sedrus mega velja þær íbúðir sem kauprétturinn nær til.
4. Sedrus 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 Sedrus rétt að líta svo á að Félagsbústaðir hf. hyggist ekki nýta sér kaupréttinn.

Reykjavíkurborg
b.t. umhverfis- og skipulagssviðs
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 14. ágúst 2019

Efni: Geta til að fjármagna verkefni Sedrusar

Kvika banki hf., kt. 540502-2930 („Kvika“ eða „bankinn“) er ráðgjafi Sedrusar ehf., kt. 560611-0210 („Sedrus“) vegna fyrirhugaðrar byggingu hagkvæms húsnæðis fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur á lóð D í Bryggjuhverfi í Reykjavík.

Sedrus hefur óskað eftir staðfestingu Kvikú á getu félagsins til að leggja fram eiginfjárframlag við fjármögnun verkefnisins.

Kvika hefur kynnt sér getu fyrirvarsmanna Sedrusar til að leggja eigið fé inn í félagið. Sedrus er að fullu í eigu Hauks Guðmundssonar, kt. 110677-2949. Sedrus og Guðmundur Halldór Jónsson hafa jafnframt gert með sér samstarfsyfirlýsingu vegna fjármögnunar verkefnisins. Helstu eignir Guðmundar eru um 9% beinn eignarhlutur í Norvik hf., þriðjungs eignarhlutur í Sterna ehf. sem er eigandi um 42% eignarhlutar í Norvik hf. sem og 100% eignarhlutur í Axiom ehf.

Miðað við þær upplýsingar sem Kvika hefur fengið og kynnt sér um eignir og eiginfjárstyrk Hauks og Guðmundar er það mat Kvikú að Haukur og Guðmundur og/eða félög þeim tengd geti lagt Sedrusi ehf. til a.m.k. 20% af áætluðum framkvæmdakostnaði verkefnisins í eigið fé.

Framangreint byggir á þeim upplýsingum sem okkur hafa verið veittar og bókfærðu virði eigna í ársreikningum þeirra félaga sem um ræðir. Við höfum umfram það ekki lagt sjálfstætt mat á virði eigna félaganna eða kannað réttmæti upplýsinganna með sjálfstæðum hætti.

Sé frekari upplýsinga óskað frá Kvikú vegna þessa verða þær fúslega veittar.

Virðingarfyllst,
f.h. Kvikú banka hf.



Baldur Stefánsson, framkvæmdastjóri
Fyrirtækjaráðgjöf Kvikú

Samstarfsyfirlýsing

Reykjavík 12. ágúst 2019.

Sedrus ehf og Guðmundur Halldór Jónsson gera með sér eftirfarandi samstarfsyfirlýsingu vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk í Bryggjuhverfi, nánar tiltekið reitur D , sjá Viðauki 1.

Sedrus ehf vinnur nú að undirritun lóðavilyrðis fyrir umrædda lóð á grundvelli samkeppni um hagkvæmt húsnæði sem fram fór á sl. ári.

Eitt af skilyrðum þess að lóðavilyrði verði gefið út er að Sedrus ehf leggi fram gögn sem sýni fram á eiginfjárfjármögnun á 20% af áætluðum byggingarkostnaði vegna fyrirhugaðra framkvæmda á lóðinni.

Til að uppfylla þau skilyrði rita fulltrúar Sedrus ehf og Guðmundur Halldór Jónsson undir þessa samstarfsyfirlýsingu um fjármögnun ásamt því að senda hér hjálagt með almennar upplýsingar og eignarstöðu þeirra félaga sem tengjast Guðmundi.

Helstu eignir í félögum tengdum Guðmundi Halldóri Jónssyni.

9,034% Beinn eignarhlutur í Norvik hf.

33,33% eignarhlutur í Sterna ehf. sem er eigandi 42,258% eignarhlutar í Norvik hf.

100% eignarhlutur í Axiom ehf.

Fylgigögn:

Ársreikningur Norvik hf. 2018

Ársreikningur Sterna ehf. 2017

Ársreikningur Axiom ehf. 2017

F.h. Sedrus ehf


Haukur Guðmundsson


Guðmundur Halldór Jónsson

Samstarfsyfirlýsing

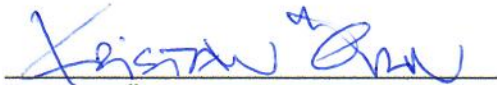
KRADS arkitektar ehf, kt. 420519-0600 og Sedrus ehf, kt. 560611-0210, eigandi SIXTAR verkefnisins, hafa gert með sér samstarfssamning um hönnun nýbygginga hagkvæmra fjölbýlishúsa, fyrir fyrstu kaupendur og hyggja á uppbyggingu á reit D í Bryggjuhverfi Reykjavíkurborgar.

KRADS arkitektar hafa verið og verða aðalhönnuðir verkefnisins og sjá m.a. um hönnun og gerð aðaluppdráttar og sérteikninga arkitekta.

Áætlað er að vinna við gerð aðaluppdráttar hefjist um leið og lóðarvilyrði liggur fyrir.

f.h. KRADS

f.h. Sedrus



Kristján Örn Kjartansson
Arkitekt FAÍ



Haukur Guðmundsson
Framkvæmdarstjóri