



Skerjafjörður - Þróunarsvæði - Lóðarvilyrði - Hagkvæmt húsnæði - HOOSI

Tillaga:

Óskað er heimildar borgarráðs til þess að samþykkja hjálagt lóðarvilyrði til fyrirtækisins HOOSI ehf. (HOOS) til uppbyggingar á hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur í Skerjafirði.

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 HOOSI óskuðu eftir því að hefja viðræður um uppbyggingu á þróunareit borgarinnar í Skerjafirði og hefur þeim viðræðum nú lokið með hjálögðu vilyrði sem er lagt fram til borgarráðs til samþykktar.

Einnig er hér lagt fram yfirlýsing fjármálastofnunar um fjárfestingagetu félagsins, staðfesting á því að félagið sé stofnað og staðfestingu á samningi við tillöguhöfund úr samkeppninni.

Virðingarfyllt

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Lóðarvilyrði til HOOSI ehf vegna Skerjafjarðar

HOOSI ehf. Mynd af heimasíðu Ríkisskattstjóra

Yfirlýsing Tvíhorfs arkitekta um starfstarf við HOOSI

Yfirlýsing Kvika banka um fjárfestingargestu HOOSI

Minnisblað KPMG um mat á gögnum um fjárfestingargetu HOOSI

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, Ráðhúsi Reykjavíkur, 101 Reykjavík („Reykjavíkurborg“) veitir HOOS I ehf., kt. 520515-0460, („HOOS“) eftirfarandi:

- LÓÐARVILYRÐI -

1. Lóðin.

- 1.1. Um er að ræða vilyrði fyrir úthlutun lóðar í Skerjafirði 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 við Skerjafjörð 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. HOOS 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. Félagið mun greiða fyrir byggingarréttinn kr. 45.000 fyrir hvern heimilaðan 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. Nýti Félagsbústaðir sér kauprétt sinn, sbr. fylgiskjal V, skal félagið þó hafa heimild til að fresta hluta af greiðslu skv. 3.2. (b) hér að ofan, er nemur sömu upphæð og kaupverð sem Félagsbústaða eiga að greiða. Skal sá hluti greiddur á sama tíma og Félagsbústaðir greiða Félaginu kaupverð sitt.
- 3.4. 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:

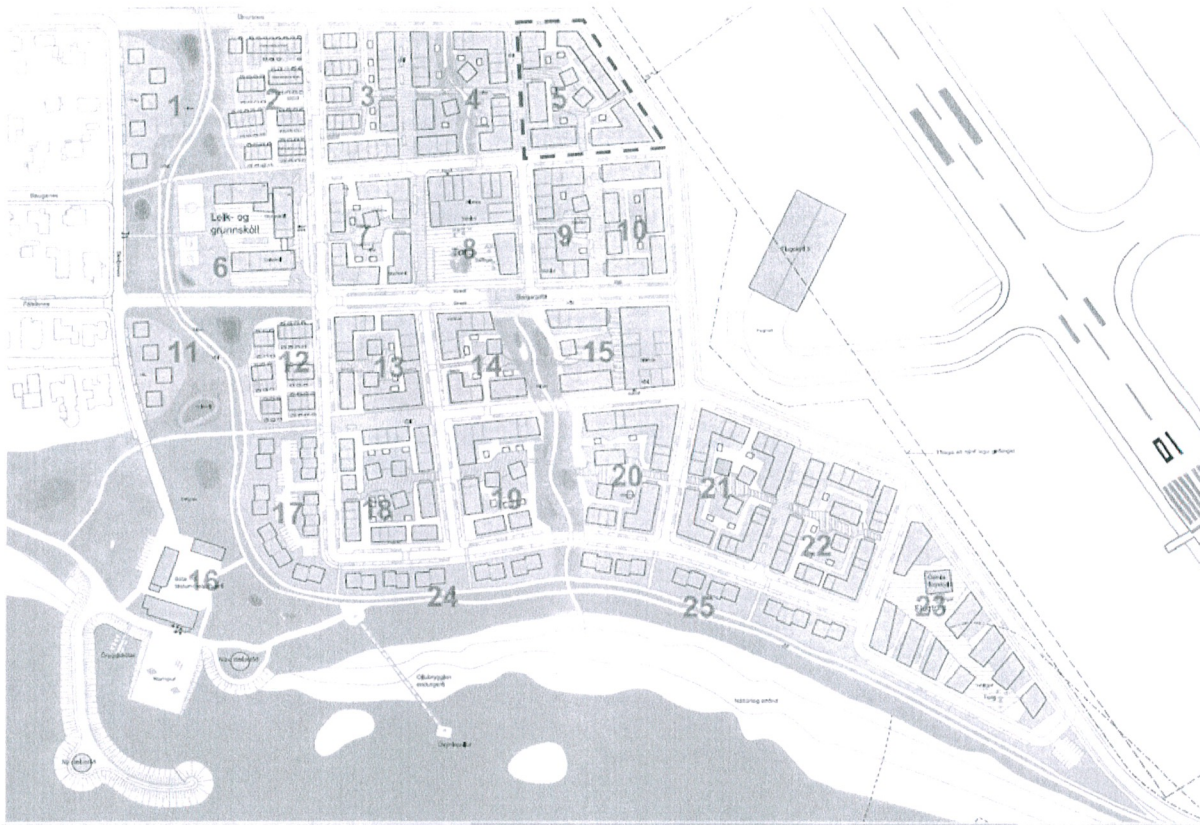
- 4.1. Staðfest sé að það er búið að stofna HOOS I ehf. í fyrirtækjaskrá og að það haldi utan um þróun og undirbúning á uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði í Skerjafirði.
- 4.2. Staðfest sé að HOOS hafi gert samning við Tvíhorf sf., arkitektastofu, sem unnu að tillögugerð með HOOS vegna samkeppni Reykjavíkurborgar um hagkvæmt húsnæði sumarið 2018.

- 4.3. Félagið hafi lagt fram gögn sem sýni fram á eiginfjárfjármögnun á 20% af áætluðum byggingarkostnaði vegna fyrirhugaðra framkvæmda á lóðinni.
 - 4.4. Félagið 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 HOOS á grundvelli verkefnis um hagkvæmt húsnæði:
- 5.1. Forgangur 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 frávik 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 félagið 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. HOOS 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 byggingarréttargjaldi 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 11. apríl 2019.

Fylgiskjal I

Afmörkun reitsins sem lóðarvilyrði Reykjavíkurborgar til HOOS I ehf., dags. 11. apríl 2019, tekur til.



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.

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 áðrir 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 HOOS 1 ehf. 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 undirskrifaðardegi til greiðsludags.
3. HOOS má velja þær íbúðir sem kauprétturinn nær til.
4. HOOS, skal bjóða Félagsbústöðum hf. íbúðirnar til kaups við samþykkt byggingarnefndarteikninga 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 HOOS rétt að líta svo á að Félagsbústaðir hf. hyggist ekki nýta sér kaupréttinn.

HOOS 1 ehf. (5205150460)

Stofnað/Skráð: 30.04.2015

b.t. aðili: Spekt ehf.

Póstfang	Lögheimili	Sveitarfélag	Rekstrarform
Borgartúni 3 105 Reykjavík	Borgartúni 3 105 Reykjavík	0000 Reykjavík	E1 Einkahlutafélag (ehf)

Forráðamaður

- Jón Pétur Þorsteinsson - stjórnarformaður

ÍSAT Atvinnugreinaflokkun

- 41.20.0 Bygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis

Virðisaukaskattsnúmer

Númer	Skráning	Afskráning	ÍSAT nr.
120415	01.06.2015		46900 Blönduð heildverslun (Aðal)

Hafi seljandi vöru eða þjónustu ekki verið á virðisaukaskattsskrá þegar viðskiptin áttu sér stað er óheimilt að færa innheimtan virðisaukaskatt sem innskatt eða fá hann endurgreiddan.

Reykjavík
Mars 2019


SAMSTARFSYFIRLÝSING

Tvíhorf arkitektar sf. (kt. 69109-1480) og Frambúð ehf (kt. 680415-1530) vegna HOOS1 ehf. (kt. 520515-0460) hafa gert með sér samstarfssamning um hönnun nýbygginga hagkvæmra fjölbýlishúsa, fyrir fyrstu kaupendur, sem bera vinnuheimtið HOOS.

Samstarfið hófst á vormánuðum 2017 með aðkomu Tvíhorf arkitekta við frumhönnunar bygginga. Tvíhorf arkitektar verða aðalhönnuðir verkefnisins og sjá m.a. um gerð aðaluppdráttá og sérteikninga arkitekta.

Áætlað er að vinna við gerð aðaluppdráttá hefjist á árinu eða um leið og deiliskipulagsvinnu lýkur.

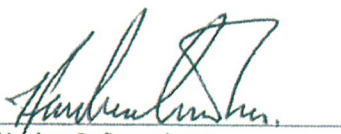
F.h. Tvíhorf arkitekta sf,


Gunnar Sigurðsson
Arkitekt FAÍ


Helgi Steinar Helgason
Arkitekt FAÍ

F.h. Frambúð ehf.


Jón Pétur Þorsteinsson
Stjórnarmaður


Hákur Guðmundsson
Framkvæmdastjóri


Pétur Marteinson
Stjórnarformaður

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

Reykjavík, 25. október 2018

Efni: Geta til að fjármagna verkefni Frambúðar

Kvika banki hf., kt. 540502-2930 („Kvika“ eða „bankinn“) er ráðgjafi Frambúðar ehf., kt. 680415-1530 („Frambúð“) vegna fyrirhugaðrar byggingu íbúða sem sérsniðnar verða að þörfum fyrstu kaupenda. Vinnuheiti verkefnisins er „verkefnið Hoos“ og er um að ræða uppbyggingu lítilla íbúða í Vatnsmýri, Reykjavík, sem hægt er að stækka á einfaldan hátt.

Frambúð hefur óskað eftir mati Kviku á getu félagsins til að leggja fram eiginfjárframlag við fjármögnun verkefnisins.

Kvika hefur kynnt sér getu fyrirsvarsmanna Frambúðar til að leggja eigið fé inn í félagið. Frambúð er að helmingi í eigu Fellasmára ehf., sem er að fullu í eigu Hauks Guðmundssonar, kt. 110677-2949.

Miðað við þær upplýsingar sem við höfum fengið um eignir og eiginfjárstyrk Hauks er það mat Kviku að Haukur og/eða félög honum tengd geti lagt Frambúð ehf. til a.m.k. 20% af áætluðum framkvæmdakostnaði verkefnisins Hoos í eigið fé.

Framangreint byggir á þeim upplýsingum sem fyrirsvarsmenn Frambúðar hafa veitt okkur og ársreikningum þeirra félaga sem um ræðir. Við höfum ekki gert sjálfstætt mat á virði eigna félaganna eða með öðrum hætti kannað réttmæti upplýsinganna með sjálfstæðum hætti.

Ef frekari upplýsinga er óskað frá Kviku vegna þessa verða þær fúslega veittar.

Virðingarfyllst,
f.h. Kviku banka hf.





Minnisblað

KPMG ehf.
Borgartún 27
105 Reykjavík
Sími: 545 6000
kpmg.is

Til Trúnaðarmál
Frá Reykjavíkurborgar, b.t. Óla Arnar Eiríkssonar
Magnúsi G. Erlendssyni
Bjarna E. Friðrikssyni
Ráðgjafarsvið KPMG

Dags. 8 apríl 2019
Tilv. Hagkvæmt húsnæði - minnisblað vegna Frambúðar

Umfjöllun um fjármögnun Frambúðar vegna umsóknar um lóðir undir hagkvæmt húsnæði

Frambúð ehf.

Kt. 680415-1530

Frambúð ehf. hefur fengið vilyrði fyrir lóð við Skerjafjörð, en þar er gert ráð fyrir 72 íbúðum. Að Frambúð standa Jón Pétur Þorsteinsson, Pétur Marteinson og Haukur Guðmundsson. Ekki kemur fram í umsókninni hvernig eignarhluturinn skiptist, en samkvæmt ársreikningi 2017 þá er 50% í eigu Fellasmára ehf., 25% í eigu Péturs Hafliða Marteinsonar og 25% í eigu Guðmundar Kristjáns Jónssonar. Fellasmári ehf. er í eigu Hauks Guðmundssonar.

Fyrir liggur staðfesting frá Kviku banka dagsett 12. október 2018 um að fá Frambúð úthlutað lóð til byggingar á 70 íbúðum eða fleiri, er bankinn áhugasamur um að fjármagna framkvæmdina á þeim kjörum og með þeim skilmálum sem hefðbundnir eru í fjármögnun bankans á verkefninu en háð samþykki lánanefndar, áreiðanleikakönnun, endanlegri skjalagerð og samkomulagi um skilmála fjármögnunar.

Í umsókn Frambúðar kemur fram að hönnun íbúðanna gerir ráð fyrir mögulegri áfangaskiptingu við smíði þeirra. Við mat á ætluðu eiginfjárramlagi er gert ráð fyrir að allar íbúðir séu afhentar sem fyrsti áfangi og er verð fyrir 41 fermetra íbúð 28 milljónir króna. Áætlað er að heildarsöluverðmæti íbúðanna sé um 2 milljarðar króna og byggingakostnaður sé 80% af heildarsöluverðmæti sem er 542 þúsund krónur á fermetrinn eða 1,6 milljarður króna. Áætlað eiginfjárramlag er því um 320 milljónir króna.

Framkvæmdirnar verða ekki fjármagnaðar með fyrirframgreiðslu kaupanda og flyst því framkvæmdaáhætta ekki yfir á kaupendum. Frambúð mun bjóða kaupendum brúarlán fyrir allt að 10% af kaupverði sem ekki yrði tryggt með veði í eigninni en Frambúð mun hafa forkaupsrétt á íbúðum á upprunalegu kaupverði þar til brúarlánið hefur verið greitt. Ekki kemur fram hvaða vextir



Reykjavíkurborg

Umfjöllun um fjármögnun Frambúðar vegna umsóknar um lóðir undir hagkvæmt húsnæði
8 apríl 2019

verða á brúarláninu. Ekki var lagt sérstakt mat á það hvort félagið gæti staðið við 10% brúarfjármögnun á öllum íbúðum.

Við mat á því hvort Frambúð geti lagt 20% af áætluðum framkvæmdakostnaði verkefnisins í eigið fé þá er gert ráð fyrir að Fellasmári ehf. muni fjármagna að fullu eiginfjárframlag Frambúðar. Við mat á fjárhagsstyrk Fellasmára ehf. var skoðaður ársreikningur Grábergs fyrir árið 2017 sem er í eigu Hauks Guðmundssonar sem og tekið mið af umsögn Kviku banka um eignir og eiginfjárstyrk Hauks.

Í bréfi frá Kviku banka dagsett 25. október 2018 kemur fram að miðað við þær upplýsingar sem Kvika banki hefur fengið um eignir og eiginfjárstyrk Hauks er það mat bankans að Haukur og/eða félög honum tengd geti lagt Frambúð til a.m.k. 20% af áætluðum framkvæmdakostnaði verkefnisins í eigið fé. Fram kemur í umsókninni að dótturfélög Grábergs, Austurhraun 3 ehf. og Viðarhöfði 3 ehf., eigi eignir fyrir um 1,2 milljarða króna og eigið fé upp á 757 milljónir króna.

Samkvæmt ársreikningi Grábergs ehf. fyrir árið 2017 er félagið á þeim tíma í meirihluta eigu Hauks Guðmundssonar. Eignarhlutur í dótturfélögum er metinn á 757 milljónir króna og eigið fé félagsins er 38 milljónir króna. Dótturfélögin lána sjálf 729 m.kr. fyrir upp í Gráberg og er þar með stærstur hluti eiginfjár dótturfélaganna byggður á kröfum á Gráberg sem á litlar eignir utan eignarhluta í dótturfélagunum sjálfum.

Byggt á framlögðum gögnum og ársreikningum félaganna sem nefnd eru í umsókn Frambúðar telur KPMG að ekki hafi verið sýnt fram á getu til þess að leggja verkefninu til 320 m.kr. eiginfjárframlag. KPMG tekur þó fram að Haukur Guðmundsson og félög tengd honum hafa verið umfangsmikil í verktaka- og fjárfestingarstarfsemi og því líklegt að þekking á fjármögnun verkefna af sambærilegri stærðargráðu sé til staðar þrátt fyrir að framlögð gögn sýni ekki fram á nægjanlegan fjárhagslegan styrk.



Reykjavíkurborg

Umfiðllun um fjármögnun Frambúðar vegna umsóknar um lóðir undir hagkvæmt húsnæði
8 apríl 2019

Fyrirvari

Framangreind samantekt er byggð á niðurstöðum KPMG er varða mat á því hvort Vaxtarhús ehf. og Frambúð ehf. standist viðmið um fjárhagslegan styrk og eigið fé sem skilgreind voru í kynningargögnum tengdum verkefninu Hagkvæmt húsnæði vegna umsókna um lóðir.

Framkvæmd vinnunnar er unnin í samræmi við samning KPMG við Reykjavíkurborg dagsettur 31.8.2018.

KPMG ber ekki ábyrgð á að uppfæra efni og niðurstöður minnisblaðsins í tengslum við atburði eða upplýsingar sem kunna að koma síðar fram.

Ekki hefur verið framkvæmd sérstök könnun á áreiðanleika þeirra gagna sem byggt er á en miðað er við að um heimildir traustra aðila sé að ræða. KPMG getur hvorki ábyrgst nákvæmni þeirra upplýsinga sem hér koma fram né að þær séu tæmandi.

KPMG ber enga ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli samantektarinnar. Öll ábyrgð vegna ákvarðana sem teknar verða á grundvelli samantektarinnar eða niðurstaðna sem í henni eru, er hjá verkkaupa eða lesanda hennar.