



Borgarráð

**Hallgerðargata 11B, kaup á leikskólahúsnæði**

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi drög að kaupsamningi á leikskóla að Hallgerðargötu 11B milli Hallgerðargötu ehf., sem seljanda og Reykjavíkurborgar, sem kaupanda.

**Greinargerð:**

Kaupsamningarnir byggja á samþykkt borgarráðs 29. október 2020 og upphaflegan kaupsamningi milli aðila. Kaupverð er uppreiknað miðað við vísitöluhækkunar og er kr. 440.215.326. Upphæðin greiðist sem hér segir:

- 50%. Greitt við undirritun kaupsamnings.
- 20%. Greitt þegar eignin hefur verið innréttuð.
- 10%. Greitt þegar sameign og bílakjallari eru frágengin.
- 5%. Greitt þegar hús er frágengið að utan.
- 15%. Greitt þegar hús og lóð eru fullfrágengin, gegn lokaúttekt og samhliða útgáfu afsals.

Kostnaður rúmast innan gildandi fjárhagsáætlunar. Afhending verður í apríl 2023.

Virðingarfyllst,  
Óli Jón Hertervig  
*Fjármála- og áhættustýring*  
*Eignaskrifstofa*

Hjálagt:  
Kaupsamningur DRÖG, dags. 5. desember 2022.  
Viðauki við upphaflegan kaupsamning dags. 20. október 2020.

**Desember 2022**

Kaupsamningur  
milli

**HALLGERÐARGATA EHF.**

(sem seljanda)

og

**REYKJAVÍKURBORGAR**

(sem kaupanda)

---

**Kaupsamningur**

Um leikskóla í eigu seljanda við Hallgerðargötu 11B, 105 Reykjavík.

---

## Kaupsamningur þessi er gerður þann 5.12.2022 milli

Hallgerðargötu ehf., kt. 580117-1200, til heimilis að Dugguvogi 6, 104 Reykjavík („seljandi“);

og

Reykjavíkurborgar, kt. 53026-7609 til heimils að Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík („kaupandi“)

hér eftir sameiginlega nefndir „aðilar“ eða hvor um sig „aðili“.

Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa fasteign að Hallgerðargötu 11B, nánar tiltekið Leikskóla, merkt 01 0115, fnr. 251-7498, birt stærð 742,2 fm ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber að engu undanskyldu þar með talið hlutdeild í sameign og lóðarréttindum.

Stutt almenn lýsing á hinu selda:

Heimilisfang	Fastanúmer	merking	Stærð (fm)	Kaupverð í krónum
Hallgerðargata 11B	F2517498	01 0115	742,2	442.477.997

Vegna annarra upplýsinga um hverja eign, þ.m.t. er vísað til skráningar á eignunum skv. FMR og eignaskiptayfirlýsingu með þinglýsinganúmerinu 441-A-008213/2022 sem aðilar kaupsamnings hafa kynnt sér og eru fylgigögn kaupsamnings þessa.

### 1 KAUPVERÐ OG GREIÐSLUTILHÖGUN

- 1.1 Umsamið kaupverð fasteignarinnar er kr. **442.477.997** („kaupverðið“). **Kaupverðið er uppreiknað samkvæmt útboðsgögnum Reykjavíkur frá október 2017, bundið byggingavísitölu (grunnur 2009) sem í desember 2022 var 176.**
- 1.2 Við afsal verður gert lögskilauppgjör milli aðila vegna breytinga á hönnun og gæðum af hendi kaupanda sem ekki var skilgreind í skilalýsingu útboðsgagna. Má þar helst nefna viðbót með fellivegg í sal, bættu lýsingu og minni innréttingar. Kostnaður við kaup og uppsetningar skal í hverju tilfalli fyrir sig vera samþykktur af kaupanda áður en verkefni sem fellur undir lögskilauppgjör fer í framkvæmd.
- 1.3 Greiðslur skv. Greiðslutilhögun hér að neðan eru í samræmi við byggingavísitölu 175,1,0. Greiðslur 2.1 til og með 2.5 verða uppreiknaðar í samræmi við vísitölu á greiðsludegi.

### 2 GREIÐSLUTILHÖGUN

- 2.1 Kr. 221.238.999 – 50%. Greitt með peningum við undirritun kaupsamnings.
- 2.2 Kr. 88.495.599 – 20%. Greitt með peningum þegar eignin hefur verið innréttuð.
- 2.3 Kr. 44.247.800 – 10%. Greitt með peningum þegar sameign og bílakjallari eru frágengin.
- 2.4 Kr. 22.123.900 – 5%. Greitt með peningum þegar hús er frágengið að utan.
- 2.5 Kr. 66.371.700 – 15%. Greitt með peningum þegar hús og lóð eru fullfrágengin, gegn lokaúttekt og samhliða útgáfu afsals.

### 3 AFLÉTTING ÁHVÍLANDI VEÐA SELJANDA OG NÝ VEÐSETNING KAUPANDA.

3.1 Við kaupsamning liggur fyrir yfirlýsing frá Landsbankanum um að hann aflétti áhvílandi veði gegn því að allar kaupsamningsgreiðslur verði greiddar í samræmi við fyrirmæli bankans. Áhvílandi veð eru:

1. veðréttur Landsbankinn kr. 2.220.000.000 Tryggingabréf útgefið þann 16.12.2020.

3.2 Við kaupsamning liggur fyrir veðbandayfirlit sem er fylgiskjal kaupsamnings þessa og báðir aðilar hafa kynnt sér.

3.3 Kaupandi hefur heimild til að veðsetja eignina fyrir allt að 80% af þegar greiddum greiðslum.

### 4 AFHENDING OG AFSAL

4.1 Áætlað er að eignin verði afhent ekki síðar en 30. apríl 2023.

4.2 Eign telst hafa verið afhent kaupanda þegar öryggisúttekt hefur farið fram og heimilt er að taka þá eign sem um ræðir í notkun.

4.3 Seljandi mun láta kaupanda vita með að minnsta kosti 15 daga fyrirvara um að til standi að fá öryggisúttekt og þá afhendingu í kjölfarið. Fulltrúi kaupanda hefur heimild til að vera viðstaddur öryggisúttekt.

4.4 Seljandi afhendir eignina eins og tilgreint er í skjali nefnt „Kirkjusandur Ungbarnaleikskóli – Forsögn“. Skjalið er merkt sem fylgiskjal nr. 2.

4.5 Lögskil vegna kaupanna eru miðuð við afhendingardag og hirðir kaupandi arð, greiðir skatta og ber skyldur af eigninni frá afhendingardegi en seljandi fyrir þann tíma.

4.6 Seljandi skal greiða öll gjöld vegna eignarinnar fram að afhendingardegi.

4.7 Kaupandi greiðir skipulagsgjald sem verður 0,3% af endalegu brunabótarmati þegar það verður lagt á.

4.8 Seljandi skal gefa út afsal og kaupandi greiða afsalsgreiðslu skv. Greiðslutilhögun 2.5 þegar fyrir liggur lokaúttektarvottorð fyrir eignina.

### 5 YFIRLÝSINGAR AÐILA

5.1 Seljandi lýsir eftirfarandi yfir og staðfestir með undirritun sinni á kaupsamning þennan:

5.2 að seljanda sé heimilt að undirrita þennan samning, efna og framkvæma þær skyldur er kveðið er á um í samningi þessum;

5.3 að seljandi sé réttur og óskoraður eigandi eignarinnar að lögum og að engir áður gerðir löggerningar eða önnur atvik geti orðið til þess að bornar væru brigið á eignarhald hans.

5.4 Að eignin verði afhent án nokkurs konar óbeinna eignarréttinda annarra en þeirra sem greinir í samningi þessum eða veðbandayfirlitum, þ.m.t. án nokkurs konar veðréttinda, haldsréttar eða annarra tryggingaráðstafana eða forkaupsréttar, og á lóðinni hvíli engar aðrar skuldir eða önnur gjöld en þau sem gerð eru upp með lögskilauppgjöri;

- 5.5 að seljandi muni halda kaupanda skaðlausum af hvers konar skuldum, skattskuldbindingum, gjöldum, kostnaði og samningskröfum sem fallið hafa til eða kunna að falla til vegna eignarinnar og urðu til fyrir afhendingardag;
- 5.6 að seljandi gefi út öll nauðsynleg skjöl til þess að tryggja framsal og staðfesta eignarréttindi kaupanda eftir því sem þörf verður á;
- 5.7 að fulltrúum kaupanda sé heimilt að leita upplýsinga um eignina og tengdrar ráðgjafar frá seljanda sem skal veita slíkar upplýsingar og ráðgjöf þegar eftir því verður leitað;
- 5.8 að seljanda sé ekki kunnugt um að neinn ágreiningur sé um stærð lóðarinnar, fasteigna, landamerki, umferðarréttindi eða önnur notkunarréttindi við aðliggjandi lóðir eða fasteignir við lóðir;
- 5.9 að engar kvaðir, t.a.m. notkunarréttindi, fylgi lóðinni aðrar en þær sem fram koma í kaupsamningi þessum og á veðbókarvottorði og kaupandi hefur kynnt sér;
- 5.10 að engin dómsmál, gerðardómsmál eða stjórnarsýslumál sem varða eignirnar séu í gangi eða hafi nýlega lokið, og að seljanda sé ekki kunnugt um slíkar aðgerðir sem gætu verið yfirvofandi eða hugsanlegar, þ.m.t. lögsóknir eða skaðabótakröfur er varðar lóðina; og
- 5.11 að allar upplýsingar sem seljandi hefur veitt kaupanda um lóðina í aðdraganda kaupanna séu réttar og á engan hátt misvísandi, auk þess sem engum upplýsingum sem máli kunna að skipta fyrir kaupanda hafi verið haldið frá kaupanda af hálfu seljanda.
- 5.12 sérhver ofangreindra yfirlýsinga seljanda telst vera ákvörðunarstæða fyrir kaupum kaupanda á hinu selda og ákvörðun kaupverðsins.

## **6 KAUPANDI LÝSIR EFTIRFARANDI YFIR OG STAÐFESTIR MEÐ UNDIRRITUN SINNI Á KAUPSAMNING ÞENNA**

- 6.1 að kaupanda sé heimilt að undirrita samning þennan, efna og framkvæma þær skyldur er kveðið er á um í samningi þessum;
- 6.2 að kaupandi hefur kynnt sér þau gögn sem eru í viðauka við samning þennan og teljast til fylgiskjala hans;
- 6.3 að kaupandi muni bera allan kostnað af þinglýsingu afsals sem og greiðslu stimpilgjalds vegna eignanna.
- 6.4 að kaupandi skuldbindur sig til að samþykkja minniháttar breytingar á eignaskiptasamning ef óskað verður eftir því enda hefur breytingin ekki í för með sér breytingu á séreign kaupanda, merkingu eignar né fastanúmeri. Minniháttar breytingar gætu orðið á sameignarrýmum en séreignir ættu ekki að breytast eftir að reyndarteikningum hefur verið skilað inn.
- 6.5 að vera upplýstur um að stæði í bílgeymslu verða í sér félagi sem sér um rekstur þeirra og íbúar geti merkt sér stæði eftir þörfum gegn greiðslu án þess að það feli í sér þinglýst eignarréttindi.

## **7 ÁBYRGÐ**

- 7.1 Seljandi ber ábyrgð á hvers konar göllum sem kunna að koma í ljós í tengslum við hina seldu eign eftir afhendingardag í samræmi við meginreglur kauparéttar, laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og annarra laga eftir því sem við getur átt.

7.2 Komi í ljós galli á eigninni getur kaupandi beitt öllum vanefnda úrræðum sem kveðið er á um í meginreglum kauparéttar og lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, eftir því sem við getur átt.

## **8 BREYTINGAR**

8.1 Hvers kyns breytingar eða viðbætur við samning þennan skulu gerðar skriflega og vera undirritaðar af öllum viðeigandi aðilum samningsins.

## **9 LÖG OG LÖGSAGA**

9.1 Um kaupsamning þennan gilda íslensk lög.

9.2 Komi upp ágreiningur milli aðila skulu þeir þegar leita leiða til að leysa ágreiningsefnið áður en til koma vanefndir á öðrum greinum þessa samnings eða riftunar á honum.

9.3 Deilur sem upp kunna að koma um efndir, framkvæmd eða túlkun þessa samnings, og aðilum tekst ekki að leysa, skulu reknar fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

## **10 ÖNNUR ÁKVÆÐI**

10.1 Ef samningur þessi nær ekki til efnisatriðis gilda lög um fasteignakaup nr. 40/2002 með áorðnum breytingum.

## **11 VIÐAUKAR OG FYLGISKJÖL KAUPSAMNINGS**

11.1 Viðaukar/fylgiskjöl við kaupsamning þennan teljast ófrávíkjanlegur hluti samnings þessa, með áritun sinni á kaupsamning þennan staðfesta aðilar að hafa kynnt sér neðangreind gögn. Gögnin voru afhent með rafrænum hætti og aðilar staðfesta það með undirritun sinni á kaupsamning þennan að hafa móttekið neðangreind skjöl:

- (i) Veðbandayfirlit fyrir hinar keyptu eignir dags. 05.12.2022 öll fastanúmer
- (ii) Skráning eigna hjá fasteignaskrá ríkisins dags. 05.12.2022 öll fastanúmer
- (iii) Yfirlýsing Landsbankans um afléttingu veða.
- (iv) Skilalýsing seljanda undirrituð við kaupsamning.
- (v) Eignaskiptayfirlýsing með þinglýsinganúmerið: 441-C-008213/2022
- (vi) Lóðaleigusamningur með þinglýsingarnúmerið: 441-C-000783/2020
- (vii) Reglur Rekstrarfélags Bílakjallara Kirkjusands um útleigu bílastæða
- (viii) Kaupsamningur, dags. 24.9.2019 milli Hallgerðargötu ehf. og Reykjavíkurborgar um fasteignir ásamt viðaukum.

Samningur þessi er 6 síður með forsíðu og undirritunar síðu og gerður í fjórum eintökum. Samningur þessi óskast þinglýstur á allar eignir (fastanúmer) sem keyptar eru í kaupsamningi þessum.

**Reykjavík xx.xx.xxxx**

**SELJANDI**

**FH. HALLGERÐARGÖTU EHF.**

Undirskrift: \_\_\_\_\_

Nafn:

Staða:

Undirskrift: \_\_\_\_\_

Nafn:

Staða:

**KAUPANDI**

**FH. REYKJAVÍKURBORGAR**

Með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Undirskrift: \_\_\_\_\_

Nafn:

Staða:

Undirskrift: \_\_\_\_\_

Nafn:

Staða:

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:



Borgarráð

### **Hallgerðargata 1, viðauki við kaupsamning**

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við kaupsamning frá 24. september 2019 á milli Hallgerðargötu 1 ehf., sem seljanda, og Reykjavíkurborgar, sem kaupanda, um kaup Reykjavíkurborga á nítján íbúðum og húsnæði fyrir leikskóla að Hallgerðargötu 1.

#### *Greinargerð:*

Í október 2017 efndi Reykjavíkurborg til útboðs á sölu byggingarréttar og kaupum á íbúðum og húsnæði fyrir leikskóla á lóðinni nr. 1 við Hallgerðargötu á Kirkjusandi. Nokkur tilboð bárust. Tveim aðilum, sem buðu hæst, tókst ekki að standa við tilboð sín. Tilboð Mannverks ehf., sem átti þriðja hæsta tilboðið, var því samþykkt.

Borgarráð heimilað að félagið framseldi samninginn til Hallgerðargötu 1 ehf., sem er félag í eigu sömu aðila, og kaupsamningur var undirritaður 24. september 2019.

Hallgerðargata 1 ehf. hefur nú óskað eftir breytingu á samningsfjárhæð um kaupverð á 19 íbúðum, sem Reykjavíkurborg kaupir samkvæmt samningi þessum. Seljandi telur að umsamið kaupverð sé undir kostnaðarverði/framleiðsluverði íbúða í húsinu. Byggingarefni erlendis hefur hækkað í takt við gengisfall krónunnar og þessar breytingar hafa ekki skilað sér að fullu í hækkun á byggingarvísitölu. Erfitt hefur því reynst að fá banka til að fjármagna uppbyggingu hússins.

Í útboði á lóðinni var kaupverð til Reykjavíkurborgar íbúðanna og leikskólarýmisins föst krónutala á hvern birtan fermetra. Þegar þessi fjárhæð var ákvörðuð í útboðsgögnum í október 2017 var verðið ákvarðað þannig að það yrði innan þeirra marka um hámarks-bygg-ing-arkostnað almennra íbúða sem sett voru í 12. gr. þágildandi reglugerðar nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfs eignastofnanir og almennar íbúðir. Með reglugerðar-breyt-ingum hafa mörk þessi nú verið hækkuð, sbr. 12. gr. nágildandi reglugerðar nr. 183/2020.

Um útboð þetta gilda lög um opinber innkaup nr. 120/2016 og er fjallað um heimilar breytingar á gildandi samningum sem boðnir hafa verið út í samræmi við lög in í 90. gr. þeirra. Samkvæmt f-lið 1. mgr. tilvitnaðrar greinar er heimilt að breyta gildandi verksamningum á gildistíma þeirra ef verðmæti breytinga er minna en 15% af upphaflegu verðmæti verksamnings. Framangreind breyting í meðfylgjandi viðauka á efni kaupsamningsins frá 24. september 2019 er vel innan þeirra marka.

Með tilliti til þessara atriða er í viðauka við kaupsamninginn lagt til að kaupverð nítján íbúða verði 377.351.258 kr. m.v. að heildarfermetrar íbúðanna verði 981 fermetrar og byggingar-vísi-tölu sem gildir í október 2020. Íbúðum skal skilað innréttuðum. Kaupverð íbúða er því tæpar 385.000 kr. á hvern birtan fermeter.

Kaupverð á húsnæði fyrir leikskólann er óbreytt, 367.911.794 kr. Leikskólarýminu verður



skilað tilbúnu til innréttingar með milliveggjum. Innifalið í leikskólaverðinu er frágangur á 480 m<sup>2</sup> lóð fyrir leikskólann.

Í 3. gr. viðaukans er lagt til að sérstakur starfshópur kaupenda og seljanda verði endurvakinn til að annast samskipti, samráð og ákvarðanatöku við útfærslur íbúðanna og leikskólarýmisins.

Samkvæmt útboði er Reykjavíkurborg heimilt að endurselja íbúðirnar til Félagsbústaða hf. og félaga, sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða. Með tilliti til markmiða Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun er lagt til í 4. gr. viðaukans að 10 íbúðir að hámarki verði seldar til Félags-bústaða hf.

Fyrir liggur nú vilyrði frá Landsbankanum hf. um að fjármagna byggingu íbúða og leikskóla að Hallgerðargötu 1.

Óli Jón Hertervig  
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

Viðauki við kaupsamning dags 20. október 2020.

Verkátun seljanda.

Kaupsamningur dags. 24. september 2019.

## Viðauki við kaupsamning Hallgerðargötu 1 ehf. og Reykjavíkurborgar um kaup á fasteignum að Hallgerðargötu 1 frá 24. september 2019.

Á fundi borgarráðs 24. janúar 2019 var samþykki að Hallgerðargata 1 ehf., kt. 580117-1200, Dugguvogi 2, 104 Reykjavík, yrði nýr lóðarhafi og eigandi byggingarréttar að lóðinni Hallgerðargötu 1, fasteignanúmer F2369801, og komi í stað Mannverks ehf., kt. 411112-0200, sem var lóðarhafi og eigandi byggingarréttar.

Kaupandi og seljandi eru samþykkir að gera eftirfarandi breytingar á fyrirleggjandi kaupsamningi um kaup á 19 íbúðum og rými fyrir leikskóla að Hallgerðargötu 1 í Reykjavík. Hallgerðargata 1 ehf., kt. 58017-1200, annars vegar, og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, hins vegar, gera með sér svofelldan viðauka við kaupsamning aðila frá 24. september 2019:

### 1. gr. - Kaupverð og greiðslutilhögun

Niður falli grein 3 í kaupsamningnum og í stað hennar kemur ný grein, sem verður 3. grein kaupsamningsins, svohljóðandi:

- 3.1 Umsamið kaupverð fyrir hið selda, 19 íbúðir og húsnæði fyrir leikskóla, er samtals 764.904.138 kr. (*sjöhundruðogsextíuogfjórarmilljónir níuhundruðogfjögur þúsund eitthundrað þrjátíu og áttatán*) (hér eftir „**kaupverðið**“) framreiknuð með verðbótum og áföllnum kostnaði. Kaupverðið sundurliðast í gr. 3.3 og reiknast út frá skilmálum útboðslýsingar í viðauka 1 við kaupsamninginn og greiðist samkvæmt ákvæðum gr. 3.4 í þessum samningi.
- 3.2. Kaupverðið samkvæmt gr. 3.1 skal taka breytingum til hækkunar og lækkunar í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu miðað við vísitölu í október 2020, 148,4 stig, og skal hver hluti kaupverðs taka framangreindum breytingum miðað við byggingarvísitölu þann dag þegar seljandi gerir kaupanda reikning í samræmi við gr. 3.5 þessa samnings.
- 3.3 Kaupverðið skiptist með þeim hætti að kaupverð fyrir leikskólann er 367.911.794 kr. og kaupverð fyrir íbúðirnar er samtals 377.351.258 kr. Kaupverðið miðar við að heildarfermetrar húsnæðis fyrir leikskóla verði 731,9m<sup>2</sup> og heildarfermetrar keypta íbúða og geymslna, sem þeim fylgja, verði samtals 981m<sup>2</sup> birtir fermetrar. Reynist keyptir fermetrar verða fleiri eða færri skal kaupverðið leiðrétt hlutfallslega.

Við ákvörðun kaupverða hefur verið tekið tillit til hækkun byggingarvísitölu frá opnun útboða í nóvember 2017 til júlí 2019, alls 49.345.495 kr. Innifalið í fjárhæðum þessum er umsamin þegar greidd greiðsla til seljanda vegna breytinga á deiliskipulagi vegna stækkunar leikskóla, aukinnar hönnunarvinnu og vegna fjármagnskostnaðar og tafa sem stækkun leikskólarýmisins kann að hafa valdið seljanda að fjárhæð 19.641.086 kr. Stækkun á leikskólarými frá útboði er

innifalin í kaupverði leikskólarýmisins.

3.4 Vegna kaupanna á íbúðunum og leikskólarýminu á Reykjavíkurborg því ógreitt 745.263.052 kr. (hér eftir „**eftirstöðvar kaupverðs**“)

Með vísan til gr. 2.11 í útboðslýsingu í viðauka 1 í upphaflega kaupsamningum skal kaupverðið greitt með eftirfarandi hætti:

3.4.1 Þegar greitt 19.641.086 kr.

3.4.2 Við upphaf byggingaframkvæmda skal kaupandi greiða 5% af eftirstöðvum kaupverðsins auk verðbóta skv. gr. 3.2.

3.4.3 Þegar sökkjar og botnplata er steipt skal kaupandi greiða 10% af eftirstöðvum kaupverðsins auk verðbóta skv. gr. 3.2.

3.4.4 Þegar kjallari er uppsteiptur skal kaupandi greiða 15% af eftirstöðvum kaupverðsins auk verðbóta skv. gr. 3.2.

3.4.5 Þegar hús eru uppsteipt og komin á byggingarstig 3 skal kaupandi greiða 20% af eftirstöðvum kaupverðsins auk verðbóta skv. gr. 3.2.

3.4.6 Þegar íbúðir og leikskóli hafa verið innréttuð skal kaupandi greiða 20% af eftirstöðvum kaupverðsins auk verðbóta skv. gr. 3.2.

3.4.7 Þegar sameign og bílakjallari eru frágengin skal kaupandi greiða 10% af eftirstöðvum kaupverðsins auk verðbóta skv. gr. 3.2.

3.4.8 Þegar hús eru frágengin að utan skal kaupandi greiða 5% af eftirstöðvum kaupverðsins auk verðbóta skv. gr. 3.2.

3.4.9 Þegar hús og lóð eru fullfrágengin og hið selda úttekið af fulltrúum kaupanda skal kaupandi greiða eftirstöðvar kaupverðsins, 15% af kaupverðinu auk verðbóta skv. gr. 3.2.

3.4.10 Fjárhæðir í gr. 3 eru miðaðar við byggingarvísitölu er gildi í október 2020, 148,4 stig.

## 2. gr. – Afhending og lögskil

Grein 4.1 kaupsamningsins falli úr gildi og í stað hennar kemur ný málsgrein, sem verður grein 4.1 kaupsamningsins svohljóðandi:

4.1 Hið selda er leikskóli og íbúðir í byggingu. Byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar af borgaryfirvöldum og byggingaframkvæmdir að hefjast.

Við hönnun og byggingu hinna keyptu íbúða skulu gæði og frágang vera sambærilegur og aðrar íbúðir í húsinu að svipaðri stærð, sem seljandi byggir á lóðinni Hallgerðargata 1.

Seljandi miðar við nú við að fasteignirnar verði afhentar í samræmi við eftirfarandi tímaáætlun og kaupandi er reiðubúinn til að taka við fasteignunum fyrir. Tímaáætlun fyrir uppbyggingu er eftirfarandi:

- Jarðvinnu verði lokið 15. janúar 2021.
- Íbúðir tilbúna til innréttingar 15. febrúar 2022.
- Íbúðir afhentar kaupanda fyrir 15. maí 2022.
- Leikskólarými afhent kaupanda fyrir 1. júlí 2022.
- Lóðin frágengin fyrir 1. ágúst 2022.

Verkáætlun seljanda er fylgiskjal nr. 1 með viðauka þessum.

Ef hið selda verður tilbúið til afhendingar fyrir skal seljandi láta kaupanda vita um afhendingardag með a.m.k. fimm daga fyrirvara (hér eftir nefnt „**afhendingardagur**“).

### 3. gr. – Framsal íbúðanna

Reykjavíkurborg áformar að framselja íbúðirnar níttján. Íbúðum þessum skal dreift um húsið í samræmi við samkomulag aðila og að hámarki verði tíu íbúðir framseldar til Félagsbústaða hf.

### 4. gr. – Samráð á byggingartíma

Samþykkt er að sérstakur starfshópur kaupanda og seljanda starfi áfram og skal hann annast samskipti, samráð og ákvarðanatöku við útfærslur íbúða og leikskólarýmis Reykjavíkurborgar, sbr. gr. 2.13 í útboði nr. 14071 um sölu á byggingarrétti og kaupum á íbúðum á lóðinni nr. 1 við Hallgerðargötu í Reykjavík.

Reykjavíkurborg tilnefnir þrjá fulltrúa í starfshópinn, einn tilnefndur af skrifstofu framkvæmda og viðhalds, einn tilnefndur af Eignasjóði og einn frá skóla og frístundasviði. Seljandi ákveður fjölda fulltrúa sinna í starfshópinn.

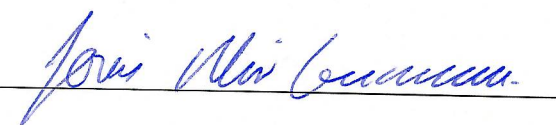
Viðauki þessi er undirritaður með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Reykjavík, 20. október 2020.

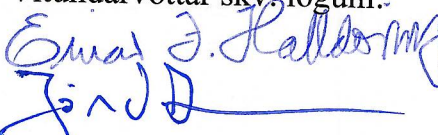
F.h. Reykjavíkurborgar

F.h. Hallgerðargötu 1 ehf.

Vitundarvottar sky. lögum:



050647-3829

Jón Valgeir Björnsson  
Kt. 130473-5559

Fylgiskjöl með viðauka þessum eru:

Nr. 1 – Verkáætlun Hallgerðargötu 1 ehf.



R17100147  
643

24. september 2019

**REYKJAVÍKURBORG**

sem kaupandi

og

**HALLGERÐARGATA EHF.**

sem seljandi

---

**KAUPSAMNINGUR UM FASTEIGNIR**  
VIÐAUKAR 1-4

---



Neðangreindir aðilar hafa þann 24.09.2019 gert með sér eftirfarandi kaupsamning um fasteignir við Hallgerðargötu 1 í Reykjavík (hér eftir „**samningurinn**“):

- A. Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík (hér eftir „**kaupandi**“);  
og
- B. Hallgerðargata ehf., kt. 580117-1200, Dugguvogi 2, 104 Reykjavík (hér eftir „**seljandi**“);  
sameiginlega nefndir „**aðilar**“ í samningi þessum og hvor um sig nefndur „**aðili**“.

## 1 INNGANGUR

- 1.1 Kaupsamningur þessi er gerður í samræmi við áskilnað gr. 2.11 í útboðslýsingu, dags. í október 2017, í tengslum við útboð nr. 14071 á sölu byggingarréttar og kaupum á 19 íbúðum og rými fyrir leikskóla á lóðinni nr. 1 við Hallgerðargötu við Kirkjusand í Reykjavík sem fylgir með samningi þessum sem **viðauki 1** og telst hluti hans.
- 1.2 Hið selda, eins og það er skilgreint í 2. gr. samningsins, eru fasteignir sem seljandi reisir á lóðinni að Hallgerðargötu 1 á grundvelli útboðslýsingar.
- 1.3 Samkvæmt gr. 2.15 í útboðslýsingu skulu tímafrestir framkvæmda miða við þar skilgreindan B-dag. Aðilar eru sammála um að B-dagur skuli vera 1. júní 2019 (hér eftir „**B-dagur**“). Afhendingardagur hins selda skal ákveðinn út frá dagsetningu B-dags, sbr. gr. 4.1 þessa samnings.
- 1.4 Að öðru leyti en sérstaklega er tekið fram í þessum samningi skulu ákvæði útboðslýsingar gilda um kaup og sölu hins selda samkvæmt þessum samningi. Hugtök í þessum samningi skulu jafnframt hafa sömu merkingu og þeim eru gefin í útboðslýsingu nema annað sé sérstaklega tekið fram.

## 2 HIÐ SELDA

- 2.1 Kaupandi lofar að kaupa og seljandi lofar að selja þær 20 fasteignir sem í byggingu eru á lóðinni að Hallgerðargötu 1 í Reykjavík, með landeignanúmerið L225428 og fasteignanúmerið F2369801, og taldar eru upp í **viðauka 2** við þennan samning ásamt öllu sem þeim fylgir og fylgja ber að engu undanskildu (hér eftir „**hið selda**“ eða „**fasteignirnar**“) í samræmi við skilmála þessa samnings.
- 2.2 Hið selda samanstendur af leikskólabyggingu, samtals að flatarmáli 731,9 m<sup>2</sup> (hér eftir „**leikskólinn**“), og 19 íbúðum, samtals að flatarmáli 981 m<sup>2</sup> (hér eftir „**íbúðirnar**“), sbr. nánari útlistun í **viðauka 2** við samninginn.

## 3 KAUPVERÐ OG GREIÐSLUTILHÖGUN

- 3.1 Umsamið kaupverð fyrir hið selda með verðbótum og áföllnum kostnaði sem sundurliðast í gr. 3.3 reiknast út frá skilmálum útboðslýsingar í viðauka 1 við samninginn og nemur samtals 719.580.580 kr. (*sjö hundruð og nítjan milljónir fimm hundruð og áttatíu þúsund fimm hundruð og áttatíu krónur*) (hér eftir „**kaupverðið**“) og greiðist samkvæmt ákvæðum gr. 3.4 í þessum samningi.



- 3.2 Kaupverðið samkvæmt gr. 3.1 skal taka breytingum til hækkunar og lækkunar í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu miðað við vísitölu í júlí 2019, 146,1 stig, og skal hver hluti kaupverðs taka framangreindum breytingum miðað við byggingarvísitölu þann dag þegar seljandi gerir kaupanda reikning í samræmi við gr. 3.4 þessa samnings.
- 3.3 Kaupverðið skiptist með þeim hætti að kaupverð fyrir leikskólann er 336.674.000 kr. og kaupverð fyrir íbúðirnar er samtals 313.920.000 kr. án tillits til verðbóta skv. gr. 3.2. Við ákvörðun kaupverða hefur verið tekið tillit til hækkun byggingarvísitölu frá nóvember 2017 til júlí 2019, alls 49.345.495 kr. Innifalið í fjárhæðum þessum er umsamin greiðsla til seljanda vegna breytinga á deiliskipulagi vegna stækkunar leikskóla, aukinnar hönnunarvinnu og vegna aukins fjármagnskostnaðar og tafa sem stækkun leikskólarýmisins kann að hafa valdið seljanda, alls 19.641.086 kr. Stækkun á leikskólarými frá útboði hefur áhrif á kaupverð leikskólarýmisins til hækkunar en til lækkunar á kaupverði íbúða og hefur verið tekið tillit til þess í framangreindum fjárhæðum, sbr. **viðauka 3**
- 3.4 Með vísan til gr. 2.11 í úboðslýsingu í **viðauka 1** skal kaupverðið greitt með eftirfarandi hætti:
- 3.4.1 Greiðsla við undirritun samnings 19.641.086 kr.
- 3.4.2 Við upphaf byggingaframkvæmda skal kaupandi greiða 5% af kaupverðinu, samtals 34.996.975 kr. auk verðbóta skv. gr. 3.2.
- 3.4.3 Þegar sökklar og botnplata er steipt skal kaupandi greiða 10% af kaupverðinu, samtals 69.993.949 kr. auk verðbóta skv. gr. 3.2.
- 3.4.4 Þegar kjallari er uppsteiptur skal kaupandi greiða 15% af kaupverðinu, samtals 104.990.924 kr. auk verðbóta skv. gr. 3.2.
- 3.4.5 Þegar hús eru uppsteipt og komin á byggingarstig 3 skal kaupandi greiða 20% af kaupverðinu, samtals 139.987.899 kr. auk verðbóta skv. gr. 3.2.
- 3.4.6 Þegar íbúðir og leikskóli hafa verið innréttuð skal kaupandi greiða 20% af kaupverðinu, samtals 139.987.899 kr. auk verðbóta skv. gr. 3.2.
- 3.4.7 Þegar sameign og bílakjallari eru frágengin skal kaupandi greiða 10% af kaupverðinu, samtals 69.993.949 kr. auk verðbóta skv. gr. 3.2.
- 3.4.8 Þegar hús eru frágengin að utan skal kaupandi greiða 5% af kaupverðinu, samtals 34.996.795 kr. auk verðbóta skv. gr. 3.2.
- 3.4.9 Þegar hús og lóð eru fullfrágengin og hið selda úttekið af fulltrúum kaupanda skal kaupandi greiða eftirstöðvar kaupverðsins, 15% af kaupverðinu, samtals. 104.990.924 kr. auk verðbóta skv. gr. 3.2.
- 3.4.10 Allar fjárhæðir í gr. 3.4. eru miðaðar við byggingarvísitölu er gildi í júlí 2019, 146,1 stig.
- 3.5 Við lok hvers áfanga skv. gr. 3.4 skal seljandi gera kaupanda reikning með rafrænum hætti og skal kaupandi hafa 30 daga greiðslufrest vegna hvernar kaupsamningsgreiðslu





sem miða skal við komudagsetningu reiknings.

#### 4 AFHENDING OG LÖGSKIL

- 4.1 Hið selda er leikskóli og íbúðir í byggingu. Við undirritun samningsins hafa byggingarnefndarteikningar verið samþykktar af borgaryfirvöldum og byggingaframkvæmdir að hefjast. Við hönnun og byggingu hinna keyptu íbúða skulu gæði og frágangur allur vera sambærilegur og boðið verður í öðrum íbúðum að svipaðri stærð, sem seljandi byggir á lóðinni Hallgerðargata 1. Seljandi miðar nú við að fasteignirnar verði afhentar í janúar 2021 og kaupandi er reiðubúinn til að taka við fasteignunum þá. Samkvæmt útboðslýsingu var áætlað að fasteignirnar verði afhentar í umsömdu ástandi eigi síðar en 36 mánuðum eftir B-dag sem er 31. maí 2022. Seljandi getur framlengt afhendingu til B-dags. Ef hið selda verður tilbúið til afhendingar fyrr skal seljandi láta kaupanda vita um afhendingardag með a.m.k. fimm daga fyrirvara (hér eftir nefnt „**afhendingardagur**“).
- 4.2 Hinu selda skal afsalað til kaupanda eigi síðar en tveimur mánuðum eftir afhendingardag við fullnaðargreiðslu skv. gr. 3.5.9. (hér eftir nefnt „**afsalsdagur**“).
- 4.3 Nánari frágangur einstakra framkvæmdarliða og afhending þeirra skal fara eftir gr. 2.15 í útboðslýsingu í **viðauka 1** við samninginn.
- 4.4 Lögskil og uppgjör vegna kaupanna eru miðuð við afhendingardag og hirðir kaupandi arð, greiðir skatta og ber skyldur af hinu selda frá sama tíma, en seljandi fyrir þann tíma. Kaupandi skal greiða lögbundnar tryggingar vegna hins selda frá og með afhendingardegi.

#### 5 ÁSTAND HINS SELDA VIÐ AFHENDINGU

Hið selda skal afhent kaupanda í samræmi við útboðsgögn og skilalýsingu í viðauka 1 og endanleg hönnunargögn sem lögð eru inn hjá byggingarfulltrúa sem kaupanda verður kynnt jafn óðum og þau berast og skoðast sem hluti af þessum samningi. Aðaluppdrættir húss á lóðinni Hallgerðargata 1 voru samþykktir af embætti byggingafulltrúans í Reykjavík þann 26. nóvember 2018. Aðaluppdrættir skoðast sem hönnunargögn fyrir mannvirkid. Heimilt er að vika frá ákvæðum skilalýsinga með sérstöku samkomulagi við fulltrúa Reykjavíkurborgar, sbr. gr. 2.13 í útboðslýsingu.

#### 6 ÁHVÍLANDI VEÐSKULDIR OG KVÆÐIR

- 6.1 Veðbókarvottorð hins selda liggja fyrir í **viðauki 4** við samninginn. Kaupandi lýsir því yfir að hann hafi kynnt sér efni þess og geri engar athugasemdir við það, en á hinu selda hvíla:
- 6.1.1 Veðskuldabréf útgefið til Kviku banka hf., dags. 27. apríl 2018, upphaflega að höfuðstólsfjárhæð 250.000.000 kr.
- 6.1.2 Veðskuldabréf útgefið til Kviku banka hf., dags. 27. apríl 2018, upphaflega að höfuðstólsfjárhæð 150.000.000 kr.
- 6.1.3 Veðskuldabréf útgefið til Kviku banka hf., dags. 27. apríl 2018, upphaflega að



höfuðstólsfjárhæð 96.000.000 kr.

- 6.2 Allar skuldir sem hvíla á hinu selda, sbr. tilgreiningu í **viðauka 4**, eru kaupanda óviðkomandi og verður kaupsamningsgreiðslum ráðstafað til greiðslu á áhvílandi lánnum á hinu selda. Áhvílandi veðskuldum skal aflétt eigi síðar en á afsalsdegi. Seljandi skal tilkynna kaupanda samdægurs um aflýsinguna.

## 7 YFIRLÝSINGAR AÐILA

- 7.1 Seljandi lýsir eftirfarandi yfir og staðfestir með undirritun sinni á samning þennan og skal skoðast sem endurtekið á afhendingardegi og afsalsdegi:

7.1.1 að seljanda sé heimilt að undirrita þennan samning, efna og framkvæma þær skyldur er kveðið er á um í samningi þessum,

7.1.2 að seljandi sé réttur og óskoraður eigandi hins selda að lögum og að engir áður gerðir löggæringar eða önnur atvik sem seljanda er kunnugt um geti orðið til þess að bornar væru brigið á eignarhald hans á hinu selda,

7.1.3 að áhvílandi veðskuldum verði aflétt í samræmi við grein 6, og hið selda verði á afsalsdegi án nokkurs konar óbeinna eignarréttinda annarra en þeirra sem greinir í samningi þessum, þ.m.t. án nokkurs konar haldsréttar eða annarra tryggingarráðstafana, hverju nafni sem nefnast.

7.1.4 að seljandi gefi út öll nauðsynleg skjöl til þess að tryggja afsal og staðfesta eignarréttindi kaupanda að hinu selda eftir því sem þörf verður á.

- 7.2 Kaupandi lýsir eftirfarandi yfir og staðfestir með undirritun sinni á samning þennan og skal skoðast sem endurtekið við afhendingu:

7.2.1 að kaupanda sé heimilt að undirrita samning þennan, efna og framkvæma þær skyldur er kveðið er á um í samningi þessum,

7.2.2 að kaupandi muni bera allan kostnað af þinglýsingu skjala vegna hins selda sem og greiða stimpilgjöld. Sýslumaður áætlað fasteignamat á hið selda við afhendingu þess og miðast stimpilgjald við þá upphæð,

7.2.3 að það er á ábyrgð kaupanda að tryggja hið selda frá afhendingu þess.

## 8 ANNAÐ

- 8.1 Aðilar skulu gera allt það sem í þeirra valdi stendur, s.s. undirrita nauðsynleg skjöl, sem þörf kann að verða á til að unnt sé að fullnusta samning þennan í samræmi við ákvæði hans og að viðskipti þau sem tilgreind eru í samningnum gangi eftir.

- 8.2 Ákvæði í skilalýsingu og endanleg hönnunargögn, eftir atvikum reyndarteikningar við lokaúttekt, og samningar sem kaupandi og seljandi kunna að hafa gert í samræmi við gr. 2.13 í útboðsgögnum skulu ganga frammar ef í ljós kemur misræmi á milli þessara gagna, annars vegar, og eignaskiptayfirlýsingar, hins vegar. Innréttingarteikningar skulu ganga frammar ef í ljós kemur misræmi á milli þeirra, annars vegar, og arkitektateikningar, hins



vegar. Einnig gilda um kaup þessi gögn útboðs á lóðinni nr. 14071 dags. október 2017 eftir því sem við á.

- 8.3 Um ofangreind kaup og réttarsamband aðila gilda lög um fasteignakaup nr. 40/2002 að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum.
- 8.4 Aðilar hafa komið sér saman um að gera ekki söluyfirlit fyrir hið selda.
- 8.5 Kaupsamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.
- 8.6 Hvers kyns breytingar eða viðbætur við samning þennan skulu gerðar skriflega og vera undirritaðar af öllum samningsaðilum.

## 9 VIÐAUKAR

- 9.1 Eftirfarandi skjöl fylgja samningi þessum sem viðaukar og teljast órjúfanlegur hluti hans:

Nr.	Lýsing skjals
1.	Útboðslýsing, dags. í október 2017 og skilalýsingar hins selda
2.	Yfirlit yfir hið selda og stærðir
3.	Sundurliðun fjárhæðar
4.	Veðbókarvottorð hins selda

## 10 LÖG OG VARNARÞING

- 10.1 Um samning þennan gilda íslensk lög.
- 10.2 Aðilar eru sammála um að komi til ágreinings milli þeirra, skuli þeir af fremsta megni leitast við að jafna allan ágreining. Ef það ber ekki árangur, eru aðilar sammála um að leitast við að fjalla ekki um ágreininginn í fjölmiðlum og að ágreiningsefni verði lögð fyrir Héraðsdóm Reykjavíkur.

Öllu framanrituðu til staðfestingar rita fulltrúar kaupanda og seljanda undir samning þennan í votta viðurvist.

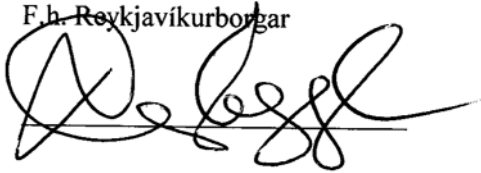
Kaupsamningur þessi er undirritaður með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

[UNDIRRITUNARSÍÐA FYLGIR]

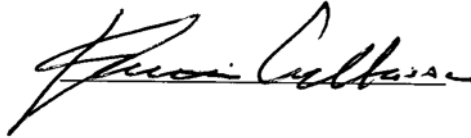


Reykjavík, 24. september 2019

F.h. Reykjavíkurborgar

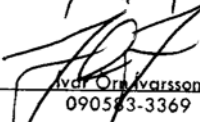


F.h. Hallgerðargötu ehf.

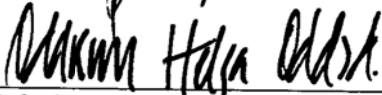


Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritunum:

Nafn, kt.

  
Avar Örn Ivansson  
090583-3369

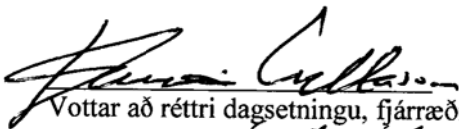
Nafn, kt.

  
Mannverki Helga Oddst.  
19781-4109

Á fundi borgarráðs 24. janúar 2019 var samþykkt að félagið Hallgerðargata ehf. tæki við lóðarréttindum í stað Mannverks ehf., sem upphaflega fékk lóðinni Hallgerðargata 1 úthlutað 15. febrúar 2018. Borgarráð samþykkti aðilaskipti þessi með þeim skilyrðum að skyldur upphaflegs lóðarhafa, Mannverk ehf., kt. 411112-0200, gagnvart borgarsjóði séu óbreyttar sem verktaka og seljanda ofangreindra fasteigna til Reykjavíkurborgar.

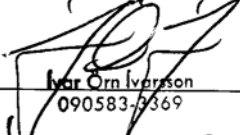
Mannverk ehf., kt. 411112-0200 er samþykkt ofangreindum kaupsamningi á milli Reykjavíkurborgar og Hallgerðargötu ehf. og er ábyrgð félagsins óbreytt gagnvart borgarsjóði.

F.h. Mannverks ehf.

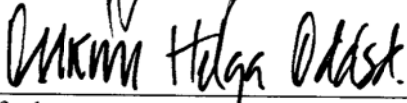


Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritunum:

Nafn, kt.

  
Avar Örn Ivansson  
090583-3369

Nafn, kt.

  
Mannverki Helga Oddst.  
19781-4109



**ÚTBOÐ nr. 14071**  
**á sölu byggingarréttar og kaupum á**  
**íbúðum á lóðinni nr. 1 við**  
**Hallgerðargötu við Kirkjusand í**  
**Reykjavík**

**Útbjóðandi:**  
Reykjavíkurborg

**Umsjón:**  
Innkaupadeild Reykjavíkurborgar  
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

**Október 2017**

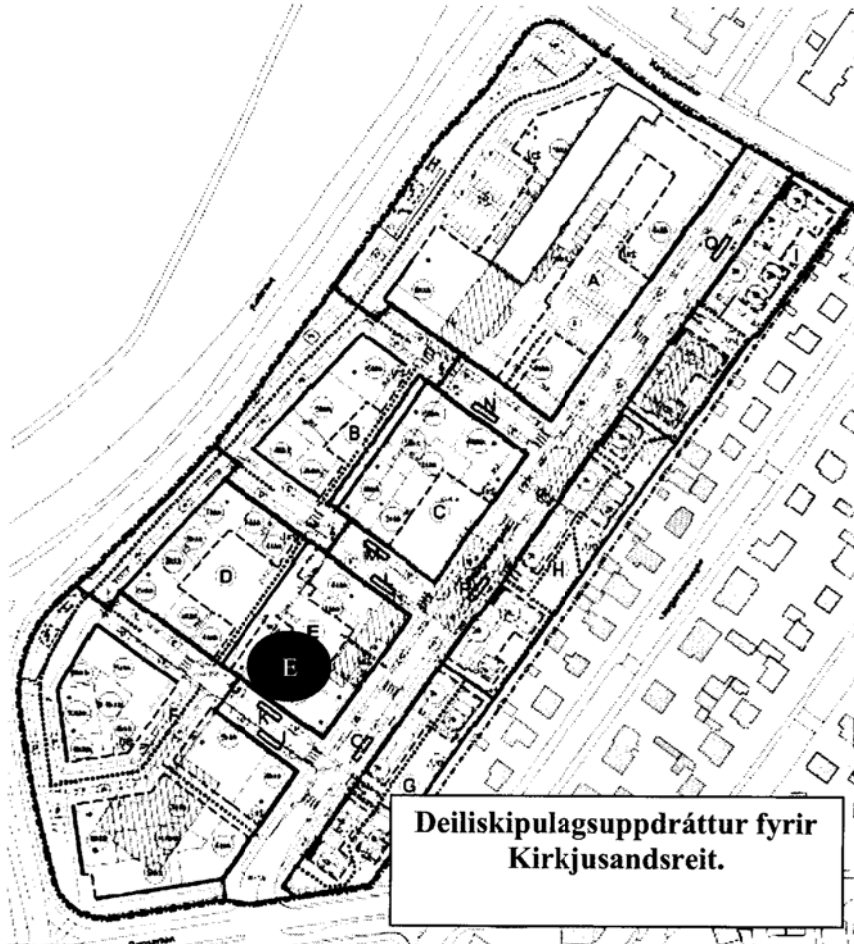
# EFNISYFIRLIT

<b>1. ÚTBOÐSLÝSING</b> .....	<b>1</b>
1.1 ÚTBOÐSGÖGN.....	2
1.2 ÚTBOÐSSKILMÁLAR.....	2
1.3 ÚTBOÐSYFIRLIT OG HELSTU DAGSETNINGAR.....	3
1.4 UPPLÝSINGAR UM UMSJÓNARAÐILA ÚTBOÐS.....	3
1.5 SKÝRINGAR Á ÚTBOÐSGÖGNUM.....	3
1.6 TUNGUMÁL.....	3
1.7 FRÁVIKSTILBOÐ.....	3
1.8 FYLGIGÖGN MEÐ TILBOÐI.....	3
1.9 GERÐ TILBOÐA.....	4
1.10 FRÁGANGUR OG AFHENDING TILBOÐA.....	4
1.11 AFTURKÖLLUN.....	4
1.12 OPNUN TILBOÐA OG SKILAFRESTUR.....	4
1.13 KRÖFUR UM FJÁRHAGSLEGT HÆFI TILBOÐSGJAFNA.....	4
1.14 SAMÞYKKI TILBOÐS OG SAMNINGUR.....	5
<b>2. NÁNARI LÝSING</b> .....	<b>5</b>
2.1 SÖLUVERÐ BYGGINGARRÉTTAR.....	5
2.2 SALA ÍBÚÐA TIL REYKJAVÍKURBORGAR.....	6
2.3 SALA Á LEIKSKÓLARÝMI TIL REYKJAVÍKURBORGAR.....	7
2.4 UPPLÝSINGAR UM DEILISKIPULAG LÓDARINNAR OG KIRKJUSANDSREIT.....	7
2.5 HÖNNUN.....	8
2.6 BÍLASTÆÐI, BÍLAKJALLARI OG HJÓLASTÆÐI.....	8
2.7 GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR – KVÖÐ.....	9
2.8 SORP.....	9
2.9 KJALLARÝMI.....	9
2.10 GATNAGERÐARGJALD – GREIDSLUR TILBOÐSGJAFNA.....	9
2.11 KAUPSAMNINGUR OG GREIDSLUR REYKJAVÍKURBORGAR FYRIR ÍBÚÐIR OG LEIKSKÓLARÝMI.....	10
2.12 AFHENDING ÍBÚÐA OG AFHENDINGARSKILMÁLAR TIL REYKJAVÍKURBORGAR.....	10
2.13 SAMSKIPTI Á SAMNINGSTÍMA - EFTIRLIT.....	11
2.14 LÓÐIN OG FRÁGANGUR GÖTURÝMIS.....	11
2.15 FRAMKVÆMDAFRESTIR FYRIR UPPBYGGINGU Á LÓÐINNI.....	11
<b>3. ALMENNIR SKILMÁLAR</b> .....	<b>12</b>
3.1 KRÖFUR UM TÆKNILEGT HÆFI VERKTAKA.....	12
3.2 KJÖR OG AÐSTAÐA STARFSMANNA OG UNDIRVERKTAKA.....	12
3.3 VERÐLAGSGRUNÐVÖLLUR.....	12
3.4 RAFRÆNN REIKNINGUR.....	12
3.5 ÖNNUR GJÖLD.....	13
3.6 VEDHEIMILDIR.....	13
3.7 LÓÐALEIGUSAMNINGUR.....	13
3.8 ÁHRIF SKIPULAGSBREYTINGA Á SÖLUVERÐ BYGGINGARRÉTTAR.....	14
3.9 SKIL Á LÓÐ.....	14
3.10 FRAMKVÆMDIR.....	14
3.11 FÉVÍTI, VANEFNIDIR OG UPPSÖGN.....	14
3.12 FRAMKVÆMDAFRESTIR, VIÐURLÖG VIÐ BROTUM OG RIFTUNARHEIMILDIR.....	15
3.13 SKULDSKEYTING, VERKTAKAR OG FRAMSAL RÉTTINDA.....	15
3.14 KRÖFUR TIL FJÁRMÖGNUNARAÐILA.....	15
3.15 LÖG OG REGLUGERÐIR.....	15
3.16 ÁGREININGSMÁL.....	15
<b>4. TILBOÐSBLAÐ</b> .....	<b>16</b>
<b>FYLGISKJÖL MEÐ TILBOÐI:</b> .....	<b>17</b>

# 1. Útboðslýsing

Innkaupadeild Reykjavíkurborgar, fyrir hönd Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, vegna Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, lýsir eftir tilboðum í kaup á byggingarrétti á lóðinni nr. 1 við Hallgerðargötu í Reykjavík og sölu til Reykjavíkurborgar á 20 íbúðum og um 650m<sup>2</sup> húsnæði fyrir ungbarnaleikskóla í húsi því sem reist verður á lóðinni.

Lóð þessi er á nýju uppbyggingarsvæði, svokölluðum Kirkjusandsreit. Lóðin er merkt E á meðfylgjandi deiliskipulagsupprætti.



Heimilt er að byggja á lóðinni allt að 82<sup>1</sup> íbúðir um 6.800m<sup>2</sup> að brúttóflatarmáli, um 650m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði, (ungbarnaleikskóla) og allt að 6.150 m<sup>2</sup> kjallarárými. Hluti lóðarinnar verður sérgreindur og nýttur fyrir leikskólann.

Auk þess fylgja með lóðinni Hallgerðargötu 1, lóðirnar Hallgerðargata 1A og 1B, hvor um sig um 23m<sup>2</sup>, en lóðir þessar eru ætlaðir fyrir djúpgáma fyrir sorp frá húsinu. Lóðum þessum verður einnig úthlutað til væntanlegs lóðarhafa. Staðsetning lóðanna er sýnd á deiliskipulagsupprætti og mælibleði.

Nánari upplýsingar um útboðsandlagið er að finna í 2. kafla.

<sup>1</sup> Samkvæmt töflu í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 68 íbúðum á lóðinni og jafnframt kemur þar fram að heimild í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 um 20% vikmörk gildi varðandi fjölda íbúða á hverri lóð. Fjöldi íbúða á lóðinni nr. 1 við Hallgerðargötu getur því verið á bilinu frá 54 og upp í 82 íbúðir.

## 1.1 Útboðsgögn

Um úthlutunar- og útboðsskilmála þessa um sölu byggingarréttar og um kaup á 20 íbúðum og leikskólarými gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir nr. 14071.
- Tilboðsblað.
- Viðaukar við útboðsgögn, sem sendir eru út á tilboðstíma af innkaupadeild.
- Deiliskipulagsskilmálar:
  - Deiliskipulag staðfest 28. júní 2016;  
[http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF/Kirkjusandur\\_28\\_04\\_2016.pdf](http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Kirkjusandur_28_04_2016.pdf)
  - Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi Kirkjusands dags. 8. janúar 2016;  
[http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF/SKILMALAR/Kirkjusandur\\_skilmalar\\_30\\_08\\_2017.pdf](http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/SKILMALAR/Kirkjusandur_skilmalar_30_08_2017.pdf)
  - Deiliskipulagsbreyting staðfest 16. nóvember 2016;  
[http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF/Kirkjusandur\\_02\\_11\\_2016.pdf](http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Kirkjusandur_02_11_2016.pdf)
  - Deiliskipulagsbreyting birt í B-deild stjórnartíðinda 16. nóvember 2017;  
[http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF/Kirkjusandur\\_30\\_08\\_2017.pdf](http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Kirkjusandur_30_08_2017.pdf)
- Mæliblað fyrir lóðina – Fylgiskjal nr. 1.
- Almennir framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.  
[http://reykjavik.is/sites/default/files/skjol\\_thjonustulytingar/2015uthlutunarskilmalar\\_almennir\\_loda-og\\_framkvaemdaskilmalar\\_02072015-1.pdf](http://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulytingar/2015uthlutunarskilmalar_almennir_loda-og_framkvaemdaskilmalar_02072015-1.pdf)
- Hönnunarforsendur fyrir ungbarnaleikskóla á Kirkjusandi – Fylgiskjal nr. 2.
- Samkomulag um samrekstur á bílakjöllum – Fylgiskjal nr. 3.
- Drög að samþykktum fyrir sameiginlegt rekstarfélag á bílakjöllum á Kirkjusandi – Fylgiskjal nr. 4.
- Samþykktir Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs – Fylgiskjal nr. 5.
- Skilalýsing Félagsbústaða fyrir íbúðir í nýjum verkefnum – Fylgiskjal nr. 6.
- Lóðamörk og götur – Fylgiskjal nr. 7.
- Frumdrög að skipulagi samtengdra bílakjallara – Fylgiskjal nr. 8.

Gögn þessi má nálgast á á útboðsvef innkaupadeildar: [utbod.reykjavik.is](http://utbod.reykjavik.is). Einnig er þau að finna á vefslóðinni: [www.reykjavik.is/lodir](http://www.reykjavik.is/lodir).

Brýnt er að tilboðsgjafar kynni sér ítarlega efni framangreindar gagna, sem varða m.a. byggingarrétt, deiliskipulagsskilmál og uppbyggingu á lóð nr. 1 við Hallgerðargötu.

Gögn þessi eru til upplýsingar fyrir bjóðendur. Allar upplýsingar sem fram koma eru án skuldbindinga af hálfu Reykjavíkurborgar.

Áskilið er að Reykjavíkurborg geti í útboðsferlinu lagt fram nánari skýringar og viðbótar-gögn.

## 1.2 Útboðsskilmálar

Í útboðsskilmálum koma fram upplýsingar um sölu- og innkaupaferlið og þær reglur sem fylgt verður við framkvæmd ferilisins. Einnig eru settar fram hæfiskröfur til bjóðenda, sem þeim ber að uppfylla.



### 1.3 Útboðsyfirlit og helstu dagsetningar

- EES útboð: Já.
- Tegund útboðs: Opið.
- Fyrirspurnarfrestur útrunninn: 13. nóvember 2017 – kl. 12:00.
- Svarfrestur útrunninn: 16. nóvember 2017.
- Opnunardagur/tími tilboða: **23. nóvember 2017 – kl 10:00.**
- Opunarstaður tilboða er: Borgartún 12-14, 105 Reykjavík.
- Tilboð skulu gilda í 12 vikur eftir opnun þeirra.

### 1.4 Upplýsingar um umsjónaraðila útboðs

Innkaupadeild Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, er umsjónaraðili útboðsins fyrir hönd Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609.

Hægt er að hafa samband við deildina með því að senda tölvupóst á netfangið [utbod@reykjavik.is](mailto:utbod@reykjavik.is) eða með því að hringja í síma 411-1042 eða 411-1043. Veffang innkaupadeildar er [www.reykjavik.is/utbod/](http://www.reykjavik.is/utbod/)

### 1.5 Skýringar á útboðsgögnum

Óski bjóðandi eftir nánari upplýsingum eða frekari skýringum á útboðsgögnum eða hann verður var við ósamræmi í þeim, sem getur haft áhrif á tilboðsfjárhæðina, skal hann þá senda innkaupadeild skriflega fyrirspurn með hæfilegum fyrirvara miðað við eðli fyrirspurnar eða í síðasta lagi fyrir tilgreindan fyrirspurnarfrest.

Fyrirspurnin skal send í gegnum útboðsvef innkaupadeildar: [utbod.reykjavik.is](http://utbod.reykjavik.is).

Viðbótarupplýsingar og viðaukar við útboðsgögn verða birtar á útboðsvef innkaupadeildar.

### 1.6 Tungumál

Tilboðum og umbeðnum fylgigögnum skal skilað á íslensku.

### 1.7 Frávikstilboð

Frávikstilboð eru óheimil.

### 1.8 Fylgigögn með tilboði

Eftirfarandi gögn skulu fylgja með tilboðum tilboðsgjafa:

- Útfyllt og undirritað tilboðsblað.
- Almennar upplýsingar um uppbyggingu fyrirtækisins, stjórn og helstu stjórnendur.
- Staðfesting frá viðkomandi yfirvaldi á að tilboðsgjafa skuldi ekki opinber gjöld.
- Staðfesting frá lífeyrissjóði á að bjóðandi sé í skilum með lífeyrissjóðs-iðgjöld.
- Endurskoðaður ársreikningur, undirritaður af löggiltum endurskoðanda án fyrirvara um rekstrarhæfi.

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að kalla eftir upplýsingum sem varða verkefnið og tilboðsgjafann.

Lögð er rík áhersla á að tilboðsgjafar skili inn umbeðnum gögnum með tilboðum sínum. Geri þeir það ekki, kann það að valda ógildingunni tilboðs.

## 1.9 Gerð tilboða

Útboð þetta er þrjúþætt:

- Sala Reykjavíkurborgar á byggingarrétti á lóðinni Hallgerðargata 1, sem er um 7.350 fermetrar að stærð, sbr. gr. 2.1.
- Kaup Reykjavíkurborgar á 20 íbúðum í húsi því sem reist verður á lóðinni, sbr. gr. 2.2.
- Kaup Reykjavíkurborgar á um 650 fermetra húsnæði fyrir ungbarnaleikskóla í húsi því sem reist verður á lóðinni, sbr. gr. 2.3.

## 1.10 Frágangur og afhending tilboða

Tilboð skulu sett fram samkvæmt tilboðsblaði og fyrirætlum á útboðsvef innkaupadeildar.

Tilboðsgjafi skal í tilboðsverði sínu gera ráð fyrir öllum kostnaði sem hann munu bera samkvæmt þessum gögnum.

Tilboði ásamt umbeðnum gögnum skal skila með rafrænum hætti á útboðsvef innkaupadeildar: [utbod.reykjavik.is](http://utbod.reykjavik.is). Ekki er hægt að skila inn tilboðum eftir að uppgjafinn tilboðsfrestur er útrunninn.

Tilboðsgjafar skulu undirrita tilboðsblað áður en þeim er hlaðið upp á þar til gerðan stað á útboðsvef.

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að hafna þeim tilboðum, sem ekki eru sett fram samkvæmt útboðsgögnum þessum.

## 1.11 Afturköllun

Reykjavíkurborg getur afturkallað útboð sitt á útboðsvef innkaupadeildar áður tilboðsfrestur rennur út.

## 1.12 Opnun tilboða og skilafrestur

Opnun tilboða fer fram með rafrænum hætti á útboðsvef innkaupadeildar Reykjavíkurborgar. Tilboð verða opnuð eftir að tilgreindur tilboðsfrestur rennur út. Opnunarfundargerð verður birt á vef innkaupadeildar eftir að tilboð hafa verið opnuð. Fundargerðin mun innihalda upplýsingar um nöfn bjóðenda og heildartilboðsfjárhæð af tilboðsblöðum.

Óski bjóðendur eftir því að vera viðstaddir á opnunarfundi skulu þeir tilkynna viðveru sína með því að senda tölvupóst á [utbod@reykjavik.is](mailto:utbod@reykjavik.is) eigi síðar en einum virkum degi fyrir opnunardag tilboða.

## 1.13 Kröfur um fjárhagslegt hæfi tilboðsgjafa

Gerðar eru eftirfarandi fjárhagskröfur til tilboðsgjafa. Uppfylli bjóðendur ekki neðangreindar fjárhagskröfur verður tilboðum þeirra hafnað.

- Tilboðsgjafi skal ekki skulda opinber gjöld. Tilboðsgjafi skal skila staðfestingu frá viðkomandi yfirvaldi á að hann skuldi ekki opinber gjöld. Slík staðfesting skal vera dagsett innan 30 daga fyrir opnunardag tilboða.
- Tilboðsgjafi skal vera í skilum með lífeyrissjóðsiðgjöld. Bjóðandi skal skila staðfestingu frá lífeyrissjóði/-sjóðum á að hann sé í skilum með lífeyrissjóðsiðgjöld. Slíkar staðfestingar skulu vera dagsettar innan 30 daga fyrir opnunardag tilboða.
- Eiginfjárstaða tilboðsgjafa skal vera jákvæð. Bjóðandi skal skila síðastgerðum ársreikningi. Framlagður ársreikningur skal vera endurskoðaður og áritaður af löggiltum endurskoðanda án fyrirvara um rekstrarhæfi tilboðsgjafa.

Geti tilboðsgjafi ekki sýnt fram á skuldleysi, skil og jákvæða eignfjárstöðu sbr. framangreint, er óheimilt að gera við hann samning.

Sé Reykjavíkurborg kunnugt um að tilboðsgjafi, eða fjármögnunaraðili ef við á, hafi verið sakfelldur með endanlegum dómi fyrir spillingu, sviksemi, peningaþvætti eða þátttöku í skipulögðum brotasamtökum er óheimilt að gera við hann samning. Mat á framangreindu miðast við opnunardag tilboða.

#### **Heimilt er að útiloka fyrirtæki frá samningum ef eitthvað af eftirfarandi á við:**

1. Bú fyrirtækis er undir gjaldþrotaskiptum eða félagi hefur verið slitið, það hefur fengið heimild til nauðasamninga eða greiðslustöðvunar eða er í annarri sambærilegri stöðu.
2. Óskað hefur verið gjaldþrotaskipta eða slita á fyrirtæki, það hefur leitað heimildar til nauðasamninga eða greiðslustöðvunar eða er í annarri sambærilegri stöðu.
3. Fyrirtæki hefur með endanlegum dómi verið fundið sekt um refsivert brot í starfi.
4. Fyrirtæki hefur sýnt alvarlega vanrækslu í starfi sem Reykjavíkurborg er unnt að sýna fram á.
5. Fyrirtæki hefur gefið rangar upplýsingar um fjárhagslega og tæknilega getu sína eða hefur ekki lagt slíkar upplýsingar fram.

Við mat á því hvort skilyrði 1. - 5. töluliðar eigi við um fyrirtækið skal litið til þess hvort um sé að ræða sömu rekstrareiningu, með sömu eða nær sömu eigendur í sömu eða nær sömu atvinnustarfsemi á sama markaði, án tillits til þess hvort fyrirtækið hafi skipt um kennitölu eða verið stofnað að nýju. Í þessu skyni er heimilt að kanna viðskiptasögu stjórnenda og helstu eigenda.

## **1.14 Samþykki tilboðs og samningur**

Byggingarréttur á lóðinni verður seldur til hæstbjóðanda, sem uppfyllir skilyrði útboðs þessa. Verði tvö eða fleiri tilboð jafn há, ræður hlutkesti.

Borgarráð mun samþykkja tilboð hæstbjóðanda eða hafna öllum tilboðum. Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar mun tilkynna tilboðsgjöfum um fyrirætlan borgarráðs og skulu þá líða a.m.k. 10 dagar áður en Reykjavíkurborg er heimilt að samþykkja tilboð endanlega sbr. 86. gr. laga um opinber innkaup nr. 120/2016.

Þegar Reykjavíkurborg hefur endanlega samþykkt tilboð tilboðsgjafa með úthlutunarbréfi borgarráðs og hann hefur staðfest með greiðslu fyrir byggingarréttinn og áætlað gatna-gerðargjald telst kominn á bindandi kaupsamningur á grundvelli útboðsgagna og tilboðs bjóðanda.

## **2. Nánari lýsing**

### **2.1 Söluverð byggingarréttar**

Heimilað byggingarmagn á lóðinni er allt að 7.350m<sup>2</sup> ofanjarðar og allt að 6.150m<sup>2</sup> í kjallara fyrir bílageymslu<sup>2</sup>, hjólageymslu og geymslur.

Lóðinni, sem er um 2.909m<sup>2</sup> að stærð<sup>3</sup>, verður úthlutað til að byggja þar fjölbýlishús ásamt rými fyrir leikskóla. Heimilaður fjöldi íbúða í fjölbýlishúsinu er allt að 82. Þar af skulu 20 íbúðir og leikskólarymið selt Reykjavíkurborg á grundvelli tilboðs tilboðsgjafa.

<sup>2</sup> Skv. deiliskipulagi er heimilt að vera með bílakjallara á allt að þremur hæðum. Samkomulag um samrekstur á bílakjöllum gerir hins vegar ráð fyrir að bílakjallarar á Kirkjusandsreit verði að mestu á einni hæð, sbr. fylgiskjal nr. 3.

Auk þess fylgja með lóðinni Hallgerðargötu 1, lóðirnar 1A og 1B við sömu götu, hvor um sig um 23m<sup>2</sup>, sem ætlaðir eru fyrir djúpgáma fyrir sorp frá húsinu, sem væntanlegur lóðarhafi mun kosta.

Kauptilboð í byggingarrétt lóðarinnar (úthlutun lóðar og uppbyggingu) skal taka til alls byggingarréttar á lóðinni ofanjarðar. Byggingarréttur þessi er skv. gildandi deiliskipulagi að hámarki 7.350m<sup>2</sup> ofanjarðar. Við tilboðsgerð skulu tilboðsgjafar gera ráð fyrir því að ekki er greitt sérstaklega fyrir byggingarrétt í kjallara.

Nánari staðsetning byggingareits lóðarinnar er sýnd á mæliblaði lóðarinnar, auk legu lagna o.fl. Á fylgiskjali nr. 1 er mæliblað fyrir lóðirnar Hallgerðargata 1 og 7.

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns á lóðinni ofanjarðar, sem er 7.350m<sup>2</sup>. Gatnagerðargjald er **ekki** innifalið í byggingarréttartilboði. Nánar um gatnagerðargjald sjá gr. 2.10.

Um er að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðinni sjálfri og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðina, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans/-tilboðsgjafans.

## 2.2 Sala íbúða til Reykjavíkurborgar

Innifalið í tilboði skal vera að byggja, innrétta og skila til Reykjavíkurborgar 20 fullbúnum íbúðum. Hver um sig skal vera að birtri stærð 40-60 m<sup>2</sup>, innifalið í fermetrastærðinni er sérgeymsla, sem skal vera að hámarki 5m<sup>2</sup> að stærð.

Heildarfermetrastærð hins keypta íbúðarhúsnæðis skal að lágmarki vera 1.000m<sup>2</sup> (birt flatarmál - geymslur innifaldar) en að hámarki 1.100m<sup>2</sup>.

Gera skal ráð fyrir að íbúðir þessar verði dreifðar um flesta stigaganga hússins.

Hönnun íbúða þessara, gæði og frágangur skal vera sambærilegur og boðið verður í öðrum íbúðum, sem tilboðsgjafi byggir á lóðinni af svipaðri stærð. Skilalýsing Félagsbústaða hf. fyrir íbúðir þessar er á fylgiskjali nr. 6. Heimilt er að víkja frá ákvæðum í skilalýsingunni með sérstöku samkomulagi við fulltrúa Reykjavíkurborgar, sbr. gr. 2.13.

Hönnun íbúðanna og frágangur þeirra er háður samþykki Reykjavíkurborgar. Sérstakt samráð skal haft við Reykjavíkurborg á hönnunar- og byggingarstigi hússins, sjá nánar í gr. 2.13.

Sameign hús og lóð skal vera frágengin.

Íbúðunum skal skila í samræmi við forsögn og samning aðila.

Söluverð hvernar íbúðar til Reykjavíkurborgar ákvarðast af birtri stærð hennar með geymslu. Kaupverð Reykjavíkurborgar er fastákveðið af Reykjavíkurborg og reiknast á grundvelli 12. gr. reglugerðar nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfs eignarstofnanir og almennar íbúðir.

Reikniregla kaupverðs hvernar íbúðar ákvarðast þannig:

Heildarfermetraverð 220.000 kr. á hvern birtan fermetra (íbúð og geymsla) að viðbættum 5.000.000 kr. fastakostnaði fyrir hverja íbúð<sup>4</sup>.

Reykjavíkurborg er heimilt að framselja íbúðir þessar til Félagsbústaða hf. og félaga, sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða. Íbúðir þessar verða nýttar til útleigu.

<sup>3</sup> Skv. mæliblaði á fylgiskjali nr. 1. Skv. deiliskipulagi er lóðin talin 2.903m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Dæmi um útreikning á kaupverði 40m<sup>2</sup> íbúðar með 4m<sup>2</sup> geymslu (birt flatarmál); 44m<sup>2</sup>\*220.000 kr. + 5.000.000 kr.= 14.680.000 kr.

## 2.3 Sala á leikskólarými til Reykjavíkurborgar

Innifalið í tilboði skal einnig vera að byggja og skila til Reykjavíkurborgar leikskólarými allt að 650m<sup>2</sup>, sem skila skal tilbúnu til innréttingar með milliveggjum, hurðum, lagnaleiðum o.fl. Áformað er að í rýminu verði starfræktur ungbarnaleikskóli fyrir börn 12 til 36 mánaða.

Lóð hússins verður tvískipt; Almenn lóð og sérgreind lóð fyrir ungbarnaleikskólann verður um 480m<sup>2</sup> að stærð. Aðrir hlutar lóðarinnar verða nýttir af íbúum og almenningi í samræmi við deiliskipulagsskilmála.

Hönnun leikskólarýmisins og lóðar leikskólans og frágangur þess skal taka mið af meðfylgjandi forsögn að fyrirkomulagi ungbarnaleikskóla á Kirkjusandi á fylgiskjali nr. 2. Við hönnun leikskólarýmisins og lóðar skólans skal byggt á forsögninni.

Hönnun leikskólarýmisins, efnisval og frágangur þess er háð samþykki Reykjavíkurborgar. Sérstakt samráð skal haft við Reykjavíkurborg á hönnunar- og byggingarstigi hússins, sjá nánar í grein 2.13.

Kaupverð leikskólarýmisins til Reykjavíkurborgar ákvarðast af endanlegri birtri stærð þess. Kaupverðið ákvarðast 460.000 kr. fyrir hvern birtan m<sup>2</sup> í leikskólarýminu. Miðað við 650m<sup>2</sup> leikskólarými er það 299.000.000 kr. Reynist heildarfermetrastærð leikskólarýmisins verða meira eða minna en 650m<sup>2</sup>, þá skal kaupverð þetta breytist hlutfallslega.

Leikskólarýminu skal skila í samræmi við samning aðila, sbr. gr. 2.11. og með hliðsjón að forsögn á fylgiskjali nr. 2.

Leikskólahluta lóðarinnar skal tilboðsgjafi útbúa og skila til Reykjavíkurborgar frágenginni í samræmi við samþykta hönnun leikskólalóðarinnar og forsögn á fylgiskjali nr. 2.

Frágangur á sérgreindri lóð fyrir leikskólann er innifalið í framangreindu kaupverði.

## 2.4 Upplýsingar um deiliskipulag lóðarinnar og Kirkjusandsreit

Áhersla er lögð á fjölbreytt yfirbragð bygginga á Kirkjusandsreit. Byggingar skulu vera í samræmi við útbóðsskilmála þessa, deiliskipulagsskilmála, byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðra staðla og reglugerðir sem um verkefnið gilda.

Í deiliskipulagsskilmálum er að finna hönnunarforsendur, kröfur til hönnuða og aðra skilmála fyrir uppbyggingu á lóðum á Kirkjusandi.

Gildandi deiliskipulagsáætlun fyrir Kirkjusand, var samþykkt í borgarráði 28. apríl 2016 og staðfest og birt í B-deild Stjórnartíðinda 28. júní 2016. Breyting og viðauki á deiliskipulagið um bílageymslu var staðfest og birt í B-deild Stjórnartíðinda 16. nóvember 2016. Auk þess var samþykkt deiliskipulagsbreyting á fundi borgarráðs í september 2017 varðandi staðsetningu lóða fyrir djúpgáma.

Slóðir á deiliskipulagsupprætti ásamt greinargerðum eru:

- Deiliskipulag staðfest 28. júní 2016;  
[http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF/Kirkjusandur\\_28\\_04\\_2016.pdf](http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Kirkjusandur_28_04_2016.pdf)
- Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi Kirkjusands dags. 8. janúar 2016;  
[http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF\\_SKILMALAR/Kirkjusandur\\_s\\_kilmalar\\_30\\_08\\_2017.pdf](http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF_SKILMALAR/Kirkjusandur_s_kilmalar_30_08_2017.pdf)
- Deiliskipulagsbreyting staðfest 16. nóvember 2016;  
[http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF/Kirkjusandur\\_02\\_11\\_2016.pdf](http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Kirkjusandur_02_11_2016.pdf)
- Deiliskipulagsbreyting samþykkt í borgarráði í september 2017;  
[http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF\\_SKILMALAR/Kirkjusandur\\_s\\_kilmalar\\_30\\_08\\_2017.pdf](http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF_SKILMALAR/Kirkjusandur_s_kilmalar_30_08_2017.pdf)
- Staðfest deiliskipulagsbreyting birt í B-deild stjórnartíðinda 16. nóvember 2017;  
[http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF/Kirkjusandur\\_30\\_08\\_2017.pdf](http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Kirkjusandur_30_08_2017.pdf)

Tilboðsgjafar skulu kynna sér vel deiliskipulagsskilmála, samþykktar breytingar á deiliskipulagi og önnur gögn fyrir Kirkjusandsreit.

## 2.5 Hönnun

Væntanlegur lóðarhafi lætur hanna húsið, íbúðir, leikskólarými, sameign og lóð. Kostnaður við hönnun skal innifalinn í tilboði tilboðsgjafa.

Áhersla er lögð á fjölbreytt yfirbragð byggðarinnar og breytileika í útliti og áferð húsa við Kirkjusand, sjá nánar liðinn „Hönnun bygginga“ í deiliskipulagi. Fjölbreytileiki skal einkenna hliðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingin myndi ekki einsleitan samfelldan vegg, heldur sé uppbroti náð fram með litum, útbýggingum, svölum, þökum o.þ.h. líkt og um mörg aðskilin hús sé að ræða. Forðast skal endurtekningar í efnis- og litavali, fyrirkomulagi glugga og útfærslu svalahandriða.



Hugmynd skipulagsarkitekta, ASK arkitektum, að útliti húss á lóðinni.

Mikilvægt er að þök séu brotin upp í mismunandi þakgerðir. Yfir plötu efstu hæðar húss má nýta 200 sm fyrir uppbrot/hallandi þak. Uppbrot eru merkt á skipulagsupprátt. Þar sem þök eru flöt, skal leitast við að klæða þau grasi eða öðrum gróðri.

## 2.6 Bílastæði, bílakjallari og hjólastæði

Í deiliskipulagi er reiknað með að heildarfjöldi bílastæða verði skv. eftirfarandi:

- Eitt stæði á hverja 50 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.
- Eitt bílastæði á 120m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis, sjá nánar bls. 15 í greinargerð með deiliskipulagiskipulagi.

Að lágmarki skal heimilt að byggja 80% af hámarksfjölda bílastæða á hverri lóð, að teknu tilliti til hönnunnar, aðstæðna og mögulegrar samnýtingar.

Almenn bílastæði verða í götum (gjaldskyld), en bílastæði íbúða og atvinnustarfsemi að mestu í bílageymslum.

Hjólástæði geta verið í læstu rými, t.d. í tengslum við bilageymslur. Heildar lágmarksfjöldi hjólástæða er 6 stæði fyrir hverja 1.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis. Hjólageymslur verða fyrir allar íbúðir, sem rúma a.m.k. 1 reiðhjól fyrir hverja íbúð og mega þær vera í bílakjöllurum. Lögð er áhersla á að hjólástæði gesta verði vel staðsett ofanjarðar, sem næst inngöngum og að þau séu aðgengileg.

## 2.7 Göngu- og hjólástígar – kvöð

Lóðarhafar á Kirkjusandsreit kosta gerð stíga og gatana innan lóða, sbr. fylgiskjal nr. 7.

Göngu- og hjólástígar á borgarlandi verði aðlagaðir breyttum aðstæðum sem og göngustígar á milli lóða á Kirkjusandi.

Samkvæmt deiliskipulagi liggur göngustígur á milli lóða á svæðinu. Lega stígs þessa og frágangur verður ákvarðaður í samráði við lóðarhafa á lóðum Hallgerðargötu 13, 7, 19 og 1. Lóðarhafarnir kosta gerð göngustígs þessa.

Kvöð er um almenna umferð um stíg þennan og skal henni þinglýst.

Staðsetning göngustíga á lóðunum er leiðbeinandi og verða útfærðir nánar í sameiginlegri hönnun væntanlegra lóðarhafa.

## 2.8 Sorp

Með úthlutun lóðarinnar nr. 1 við Hallgerðargötu fylgja lóðir 1A og 1B við sömu götu (sjá deiliskipulag), hvor um sig um 23m<sup>2</sup> að stærð, sem ætlaðar eru fyrir djúpgáma fyrir sorp frá íbúum að Hallgerðargötu 1.

Útfærsla á fyrirkomulagi sorphirðu skal taka mið af umhverfisstefnu Reykjavíkurborgar á hverjum tíma, svo sem um flokkun sorps og um djúpgáma fyrir sorp. Á lóðum skal koma fyrir nægilegum fjölda djúpgáma á kostnað lóðarhafa. Staðsetning gámana skal vera þannig að sorpbíll komist að þeim til að lyfta og tæma þá. Staðsetningu gáma skal sýna á byggingarteikningum. Samþykkt Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs er á fylgiskjali nr. 5, sjá 7. gr.

## 2.9 Kjallararými

Bílakjallari skal vera fullfrágenginn að innan og utan í samræmi við lýsingu á frágangi samtengdra bílakjallara á fylgiskjali nr. 3.

Fyrir liggur samkomulag um að bílakjallara lóðanna Kirkjusands 2, Hallgerðargötu 13, 19, 7, 1 og 41 (lóðir A, B, C, D, E og F skv. deiliskipulagi) á Kirkjusandi verði samtengdir og samreknir sbr. fylgiskjöl nr. 3 og nr. 4. Lóðarhöfum á lóðum þessum er skylt að verða aðilar að þessu samkomulagi og félagar í væntanlegu rekstarfélagi um samrekstur bílakjallarana á framangreindum lóðum. Forhönnun að fyrirkomulagi bílakjallara og sameiginlegum innkeyrslum/römpum liggur fyrir, sbr. fylgiskjal nr. 8.

Tilboðsgjafar skulu kynna sér vel þær skyldur, kvaðir og þátttöku í kostnaði við gerð rampa sem væntanlegur lóðarhafi Hallgerðargötu 1 undirgengst, skv. fyrirliggjandi samkomulagi og drögum að stofnsamningi fyrir rekstarfélagið eru á fylgiskjöllum nr. 3 og nr. 4, sem eru hluti gagna í útboði þessu.

Staðsetning fyrirhugaðra rampa að bílakjöllurum er sýnd á fylgiskjöllum nr. 7 og 8.

## 2.10 Gatnagerðargjald – Greiðslur tilboðsgjafa

Gatnagerðargjald vegna húss, bilageymslu og geymslur í kjallara greiðist skv. gjaldskrá Reykjavíkurborgar, sem gildir þegar lóðinni er formlega úthlutað af borgarráði.

Gjalddagi tilboðsfjárhæðar í byggingarrétt fyrir uppbyggingu á lóðinni og gjalddagi fyrir greiðslu gatnagerðargjalds eru 30 dagar frá endanlegu samþykki borgarráðs á tilboðinu.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs fyrir byggingarréttinn, fellur samningur þessi og úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein númer 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013.

Tengigjöld til Veitna ohf. skal greiða skv. gjaldskrá fyrirtækisins. Veitur ohf. annast innheimtu gjaldanna. Nánar er fjallað um önnur gjöld í gr. 3.5.

## **2.11 Kaupsamningur og greiðslur Reykjavíkurborgar fyrir íbúðir og leikskólarými**

Um kaup Reykjavíkurborgar á 20 íbúðum og rými fyrir leikskóla skal gerður sérstakur kaupsamningur á milli Reykjavíkurborgar og tilboðsgjafa í kjölfar bygginganefndarteikningar hafa verið samþykktar af borgaryfirvöldum. Kaupsamningi skal þinglýst.

Innifalið í kaupverði Reykjavíkurborgar á íbúðunum tuttugu og leikskólarýminu, sbr. gr. 2.2. og 2.3., er allur kostnaður tilboðsgjafa við húsbygginguna og gjöld, þ.m.t. vegna kaupa á byggingarrétti, gatnagerðargjald o.fl.

Greiðslur Reykjavíkurborgar vegna kaupa á 20 íbúðum og ungbarnaleikskólarýminu skulu miðast við framvindu uppbyggingar hús og íbúðanna. Greiðslur Reykjavíkurborgar miðast við eftirfarandi framvindu og hlutföll:

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| ○ Upphaf byggingaframkvæmda          | greiðist 5% af söluverði íbúða og leikskóla  |
| ○ Söklar og botnplata steipt         | greiðist 10% af söluverði íbúða og leikskóla |
| ○ Kjallari uppsteypur                | greiðist 15% af söluverði íbúða og leikskóla |
| ○ Hús uppsteipt (byggingarstig 3)    | greiðist 20% af söluverði íbúða og leikskóla |
| ○ Íbúðir og leikskóli innréttaður    | greiðist 20% af söluverði íbúða og leikskóla |
| ○ Sameign og bílakjallari frágenginn | greiðist 10% af söluverði íbúða og leikskóla |
| ○ Hús frágengið að utan              | greiðist 5% af söluverði íbúða og leikskóla  |
| ○ Hús og lóð fullfrágengin           | greiðist 15% af söluverði íbúða og leikskóla |

Reykjavíkurborg áskilur sér 30 daga greiðslufrest miðað við komudagsetningu reiknings, nema að um annað hafi sérstaklega verið samið. Ef reikningur er ekki sendur á réttan stað eða ber ekki með sér nægar upplýsingar til að staðfesta réttmæti hans byrjar fresturinn að líða þegar réttar upplýsingar liggja fyrir.

Tilboðsgjafi skal senda Reykjavíkurborg reikninga rafrænt.

## **2.12 Afhending íbúða og afhendingarskilmálar til Reykjavíkurborgar**

Reykjavíkurborg, sem kaupandi íbúðanna og leikskólarýmisins og sá tilboðsgjafi, sem samið verður við um verkefnið, gera sérstakt samkomulag um staðsetningu íbúðanna, afhendingartíma íbúðanna og leikskólarýmisins, sem skal vera undirritað áður en bygginganefndarteikningar verða samþykktar. Slíkt samkomulag skal undirritað af báðum aðilum og skulu afhendingartímar vera bindandi fyrir tilboðsgjafa.

Reykjavíkurborg leggur áherslu á að bygging íbúðanna gangi hratt og snuðrulaust fyrir sig og að þau mannvirki sem Reykjavíkurborg kaupir séu tilbúin til notkunar sem fyrst og eigi síðar en 36 mánuðum eftir B-dag, sbr. gr. 2.15. Standist samkomulag um afhendingartíma ekki er kaupanda heimilt að beita féviti.



## 2.13 Samskipti á samningstíma - Eftirlit

Þegar kominn er á samningur munu fulltrúi frá skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, fulltrúi frá skóla og frístundarsviði ásamt fulltrúa umhverfis- og skipulagssviði annast samskipti og samráð við tilboðsgjafa fyrir hönd Reykjavíkurborgar.

Gert er ráð fyrir að samningsaðilar fundi reglulega varðandi ákvarðanatöku og framgang verkefnisins. Tilboðsgjafar skulu gera ráð fyrir fundarkostaði í tilboðsfjárhæði sinni.

Áður en byggingarnefndarteikningar eru sendar til byggingarfulltrúa skal tilboðsgjafi afla samþykkis fulltrúa Reykjavíkurborgar, sbr. 1. mgr. þessarar greinar, varðandi hönnun íbúða Reykjavíkurborgar, leikskólarýmið, efnisval, aðkomur og lóð leikskólans.

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til eftirlits með gæðum verksins og framvindu þess í samræmi við samning aðila.

Reykjavíkurborg er heimilt að óska eftir breytingum á verkefninu á framkvæmdatíma.

Samningar um breytingar, ný verkefni eða niðurfellingu verkefna skulu vera skriflegir og undirritaðir af samningsaðilum.

## 2.14 Lóðin og frágangur göturýmis

Stærð og lega lóðarinnar getur breyst. Gerð nánari grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mælblaði á fylgiskjali nr. 1.

Gatnaframkvæmdir á vegum Reykjavíkurborgar á svæðinu standa nú yfir. Áætlað er að lóðin Hallgerðargata nr. 1 verði byggingarhæf í lok febrúar 2018.

Lóðaleigusamningur verður gerður þegar greitt hefur verið fyrir lóðina og greinir hann nánar um stærðir lóðar og kvaðir á henni.

Lóðin verður afhent í núverandi ástandi.

Gangstéttir við götur og yfirborð götunnar verða ekki fullfrágengnið fyrr en húsið frágengið að utan.

Vakin er athygli á því að Reykjavíkurborg gerir ekki allar götur á Kirkjusandsreit. Hluti gatna eru innan lóða og greiða væntanlegir lóðarhafar viðkomandi lóða kostnað við gatnagerð innan lóða sinna. Götur þær sem Reykjavíkurborg mun sjá um eru merktar sem borgargötur á fylgiskjali nr. 7.

## 2.15 Framkvæmdafrestir fyrir uppbyggingu á lóðinni

Framkvæmdafrestir vegna bygginga á lóðinni nr. 1 við Hallgerðargötu eru sem hér segir:

B-dagur (upphafsdagur tímafresta) er dagsetning sérstakrar tilkynningar skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til lóðarhafa um að lóðin sé orðin byggingarhæf, sbr. grein 1.5 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013, með síðari breytingum.

- a) Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist umhverfis- og skipulagsráði til samþykktar eigi síðar en 9 mánuðum eftir B-dag.
- b) Hefja byggingarframkvæmdir eigi síðar en 12 mánuðum eftir B-dag.
- c) Botnplata skal steipt eigi síðar en 15 mánuðum eftir B-dag.
- d) Eigi síðar en 25 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert húsið fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
- e) Eigi síðar en 30 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykkt aðal- og séruppdrætti.
- f) Skil á íbúðum og leikskólarými til Reykjavíkurborgar og sameign húss að innan eigi síðar en 36 mánuðum eftir B-dag.

- g) Eigi síðar en 40 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar, gróðri, hellulögnum og öllum frágangi í samræmi við samþykkt aðal- og sérupprætti. Gildir einnig um leikskólahluta lóðarinnar.

Verði tímamörk vegna liða b., c., d. og e. ekki virt getur borgarráð afturkallað lóðarúthlutun, sbr. gr. 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013. Verði tímamörk vegna liða f. og g. ekki virt getur byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 2. og 3. mgr. gr. 2.9.2. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

### **3. Almennir skilmálar**

Í þessum kafla er kveðið á um skyldur og réttindi samningsaðila eftir að kominn er á bindandi samningur að loknu innkaupaferli, eftir að tilboð hefur verið endanlega samþykkt af borgarráði.

#### **3.1 Kröfur um tæknilegt hæfi verktaka**

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að samþykkja þann verktaka sem tilboðsgjafi felur að byggja húsið. Gerðar eru eftirfarandi kröfur til verktaka.

- Verktaki skal vera í skilum með lífeyrissjóðsiðgjöld.
- Verktaki skal vera í skilum með opinber gjöld.
- Verktaki skal geta sýnt fram á jákvætt eigið fé með endurskoðuðum, fyrirvaralausum ársreikningi.
- Verktaki skal hafa tekið að sér sambærilegt verk á síðastliðnum 5 árum.
- Verkstjórnandi verktaka skal hafa a.m.k. 5 ára reynslu í starfi.

#### **3.2 Kjör og aðstaða starfsmanna og undirverktaka**

Reykjavíkurborg gerir þá kröfu til tilboðsgjafa/samningsaðila að þeir tryggi að allir starfsmenn sem koma munu að framkvæmd verkefnisins, hvort sem er starfsmenn verktaka eða undirverktaka hans, fái laun og starfskjör í samræmi við gildandi kjarasamninga hverju sinni og aðstaður þeirra séu í samræmi við löggjöf á sviði vinnuverndar. Hvenær sem er á samningstíma skal húsbyggjandi geta sýnt Reykjavíkurborg fram á að öll réttindi og skyldur gagnvart þessum starfsmönnum séu uppfyllt. Tilboðsgjafi samþykkir að ef hann getur ekki framvísað gögnum eða sýnt eftirlitsmanni þjónustunnar fram á að samningsskyldur séu uppfylltar innan 5 daga frá því að ósk um slíkt er borin fram af Reykjavíkurborg getur Reykjavíkurborg rift samningi án frekari fyrirvara eða ákveðið að beita dagsektum sem nemur 0,1% af heildarsamningsfjárhæð fyrir hvern dag sem umbeðnar upplýsingar skortir.

#### **3.3 Verðlagsgrundvöllur**

Tilboð miðast við verðlag á opunardegi þess.

Kaupverð íbúða, sbr. gr. 2.2 og kaupverð rýmis fyrir ungbarnaleikskóla, sbr. gr. 2.3., skal breytast, bæði til hækkunar og lækkunar, í samræmi við þróun byggingarvísitölu miðað við opunardag tilboðsins.

#### **3.4 Rafrænn reikningur**

Allir reikningar til Reykjavíkurborgar skulu vera á rafrænu formi.

Upplýsingar er varða rafræna reikninga má nálgast á vef Reykjavíkurborgar:  
<http://reykjavik.is/sjalfvirkir-rafraenir-reikningar>.

Ef nánari upplýsinga er óskað vegna rafrænna reikninga má hafa samband við Agresso sérfræðinga Fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar í síma 4 11 11 11 eða senda fyrirspurn á netfangið [rafrænir.reikningar@reykjavik.is](mailto:rafrænir.reikningar@reykjavik.is).

Allir reikningar skulu vera gefnir út samkvæmt tækniforskrift Staðlaráðs: tækniforskrift TS-136 og tækniforskrift TS-137 fyrir kreditreikninga (eða útgáfur sem hafa tekið við af þeim). Bent er að á eldri tækniforskriftir NES eru fallnar úr gildi.

Einnig:

- Ekki skal senda reikning á pappír samhliða rafrænum reikningi.
- Ekki er tekið við reikningum á PDF formi.
- Rafrænir reikningar skulu sendir samdægurs.

Til viðbótar við þær kröfur sem koma fram í tækniforskrift TS-136 skulu upplýsingar um uppruna viðskipta ávallt koma fram á reikningi. Því skal a.m.k. eitt eftirfarandi atriða vera til staðar á reikningi:

- Númer pöntunar eða beiðni.
- Verknúmer og verkþáttur.
- Númer samnings.

Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að hafna reikningum sem uppfylla ekki framangreind skilyrði.

Allur kostnaður tilboðsgjafa, sem fellur til vegna útgáfu og sendingar á rafrænum reikningum, skal greiddast af honum.

### 3.5 Önnur gjöld

Tengigjald fráveitu, önnur heimlagnagjöld Veitna ohf. (tengigjöld hitaveitu og rafmagns, sjá [www.veitur.is](http://www.veitur.is)), byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald og önnur slík gjöld skulu greiddast af lóðarhafa í samræmi við reglur þar um eftir þeim gjaldskrá, sem gilda hverju sinni. Mæligjöld greiddast skv. gjaldskrá Landupplýsingardeildar Reykjavíkur. Byggingarleyfisgjöld, gjöld fyrir yfirferðir og samþykktir uppdráttar, gjöld vegna útgáfu vottorða og úttektargjöld embættis byggingarfulltrúa greiddast skv. gjaldskrá byggingarfulltrúans í Reykjavík. Gjaldskrár þessar eru aðgengilegar á vefsíðunni <http://reykjavik.is/gjaldskrar-reykjavikurborgar>.

### 3.6 Veðheimildir

Áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um lóðina er samningshafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðarinnar hafi verið greidd, eða fyrir liggi yfirlýsing banka um greiðslu gjaldanna, sem ekki er bundin öðrum skilyrðum en því, að heimiluð verði veðsetning byggingarréttarins á lóðinni. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði byggingarréttarins. Beiðni um veðleyfi skal beint til skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, Ráðhúsi Reykjavíkur.

Samningshafa er óheimilt að veðsetja íbúðirnar tuttugu og leikskólarýmið sem Reykjavíkurborg kaupir. Verði lóðin veðsett í heild sinni áður en fastanúmer íbúðanna hefur verið skráð, þá skal veðhafi skuldbinda sig til þess að aflýsa veðböndum af þeim eignarhlutum sem Reykjavíkurborg kaupir í kjölfar þess að kaupsamningur er gerður.

### 3.7 Lóðaleigusamningur

Lóðarleigusamningur verður gerður í framhaldi af því að kaupverð byggingarréttarins og áætlað gatnagerðargjald hefur verið greitt.

Þegar kaupverð byggingarréttarins er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til skrifstofu eigna og atvinnupróunar, Ráðhúsi Reykjavíkur, til þess að fá lóðarleigusamning. Tilboðsgjafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamnings.

Lóðarleigusamningur verður aðeins gerður við þann sem fær úthlutað lóðinni og er því óheimilt að ráðstafa lóðinni með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis Reykjavíkurborgar, fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

Byggingarleyfi verður ekki útgefið, nema gjöld vegna húsbyggingar hafi verið greidd í samræmi við útboðslýsingu þessa.

### **3.8 Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar**

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur. Verði hins vegar samþykkt breyting á gildandi deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukið byggingarmagn á lóðinni, mun Reykjavíkurborg endurskoða söluverð byggingarréttar lóðarinnar hlutfallslega með hliðsjón af söluverði byggingarréttarins í útboði þessu.

Þetta ákvæði felur ekki í sér vilýrði fyrir breytingum á deiliskipulagi.

Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Verði samþykkt meira byggingarmagn á lóðinni, en tilgreint er í skilmálum þessum, skal greiða viðbótarbyggingarréttargreiðslu og viðbótargatnagerðargjald, þegar byggingamefnartekningar hafa verið samþykktar og áður en byggingarleyfi er gefið út. Viðbótargatnagerðargjald vegna flatarmáls húss umfram viðmiðunarstærð tilboðs skal vera samkvæmt gjaldskrá fyrir gatnagerðargjald í Reykjavík á hverjum tíma.

Nýti væntanlegur lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðarinnar, sbr. gr. 1, á hann ekki rétt á endurgreiðslu á byggingarréttargjaldinu eða gatnagerðargjaldi.

### **3.9 Skil á lóð**

Sérstök athygli er vakin á því að Reykjavíkurborg er ekki skuldbundin til þess að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa verð byggingarréttar, gatnagerðargjald og önnur gjöld, þótt lóðarhafi hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóð sinni, sbr. lokamálslið 1.14. gr. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013.

### **3.10 Framkvæmdir**

Um girðingar, upplýsingagjöf, sprengingar og umgengni á byggingartíma verður nánar kveðið á í byggingarleyfi.

Áskilið er að samráð og góð samvinna verði við húseigendur aðliggjandi húsa. Verktaka, sem kemur til með að byggja húsið skal hafa samráð við Reykjavíkurborg og nágretta, um nýtingu lóðarinnar og svæða við bygginguna til byggingarframkvæmda, umgengni, sprengingar o.fl.

### **3.11 Févítí, vanefndir og uppsögn**

Dragist afhending íbúðanna 20 eða leikskólarýmisins áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að beita byggingaraðila févítum sem nemur 2% af tilgreindu kaupverði (heildarverði) eignarhlutanna fyrir hvern liðinn mánuð umfram tilgreinan afhendingartíma.

Tilboðsgjafi skal í einu og öllu rækja samningsskyldur sínar í samræmi við ákvæði útboðs- og samningsgagna. Vanefni hann þær, er Reykjavíkurborg heimilt að fella niður greiðslur eða beita öðrum lögformlegum vanefndaúrræðum.

Verði Reykjavíkurborg fyrir tjóni af völdum vanefnda tilboðsgjafa er hann að fullu ábyrgur fyrir bótum vegna þessa samkvæmt ákvæðum laga.

Leiti viðsemjandinn nauðasamninga, greiðslustöðvunar eða sé óskað gjaldprotaskipta á búi hans eða ef gert er árangurslaust fjárnám hjá honum hvenær sem er á samningstímanum getur Reykjavíkurborg án frekari fyrirvara sagt samningi upp.

Verði um ítrekaðar eða verulegar vanefndir af hálfu tilboðsgjafa að ræða getur Reykjavíkurborg sagt upp samningi án fyrirvara.

### **3.12 Framkvæmdafrestir, viðurlög við brotum og riftunarheimildir**

Byggingarframkvæmdum skal haga í samræmi við ákvæði almennra lóða- og framkvæmdaskilmála frá 13. júní 2013. Strangari framkvæmdafrestir gilda þó fyrir lóðina Hallgerðargötu nr. 1, samanber gr. 2.15. Framkvæmdafrestir samkvæmt 1.6 gr., 1.7 gr. og a. - c. lið 2. mgr. 1.14 gr. almennra lóða- og framkvæmdaskilmála frá 13. júní 2013 gilda því ekki um úthlutun þessa.

Virði lóðarhafi ekki ákvæði þessara skilmála um framkvæmdafresti getur Reykjavíkurborg rift samningi um sölu viðkomandi byggingarréttar og afturkallað lóðaúthlutunina. Fer þá um endurgreiðslu eins og segir í 3. og 4. mgr., gr. 1.14. almennu lóða- og framkvæmdaskilmálanna.

Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram viðeigandi framkvæmdafresti samkvæmt skv. útboði þessu og lóðarhafinn sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi eða Mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki.

Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafresti til kostnaðar fyrir Reykjavíkurborg vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta samningsaðilanum þann kostnað sem hljótast af vanefndum hans.

### **3.13 Skuldskeyting, verktakar og framsal réttinda**

Samningaaðila er óheimilt, án samþykkis Reykjavíkurborgar að fela öðrum aðila að ganga inn í eða taka við skyldum í sinn stað, að hluta eða öllu leyti. Vilji samningshafi fela öðru fyrirtæki að vera aðalverktaki við uppbyggingu á lóðinni skal aðalverktakinn uppfylla sömu fjárhagskröfur og viðsemjandi Reykjavíkurborgar þarf að uppfylla. Feli tilboðsgjafi undirverktaka að taka að sér einstaka þætti skal tilkynna það Reykjavíkurborg og breytast í engu skyldur tilboðsgjafa gagnvart Reykjavíkurborg.

Tilboðsgjafa er óheimilt að framselja eða veðsetja rétt sinn samkvæmt útboði þessu nema með samþykki Reykjavíkurborgar.

### **3.14 Kröfur til fjármögnunaraðila**

Fjármögnunaraðilar samningsaðila eru háðir samþykki Reykjavíkurborgar. Fjármögnunaraðilar skulu uppfylla fjárhagskröfur útboðsgagna, sbr. gr. 1.13.

### **3.15 Lög og reglugerðir**

Væntanlegir samningsaðilar skulu lúta í einu og öllu ákvæðum íslenskra laga og reglugerða. Tilboðsgjafi skal tryggja að vara eða þjónusta sem boðin er sé í samræmi við gildandi lög og reglugerðir og alþjóðlega samninga sem Ísland er aðili að.

### **3.16 Ágreiningsmál**

Rísi ágreiningur út af verkefni því, sem þessi lýsing fjallar um, skal honum vísað til Héraðsdóms Reykjavíkur.

Útboð þetta var samþykkt á fundir borgarráðs 12. október 2017.

## 4. Tilboðsblað

Undirskrift tilboðsgjafa á tilboði þessu er viðurkenning hans á því, að hann hafi kynnt sér öll gögn útboðs nr. 14071 og tilgreind og viðkomandi fylgiskjöl vegna sölu byggingarréttarins og kaupa Reykjavíkurborgar á 20 íbúðum og um 650m<sup>2</sup> rýmis fyrir leikskóla og sé samþykktur að hlíta þeim. Skilmálar og gildandi deiliskipulag er kynnt á tilvitnuðum vefslóðunum og fylgiskjöllum með útboði þessu, sjá upptalningu í gr. 1.1.

Ákvæði almennraskilmála víkja fyrir ákvæðum sérskilmála að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg. Öll verð eru með virðisaukaskatti, þ.m.t. tilboðsverð tiboðsgjafa.

Tilboðsverðið:

- Tilboð í kaup á 7.350m<sup>2</sup> byggingarrétti að Hallgerðargötu nr. 1 – sjá tilboðsfjárhæð hér að neðan \*.
- Sala 20 íbúða til Reykjavíkurborgar, fastsett heildarverð - samtals **320.000.000 kr.** Verðið er miðað við að birt stærð íbúðanna ásamt geymslum verði 1.000m<sup>2</sup>. Kaupverð þetta breytist hlutfallslega verði heildarfermetrastærð hins selda meira eða minni.
- Sala á leikskólarými til Reykjavíkurborgar er fastsett verð **299.000.000 kr.** miðað við rými sem verður um 650m<sup>2</sup> að birtri stærð og frágangur á sérgreindri lóð fyrir leikskólann, sem verður um 480m<sup>2</sup> að stærð. Reynist heildarfermetrastærð leikskólarýmisins verða meira eða minna en 650m<sup>2</sup> þá skal kaupverð þetta breytist hlutfallslega.

\*Tilboðsverð í byggingarétt kr.: \_\_\_\_\_

### Upplýsingar um bjóðanda og undirskrift:

Nafn tilboðsgjafa	
Kennitala	
Heimilisfang	
Sími	
Fax	
Tölvupóstfang / netfang	
Tengiliður varðandi tilboð	
Staður og dagsetning tilboðs	
Undirskrift tilboðsgjafa	

Tilboði ásamt umbeðnum gögnum skal skila með rafrænum hætti á útboðsvef innkaupa-  
deildar: [utbod.reykjavik.is](http://utbod.reykjavik.is).

## Fylgiskjöl með tilboði<sup>5</sup>:

Reykjavík

2017.

---

<sup>5</sup> Tilboðsgjafi skal lista upp þau fylgiskjöl sem fylgja með tilboðinu. Sjá gr. 1.8.

Fylgiskjal nr. 2.

# Kirkjusandur Ungbarnaleikskóli

Forsögn



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið  
Skóla-og frístundasvið

október 2017



<b>1</b>	<b>Lýsing verkefnis</b> .....	<b>3</b>
1.1	Skilgreining á verkefninu.....	3
1.2	Forsendur.....	3
1.3	Skipulagsmál.....	3
<b>2</b>	<b>Innra starf leikskólans</b> .....	<b>3</b>
2.1	Almennt.....	3
2.2	Lýsing á dæmigerðum degi í leikskóla.....	3
<b>3</b>	<b>Byggingin</b> .....	<b>4</b>
3.1	Innifalið í tilboði.....	4
3.2	Þarfagreining.....	4
3.2.1	Aðkoma.....	4
3.2.2	Deildarými.....	4
3.2.3	Fjölnotarými.....	4
3.2.4	Starfsmannaaðstaða:.....	4
3.2.5	Þjónustuhluti.....	5
3.3	<b>Tæknileg atriði</b> .....	<b>6</b>
3.3.1	Hreinlætislagir.....	6
3.3.2	Hitalagnir.....	6
3.3.3	Lýsing, rafmagn og smáspenna.....	6
3.3.4	Hljóðvist.....	6
3.3.5	Loftgæði.....	6
3.3.6	Brunavarnir.....	6
3.3.7	Annar frágangur.....	7
3.4	<b>Rýmisgreining</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Lóð</b> .....	<b>8</b>
4.1	Almennt.....	8
4.2	Leiktæki.....	8
4.3	Skil tilboðsgjafa á lóðinni.....	8

# 1 Lýsing verkefnis

## 1.1 Skilgreining á verkefninu

Koma á fyrir ungbarnaleikskóla, á jarðhæð í húsi nr.1 við Hallgerðargötu á Kirkjusandsreit í samræmi við óskir Reykjavíkurborgar. Staðsetning og nánari skilmálar koma fram á deiliskipulagsupprætti.

## 1.2 Forsendur

Borgin er að koma fyrir ungbarnaleikskólum í hverfum borgarinnar og er þessi leikskóli hluti af því átaki.

## 1.3 Skipulagsmál

Leikskólalóðin er á nýju þéttingarsvæði, Kirkjusandi, sem er blönduð byggð íbúða, atvinnu og þjónustu. Deiliskipulag svæðisins er unnið á grunni stefnumótunar borgaryfirvalda um „Skipulag vistvænna hverfa“ sem er ein af grunnstefnum í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2030. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í borgarráði í apríl 2016.

# 2 Innra starf leikskólans

## 2.1 Almennt

Hanna þarf húsnæðið með hliðsjón af sjónarhorni ungbarna – hvað sjá þau? Hvernig sjá þau út og á milli rýma?

- Leikur og upplifun af samspili ljóss og skugga.
- Leikur með vatn og sand.
- Speglar – fara inn í - undir – ofan á.

## 2.2 Lýsing á dæmigerðum degi í ungbarnaleikskóla.

Kl. 07:30	Leikskólinn opnar
Kl. 08:30-09:00	Morgunmatur
Kl. 09:00-11:30	Frjáls leikur, útivera, hópastarf, þemavinna
Kl. 11:30-12:30	Hádegisverður og undirbúningur fyrir hann
Kl. 12:30-13:00	Hvíld / slökun
Kl. 13:00-15:30	Frjáls leikur, útivera, hópastarf, þemavinna
Kl. 15:30-16:00	Síðdegishressing, samverustund, frjáls leikur
Kl. 16:00-17:00	Samvera og leikur – leikskólinn lokar.

## 3 Byggingin

### 3.1 Innifalið í tilboði

Eftirfarandi texti er til upplýsingar fyrir væntanlega hönnuði m.a. um rýmisgreiningu, lagnir, tæki og búnað og umfang starfseminnar.

Varðandi tæki og búnað er sérstaklega tekið fram ef viðkomandi tæki og búnaður **skal ekki vera innifalinn** í tilboði tilboðsgjafa, annars er viðkomandi innrétting, tæki eða búnaður innifalinn í tilboði.

### 3.2 Parfaggreining

#### 3.2.1 Aðkoma

Einn aðalinngangur verður að leikskólanum með tengingu að einu fataherbergi fyrir 60 börn þó þannig að hver deild hafi sína sér aðstöðu. Í fataherbergi verði gert ráð fyrir hólfum fyrir yfirhafnir barnanna, skógrindum og aukahillu efst í þeim fyrir töskur o.fl. sem börn hafa með sér. Lausir bekkir til að sitja á við að klæða sig úr og í. Þetta rými þarf að vera í góðum tengslum við lóðina.

Á þessu svæði þarf ennig að vera geymsla fyrir útiföt starfsmanna, sjá einnig í gr. 3.2.4.. Á svæðinu verði þurrkskápur þar sem blaut útiföt barnanna eru þurrkuð. Í tengslum við fataherbergi og útileiksvæði er gert ráð fyrir snyrtingu, einnig skolvaski til að skola af óhreinum göllum og stígvélum.

Aðstaða fyrir kerrur þarf að vera í góðum tengslum við aðkomuna.

#### 3.2.2 Deildarými

Huga þarf að sjórænum tengslum á milli deildanna þannig að hægt verði að hafa börn í litlum hópum með góðri yfirsýn.

Deildir verða fjórar, fyrir um 15 börn á hverri deild, alls um 60 börn. Hver deild samanstendur af þremur misstórum herbergjum. Æskilegt er að deildirnar séu samliggjandi, með greiðu aðgengi milli þeirra og auðveldri yfirsýn starfsmanna.

Hverri deild fylgi snyrting með tveimur handlaugum og tveimur barnasalernum með lágum hurðum fyrir, tveimur skiptiborðum, skolvaski og starfsmanna-handlaug. Aðstaða til „listsköpunar“ verði á hverri deild með vaski.

#### 3.2.3 Fjölnotarými

Rými þar sem öll börnin og starfsfólk geta komið saman, eins konar garðskáli með opnunarmöguleika á milli inni- og útisvæðis, sem hægt væri að loka af frá innra rými og opna út á lóð,

Gólfefni þarf að vera slitsterkt og rakapolið og vera auðvelt að þrifa.

#### 3.2.4 Starfsmannaaðstaða:

*Eftirtalin rými skulu vera fullfrágengin, en án alls lauss búnaðar.*

##### *Skrifstofa leikskólastjóra*

Herbergi sem rúmað getur tvær vinnustöðvar og aðstöðu til að eiga samtöl t.d. við foreldra. Gera þarf ráð fyrir tölvutengingum.

##### *Undirbúningsherbergi*

Herbergi sem rúmað getur vinnuaðstöðu fyrir 5 - 6 starfsmenn samtímis. Gera þarf ráð fyrir tölvutengingum.

#### *Fundaherbergi*

Herbergi sem rúmað getur fundarborð og stóla fyrir 8 manns. Gera þarf ráð fyrir skjá- og tölvutengingum.

#### *Sérkennslurými*

Herbergi þar sem sérkennari getur tekið eitt eða fleiri börn í sérkennslu (sérumönnun). Gera þarf ráð fyrir vinnustöð fyrir einn ásamt vinnuaðstöðu barna. Gera þarf ráð fyrir tölvutengingum.

#### *Kaffistofa starfsmanna*

Í kaffistofu þarf að gera ráð fyrir lítilli innréttingu með vaski og kæliskáp, kaffivél, örbylgjuofni og grilli. Kaffistofan þarf einnig að rúma borð og stóla fyrir um 15 manns og einnig þægileg sæti svo sem sófa og armstóla.

#### *Starfsmannasnyrtingar*

Tvær starfsmannasnyrtingar þurfa að vera í leikskólarýminu, þar af þarf önnur að vera snyrting fyrir fatlaða.

#### *Fatahengi*

Gera skal ráð fyrir rými fyrir fatahengi starfsmanna fyrir um 25 manns.

#### *Munahólf*

Gera þarf ráð fyrir 25 munahólfum, í tengslum við fatahengi starfsfólks eða á kaffistofu.

#### *Útiföt starfsfólks*

Gera þarf ráð fyrir rými fyrir geymslu/skápum fyrir útiföt starfsfólks, 25 manns, í góðum tengslum við fataherbergi barna og útgang á leiksvæði.

### **3.2.5 Þjónustuhluti**

#### *Eldhús.*

Eldhúsið verður fullbúið mótuneytiseldhús til að þjóna allt að 85 manns, í morgunmat, hádegismat og síðdegishressingu. Góð tenging þarf að vera við þau rými sem matast er í. Gera þarf ráð fyrir sérstakri loftræsingu frá eldunar-tækjum.

Í eldhúsi þarf að gera ráð fyrir rými og lögnum fyrir eftirtalinn búnað: Nauðsynlegum vöskum, gufuofni og helluborði ásamt háfi, uppþvottaaðstöðu með uppþvottalínu. Einnig þarf að gera ráð fyrir kæli- og frystiskápum auk geymslu fyrir þurrvörur, ræstiskáp, tveimur búningaskápum og snyrtingu fyrir starfsfólk.

*Eldhúsrými skal vera fullfrágengið að öðru leiti en því að allur sértækur búnaður og innréttingar í eldhúsi er undanskilinn í tilboði.*

#### *Geymslur*

Í geymslum er gert ráð fyrir námsgögnum, leiktækjum og öðrum búnaði sem lítur að starfinu innanhúss.

Geymsluskúr, um 15m<sup>2</sup>, fyrir útileikföng verði á útileiksvæði.

### *Ræsting*

Gera þarf ráð fyrir ræstigeymslu, með ræstivaski og hillum fyrir ræstivörur.

### *Þvottaherbergi*

Í rýminu þarf að gera ráð fyrir þvottavél, þurrkara og skolvaski. Tækin verða upphækkuð frá gólfi.

*Þvottavél og þurrkari eru undanskilin í tilboði.*

## **3.3 Tæknileg atriði**

### **3.3.1 Hreinlætislagnir**

Hreinlætislagnir skulu uppfylla kröfur skv. byggingareglugerð kaflar 14.5 og 14.6.

### **3.3.2 Hitalagnir**

Hitkerfi skal uppfylla kröfur skv. kafla 14.3 í byggingareglugerð. Gólfhitalagnir skulu vera í öllum leikrymum barna og í fjölnotarými.

### **3.3.3 Lýsing, rafmagn og smáspenna**

Í tilboði skuli innifelast allar lagnir bæði fyrir sterkstraum og smáspennu hvort heldur sem er í gólfi, steiptum veggjum, loftplötu eða léttum milliveggjum ásamt viðeigandi endabúnaði eftir því sem við á.

Samspil milli lýsingar og náttúrulegrar birtu á að skapa vinalegt andrúmsloft. Staðsetning glugga skal vera þannig að hægt sé að nýta dagsljós sem allra mest og stjórnun lýsingar á að vera sem mest í viðkomandi rými. Huga þarf vel að því að útilýsing sé góð. Áhersla er lögð á að ledlýsing sé notuð eins og kostur er. Allar lausnir er varða tölvu- og rafræn samskiptamál skulu vera í takt við það sem best gerist í skólum og á nútíma vinnustöðum.

Á lóð er mikilvægt að velja lága lýsingu sem skapar stemmingu og veldur ekki óþægindum fyrir aðra íbúa á svæðinu.

Lagnir og fastur lýsingarbúnaður skal innifalinn í tilboði.

### **3.3.4 Hljóðvist**

Mikil áhersla er lögð á góða hljóðvist, sem er sérstaklega mikilvæg í umhverfi ungra barna og skal vera í takt við það sem best gerist í skólum og á nútíma vinnustöðum. Hljóðvist skal vera skv. kafla 11 í byggingareglugerð og tilheyrandi stöðlum.

### **3.3.5 Loftgæði**

Loftgæði skulu vera skv. kafla 10 og 14.9 í byggingareglugerð og tilheyrandi stöðlum. Stefnt skal að því að hafa loftræsinguna sem mest náttúrulega en á álagssvæðum verður að koma upp vélrænni loftræsingu.

Gera skal ráðstafanir í hönnun til að koma í veg fyrir sveppamyndun þar sem búast má við að mikill raki berist í hús.

### **3.3.6 Brunavarnir**

Miklar kröfur eru gerðar til brunavarna og örggisþátta í húsnæði sem hýsir starfsemi sem þessa og er gerð krafa um brunaslöngur, slökkvitæki, neyðarútganga og annað eftir því sem kveðið er á um í byggingar- og eldvarnar reglugerðum.

### 3.3.7 Annar frágangur

Allur frágangur er hefðbundinn eins og tíðkast í leikskólum borgarinnar. Ráðgjafi skal hanna húsnæðið samkvæmt hugmyndafræði algildrar hönnunar (hönnun fyrir alla – aðgengi fyrir alla).

## 3.4 Rýmisgreining

### Ungbarnaleikskóli Kirkjusandur

4 deildir fyrir alls 60 börn - um 15 á deild.

	fjöldi	m2	m2	
<b>Aðstaða barna</b>				
Leikrými	4	55	220	3.6 m2 pr.barn
Snyrtingar	4	10	40	
Fataherbergi	1		60	
Fjölnotarými, inni-/ útirými	1		60	1.0 m2 pr.barn
			<u>380</u>	
<b>Aðstaða starfsfólks</b>				
Skrifstofa	1		12	
Undirbún.herbergi	1		15	
Fundarherbergi	1		15	
Sérkennsla	1		12	
Kaffistofa	1		25	
Snyrtingar	2	5+3	8	
G.útiföt starfsf.	1		4	
			<u>91</u>	
<b>Þjónustuhluti</b>				
Eldhús	1		35	
Geymsla	1		8	
Ræstigeymsla	1		3	
Þvottaherbergi	1		5	
Kerrugeymsla	1		10	
Anddyri - föt starfsf.	1		10	
Garðsnyrting			3	
			<u>74</u>	
<b>Samtals nettó</b>			545	
Veggir og umferðarrými			105	
			<u>650</u>	

## 4 Lóð

### 4.1 Almennt

Leikskólalóðin er um 480 m<sup>2</sup>. og er hluti af skólanum sem bæði félagslegur og námslegur vettvangur fyrir sköpun, hreyfingu og félagsþroska barnanna.

Í tilboði er miðað við að um 200m<sup>2</sup> lóðarinnar verði snjóþéttun, þ.t.m.t. stíga skal leggja um lóðina, snjóþéttun þarf að vera undir gönguleiðum og forðast skal að leggja stíga í 90° horn.

Dálítið landslag á lóðinni svo sem mishæðir og hólar, gera hana aðlaðandi.

Gera skal ráð fyrir að girða lóðina ásamt með þjónustuhliði fyrir rektrar-þjónustu. Mikilvægt að nota girðingar sem tryggja að börnin sjái út í gegnum og falla vel að aðliggjandi byggingum og útliti svæðisins.

Mikilvægt er að velja blöndu af náttúrulegum yfirborðsefnum s.s. timbri, grjóti og náttúrstein ásamt hellum, en einnig hentug fallvarnarefni sem draga úr óþarfa viðhaldi eða umfangsmikilli hreinsun og óþægingum innan lóðarinnar. Mögulegt er að aðalaðkoma að leikskólanum verði í gegnum lóðina.

### 4.2 Leiktæki

Leiktæki eru undanskilin í tilboði en óskað er eftir tillögu að staðsetningu og tegund leiktækja á lóðinni sem henta aldurshópnum 1-3 ára.

Á leikskólalóðinni skal vera góður og vandaður sandkassi með aðstæðum fyrir mokstur og sköpun.

### 4.3 Skil tilboðsgjafa á lóðinni.

Innifalið í tilboði og fastaverði fyrir leikskólarymið er að skila lóðinni samkvæmt ofangreindri lýsingu ásamt tilheyrandi fráveitu- og hitalögnum og lýsingu.



**Fylgiskjal nr. 6.**

## **Skilalýsing Félagsbústaða fyrir íbúðir í nýjum verkefnum**



## 1. Inngangur

Eftirfarandi texti skilgreinir almennar kröfur sem Félagsbústaðir gera til íbúða sem félagið kaupir í nýbyggingum nema um annað verði samið í kaupsamningi. Gerður er greinarmunur á því hvort íbúð sé einstaklingsíbúð/stúdíó eða 2ja+ herbergja íbúð. Í hvoru tilfalli eru talin upp helstu rými og eiginleikar þeirra skilgreindir. Að lokum eru almennar kröfur sem gerðar eru til bygginarefna og frágangs ólíkra byggingarhluta.

Seljandi ber, sem leiðandi þróunaraðili, ábyrgð á því að íbúðir sem seldar eru til Félagsbústaða standist allar kröfur sem settar eru fram í lögum, reglugerðum og reglum yfirvalda.

Seljandi skal í byggingarlýsingu húss, sem er hluti af kaupsamningi, gera grein fyrir efnisvali, efnisnotkun og útfærslu útveggja og þaks ásamt vali á yfirborðsefnum þegar hönnun húss er að fullu lokið. Hann skal á sama tímapunkti gera grein fyrir áætluðum endingartíma vegg og þakklæðninga hússins. Ef gluggar eru timburgluggar skulu þeir klæddir með álkápu að utan (ál-tré).

Ytri frágangur og búnaður íbúða sem seldar eru til Félagsbústaða skal vera sá sami og annarra íbúða í sama verkefni. Þær skulu, af ytri ásýnd, vera óaðgreinanlegar frá öðrum íbúðum í sama verkefni.

Allan búnað sem tilgreindur er í textanum skal seljandi afhenda uppsettan og frágenginn.

Seljandi skal gera kaupanda grein fyrir hvernig hann uppfyllir þær kröfur sem settar fram í textanum.

## 2. Einstaklingsíbúðir/stúdíó

### 2.1 Íbúð

Einstaklingsíbúð/stúdíó íbúð skal innihalda

- ✓ Alrými og eldhús með eldhúsinnréttingu og aðstöðu fyrir rúm
- ✓ Skápainnréttingu
- ✓ Baðherbergi

Raflýsing skal vera þrískipt (anddyri, klósett, alrými).

Gólf í öllum rýmum, utan baðherbergis, skulu vera lögð vönduðu slitsterku plastparketi. Gólf í baðherbergi verður vatshelt samkvæmt reglugerð og með öryggisniðurfalli.

### 2.2 Inngangur

Við inngang skal skilað með skáp eða fatahengi. Yfirborð þeirra skal vera sprautulakkað, plasthúðað viðarlíki eða spónlagt, innvols úr gráu/hvítu plasti. Fjöldi og stærð skápa skal vera eftirfarandi:

- ✓ Við inngang skal vera lokaður forstofuskápur fyrir útifatnað með slá og hillu við inngang, breidd 50 - 60 cm.

## 2.3 Alrými og eldhús

### 2.3.0 Umfang skápa

Alrými skal skilað með skápum. Yfirborð þeirra skal vera sprautulakkað, plasthúðað viðarlíki eða spónlagt, innvols úr gráu/hvítu plasti. Stærð skápa skal vera eftirfarandi:

- ✓ Í alrými skul vera nægjanlegt skápláss sem hentar stærð íbúðar. Einn skápur skal vera með skúffum, hinir með slá og hillu fyrir ofan.
- ✓ Eldhúsinnrétting skal koma í framhaldi af anddyri sé þess kostur
- ✓ Neðri skápar eldhúsinnréttingar verði með dýpt 60 cm, 50-60 cm breiðar einingar sem rúma ísskáp með frystihólfi undir borði, lítinn vask með blöndunartækjum og eldavél 50-60 með ofni undir, skúffuskáp með hnífaparaskúffu og örbylgjuofn
- ✓ Efri skápar eldhúsinnréttingar verði með dýpt 35 cm, 50 -60 cm breiðir.

Aðgengi að svölum / sérafnotareit úr stofu.

## 2.4 Baðherbergi

Baðherbergi skal skila með eftirfarandi tækjum og búnaði

- ✓ Baðherbergi skal búið frístandandi salerni.
- ✓ Gólf í baðherbergjum skal vera flísalagt/dúklagt.
- ✓ Flísaleggja/dúkleggja skal votrúmsveggi í sturtu.
- ✓ Veggir í sturtu flísaleggist/dúkleggjast í hæðinni í efri brún gerektis eða karms eftir því sem við á.
- ✓ Vaskur í eða framan á borði, niðurfall í gólfi við vask.
- ✓ Slá fremst í sturtu með hengi, hitastýrð blöndunartæki, baðskápur, spegill fyrir ofan vask

### 3. Stærri íbúðir (2ja+)

#### 3.1 Íbúð

Stærri íbúð skal innihalda eftirtalin rými

- ✓ Eldhús
- ✓ Stofu
- ✓ Svefnherbergi stórt
- ✓ Svefnherbergi lítið
- ✓ Baðherbergi

Raflýsing skal vera sjálfstæði í forstofu, eldhúsi, stofu, herbergjum og baðherbergi. Heimilt er að hafa geymslu í íbúð en þess er ekki krafist.

Heimilt er að hafa þvottaaðstöðu inni á baðherbergi, en þá skal gera ráð fyrir nauðsynlegum tenglum og loftræstingu í rýminu.

Gólf í öllum rýmum, utan baðherbergis, skulu vera lögð vönduðu slitsterku plastparketi. Gólf baðherbergis skulu flísalögð/dúklögð.

#### 3.2 Inngangur

Við inngang skal vera skápur eða fatahengi. Yfirborð þeirra skal vera sprautulakkað, plasthúðað eða spónlagt, innvols úr gráu/hvítu plasti. Stærð skápa skal vera eftirfarandi:

- ✓ Við inngang skal vera lokaður forstofuskápur fyrir útifatnað með slá og hillu við inngang, breidd 50 - 60 cm.

#### 3.3 Eldhús

Eldhúsi skal skilað með eldhúsinnréttingu. Yfirborð þeirra skal vera sprautulakkað, plasthúðað eða spónlagt, innvols úr gráu/hvítu plasti. Borðplata skal plastlögð. Stærð skápa skal vera eftirfarandi:

- ✓ Neðri skápar eldhúsinnréttingar verði einingar með dýpt 60 cm og breidd 50-60 cm og skul þær rúma
  - Ísskáp með frystihólfi amk. 150 sm hár.
  - Vaskur með blöndunartækjum og eldavél (60 cm) með ofni undir, ásamt víftu.
  - Skúffuskápur með hnífaparaskúffu.
- ✓ Efri skápar eldhúsinnréttingar verði með dýpt 35 cm, 50 -60 cm breiðir.
- ✓ Fjöldi neðri skápaeinginga verði af þeirri stærð sem hentar stærð íbúðar.
- ✓ Fjöldi efri skápaeinginga verði af þeirri stærð sem hentar stærð íbúðar.

#### 3.4 Stofa

Aðgengi að svölum / sérafnotareit úr stofu.

#### 3.5 Svefnherbergi stórt

Herbergið skal rúma hjónarúm (1,6m x 2,1m), skápaeyningu og tvö náttborð. Skápaeyning skal búin lokuðum fataskápum, hver að breidd min 50cm. Einn þeirra skal vera með skúffum, hinir með slá og hillu fyrir ofan.

#### 3.6 Svefnherbergi lítið

Herbergið skal rúma einstaklingsrúm (1,2m x 2,1m), skrifborðsaðstöðu og fataskáp.

### 3.7 Baðherbergi

Baðherbergi skal skila með með salerni, handlaug og sturtu eins og nánar er skilgreint hér:

- ✓ Baðherbergi skal búið frístandandi salerni.
- ✓ Flísaleggja/dúkleggja skal votrúmsveggi við og í sturtu.
- ✓ Veggir í sturtu flísaleggist/dúkleggist í hæðinni í efri brún gerektis eða karms eftir því sem við á.
- ✓ Vaskur í eða framan á borði, niðurfall í gólfi við vask.
- ✓ Slá fremst í sturtu með hengi, hitastýrð blöndunartæki, baðskápur, spegill fyrir ofan vask.

## 4. Rými utan íbúða

### 4.1 Þvottahús

Æskilegt er að þvottahús verði sameiginleg. Stærð þeirra skal vera í takt fjölda íbúða, notkun og umfang. Stór skolvaskur með blöndunartækjum skal vera í rýminu.

Gólf skal málað með sterkri gólfmálningu sem ná uppá vegg, t.d. kvarts, sem auðvelt er að þrifa. Loft og veggir skulu vera slétt. Niðurföll í gólfi.

Nettó flatarmál	Tekur miðast af fjölda notenda.
Fastar innréttingar	Fráleggsborð plastlagt.
Raftenglar	2 tenglar 230V, 16A fyrir þvottavélar og þurrkara hvernar íbúðar, auk 2 tengla fyrir þrif.
Loftræsing	Loftræsing þarf að vera mikil. Opnanlegir gluggar og/eða loftrás. Útsog fyrir þurrkara.

### 4.2 Geymslur

Í sameign eða séreign skulu vera fyrir hverjar íbúð geymslur eða geymsluskápar ef reglugerð leyfir.

Gólf geymsluganga og geymslna skulu máluð sterkri gólfmálningu með 5 cm uppá vegg, sem auðvelt er að þrifa.

Nettó flatarmál	Samkv. byggingarreglugerð.
Raftenglar	1 stk. í hverri geymslu ef geymsla er sjálfstæð ásamt tenglum til þrifa á geymslugöngum 1x230V, 16A.
Loftræsing	Opnanlegir gluggar eða loftrás.

## 5. Annað

### 5.1 Veggir og veggfletir innanhúss

Gera skal almennt grein fyrir uppbyggingu veggja, klæðningu og yfirborðsáferð. Veggir innanhúss skulu almennt vera sléttir og málaðir með viðurkenndu málningarkerfi.

#### 5.1.0 Veggir innanhúss – léttir / hlaðnir eða gips

- ✓ Yfirborð veggja skal vera hart og slitsterkt. Gifsveggir eru með tvöföldu lagi beggja vegna og styrkingar settar inn í vegg þar sem hengdir eru upp skápar í t.d. eldhúsi. Á öll úthorn skal setja sérstaka vörn úr stáli eða sambærilegu.

- ✓ Heimilt að hafa alla veggj innanhúss hlaðna og þússaða veggj, enda uppfylli þeir hljóðkröfur milli rýma.
- ✓ Allir léttir veggir skulu spartlaðir og málaðir með viðurkenndu málningarkerfi.
- ✓ Veggir að votrýmum skulu vera steiptir, hefðbundnir hlaðna og þússaða vikurveggi eða af annari gerð sem uppfyllir kröfur til votrýmis enda uppfylli þeir hljóðkröfur milli rýma.

#### 5.1.1 Veggir innanhúss – steiptir

Steipta veggj innanhúss skal þússa og spartla undir málningu.

### 5.2 Loft

Steipt loft skulu vera slétt, slípuð og heilspörtluð og máluð með viðurkenndu málningarkerfi. Seljandi skal gera grein fyrir hljóðtæknilegum lausnum í sameiginlegum rýmum til að auka hljóðvist. Öll loft í íbúðum skulu vera auðveld í þrifum.

### 5.3 Flísalögn

Eftirfarandi skal haft til hliðsjónar við flísalögn:

- ✓ Flísarnar skulu vera brenndar leirflísar
- ✓ Flísar skulu lagðar í vatnshelt lím ofan á ílagt gólf
- ✓ Lágmarksþykkt flísa skal vera 6-8 mm.
- ✓ Pennslufúgur (efni að viðurkenndri gerð) skulu vera milli allra láréttra og lóðréttra flata.

### 5.4 Hurðir

#### 5.4.0 Almenn

Hurðir inn í hverja sjálfstæða íbúð skulu uppfylla allar bruna- og hljóðkröfur samkvæmt reglugerðum. Sama gildir um hurðir milli brunaskila.

Skrár skulu vera ASSA eða sambærilegt með þremur lykllum fyrir hverja íbúð, auk annarra undirlykla.

Allar hurðir skal afhenda með lómum, skrá, hurðarhúnum, sílenderrósettum og hurðastoppa allt af vandaðri gerð. Skrufur skulu vera úr sama efni og lamir. Lamirnar skal smyrja um leið og hengslað er. Á salerni skulu vera 15 mm undir allar hurðir.

Allar þéttingar meðfram körmum skulu framkvæmdar af vandvirkni, þ.e. setja skal tróð og loka með lista yfir / fella að (þar sem það á við), sem málist í sama lit og aðliggjandi veggir.

Allar hurðir skulu uppfylla hljóðvistarkröfur sem settar eru fram í reglugerðum.

#### 5.4.1 Hurðir innan íbúðar

Innihurðir inni í íbúðum skulu vera lakkaðar, harðplastlagðar eða spónlagðar með hálfmöttu yfirboði og með vönduðum skrá. Á baðherbergishurðum skal vera snerilskrá. Karmar og gerekti skulu ekki ná niður í gólf. Kítta skal undir hvort tveggja og skal vera um 5 mm fúga á milli gólfs og karma/geregta.

## 5.5 Innréttingar

Hliðar, forstykki/hurðir í innréttingum ásamt botnum skápa skulu vera 16-19 mm. Borðplötur skulu vera plastlagðar ca 30-40 mm þykkar, samlímdar spónaplötur. Skellibólur skal setja á allar hurðar innréttinga og forstykki á skúffum.

Hurðahúnar, læsingar, skrár, lamir r skulu vera af vandaðri gerð. Festiskrúfur skulu hafa sömu áferð og járn. Verði notað efni sem ekki hefur skrúfuhald, þarf verktaki að gera ráðstafanir til að ná því, t.d. með inngreyptum tréklossum.

Allar lamir og skúffubrautir skulu vera af vandaðri gerð.

## 5.6 Heimilistæki

Enginn búnaður eða tæki eru lögð til af kaupanda.

Seljandi skal skila tengdri í innréttingum í hverri íbúð eldavél standandi á gólfi eða helluborð og blástursofn. Í stærri íbúðum skal einnig skila eldhúsviftu uppsettri og tengdri.

## 5.7 Raflagnakerfi / lýsing

Íbúðir afhendist með lögboðinni lýsingu, rofum og raflagnakerfi af vandaðri gerð. Seljandi skal leggja fram lýsingu á þeim búnaði sem hann hyggst nota í íbúð og skilgreina fjölda rofa, tengla og dósa fyrir ólík rými.

## 5.8 Tölvu- og símalagnir

Í allar íbúðareiningar skal vera lagnaleið fyrir smáspennulögn. Frágangur skal vera í samræmi við það sem gert er í öðrum íbúðum í saman húsi. Dyrasímakerfi skal vera tengt í hverja íbúð. Seljandi skal leggja fram lýsingu á þeim búnaði sem hann hyggst nota í íbúð þegar endanleg hönnun liggur fyrir.

**TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA**GYLFI GUDJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf.  
arkitektar faí

2019-04-23 jej

**Heildarstærðir leikskóla og íbúða Félagsbústaða við  
Hallgerðargötu 1**Leikskólahluti: **731,9 m<sup>2</sup>**

Íbúðir Félagsbústaða (birtar stærðir skv. skráningartöflu):

Íbúðarnr.	Íbúð	Geymsla	Samtals
Íb. 103	38,0 m <sup>2</sup>	3,9 m <sup>2</sup>	<b>41,9 m<sup>2</sup></b>
Íb. 105	51,9 m <sup>2</sup>	4,0 m <sup>2</sup>	<b>55,9 m<sup>2</sup></b>
Íb. 106	55,3 m <sup>2</sup>	3,9 m <sup>2</sup>	<b>59,2 m<sup>2</sup></b>
Íb. 109	50,1 m <sup>2</sup>	3,9 m <sup>2</sup>	<b>54,0 m<sup>2</sup></b>
Íb. 112	36,8 m <sup>2</sup>	4,0 m <sup>2</sup>	<b>40,8 m<sup>2</sup></b>
Íb. 114	41,0 m <sup>2</sup>	5,9 m <sup>2</sup>	<b>46,9 m<sup>2</sup></b>
Íb. 203	38,0 m <sup>2</sup>	4,0 m <sup>2</sup>	<b>42,0 m<sup>2</sup></b>
Íb. 205	51,9 m <sup>2</sup>	4,0 m <sup>2</sup>	<b>55,9 m<sup>2</sup></b>
Íb. 209	50,1 m <sup>2</sup>	3,9 m <sup>2</sup>	<b>54,0 m<sup>2</sup></b>
Íb. 217	41,6 m <sup>2</sup>	5,8 m <sup>2</sup>	<b>47,4 m<sup>2</sup></b>
Íb. 219	50,5 m <sup>2</sup>	6,4 m <sup>2</sup>	<b>56,9 m<sup>2</sup></b>
Íb. 303	38,0 m <sup>2</sup>	4,0 m <sup>2</sup>	<b>42,0 m<sup>2</sup></b>
Íb. 305	51,9 m <sup>2</sup>	3,9 m <sup>2</sup>	<b>55,8 m<sup>2</sup></b>
Íb. 309	50,1 m <sup>2</sup>	3,9 m <sup>2</sup>	<b>54,0 m<sup>2</sup></b>
Íb. 317	41,6 m <sup>2</sup>	6,0 m <sup>2</sup>	<b>47,6 m<sup>2</sup></b>
Íb. 321	53,8 m <sup>2</sup>	8,3 m <sup>2</sup>	<b>62,1 m<sup>2</sup></b>
Íb. 403	51,9 m <sup>2</sup>	4,3 m <sup>2</sup>	<b>56,2 m<sup>2</sup></b>
Íb. 415	41,6 m <sup>2</sup>	6,3 m <sup>2</sup>	<b>47,9 m<sup>2</sup></b>
Íb. 419	53,8 m <sup>2</sup>	6,7 m <sup>2</sup>	<b>60,5 m<sup>2</sup></b>
<b>samtals</b>	<b>887,9 m<sup>2</sup></b>	<b>93,1 m<sup>2</sup></b>	<b><u>981,0 m<sup>2</sup></u></b>

Verket för  
Sjöstadsplanering  
LOTA  
LÖSNINGSRESE

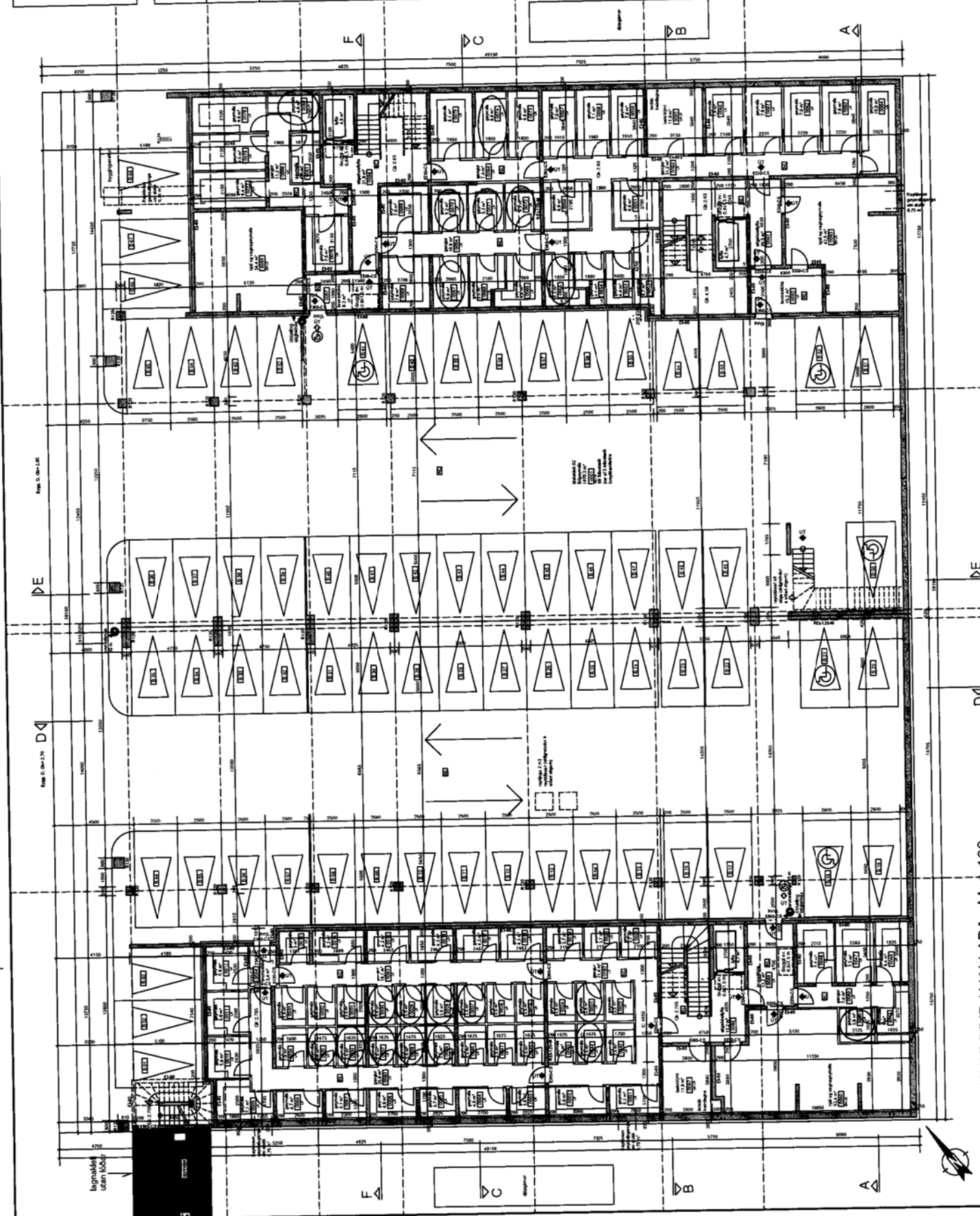
HALLGÄRDGATAN 1  
KIRJAKANGAS KIVILANKI  
ADAL TEKNIK  
GRUNNMYND KJALLARA

PROJEKT A1001

REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON
AVGIVET	REVISJON	REVISJON	REVISJON
AVGIVET	REVISJON	REVISJON	REVISJON
AVGIVET	REVISJON	REVISJON	REVISJON
AVGIVET	REVISJON	REVISJON	REVISJON

REVISJON 2018-10-22  
REVISJON 2018-10-22  
REVISJON 2018-10-22  
REVISJON 2018-10-22  
REVISJON 2018-10-22

GRUNNMYND KJALLARA  
SVEA GÅRDAR  
SVEA GÅRDAR  
SVEA GÅRDAR  
SVEA GÅRDAR  
SVEA GÅRDAR



GRUNNMYND KJALLARA M: 1:100



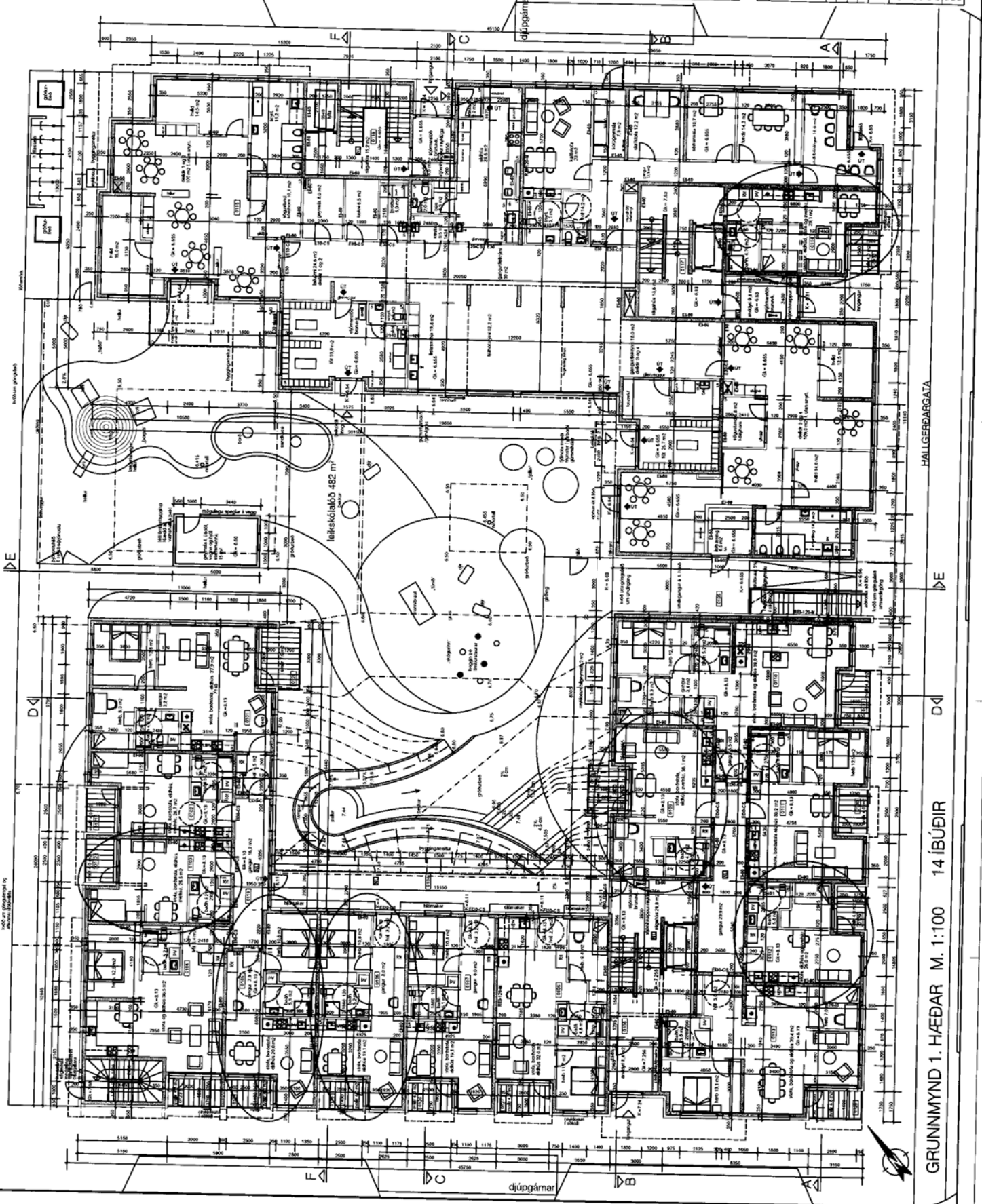
HEITI	DAUGSETNING	TÍÐI
A		
B		
C		
D		
E		
F		
G		
H		
I		
J		
K		
L		
M		
N		
O		
P		
Q		
R		
S		
T		
U		
V		
W		
X		
Y		
Z		

**HALLGERÐARGATA 1**  
 MÍKLAGAR REYKAVÍK  
 ADALTEKNIÐG  
 GRUNNMYND 1. HÆÐAR

VIÐMIÐINGARFRUMUL  
 VITUNDING AF  
 SAGHAUGA  
 LOTA  
 ELDUMMISTRI  
 SÞJÓKJAFAN

VIÐMIÐINGARFRUMUL  
 VITUNDING AF  
 SAGHAUGA  
 LOTA  
 ELDUMMISTRI  
 SÞJÓKJAFAN

VIÐMIÐINGARFRUMUL  
 VITUNDING AF  
 SAGHAUGA  
 LOTA  
 ELDUMMISTRI  
 SÞJÓKJAFAN



GRUNNMYND 1. HÆÐAR M. 1:100 14 ÍBÚÐIR

FRANKHARTNER  
 Nýsköpunar- og  
 LÖSUNARFRÉTTIR  
 ELDVIRANAFRÉTTIR  
 SVIÐHÁR  
 LUNAVAND

BREYTING	DAGSETNING	TEKNI
a		
d		
c		
b		
9. Vísir á breytingu af áhrifsmáttla og og samþykkingu 2016-11-30 89		

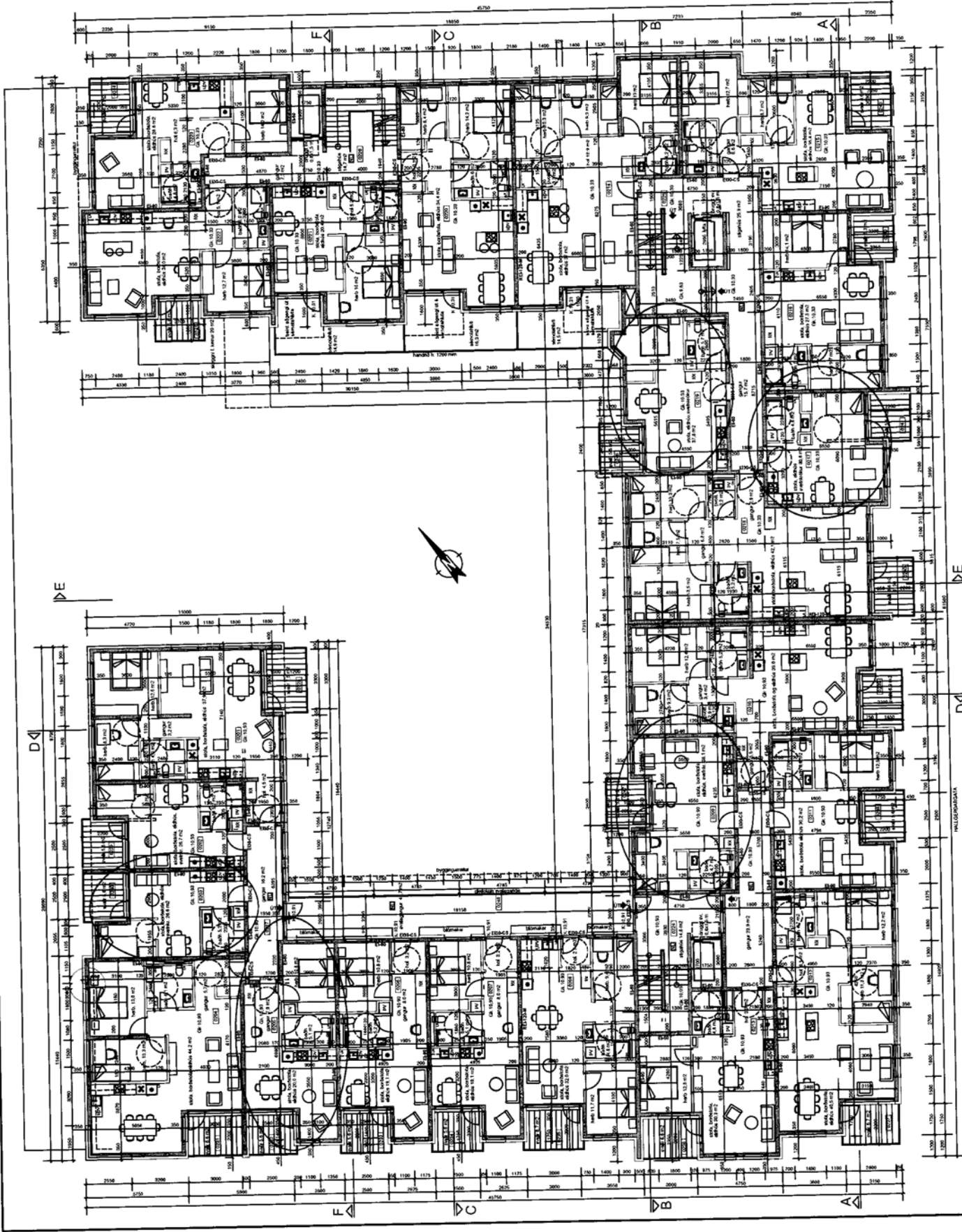
HALLGERÐARGATA 1  
 NÚLLANDI REYKJAVIK  
 AÐAL TEKNIING  
 GRUNNMÝND 2. HÆÐAR

VERK  
 LÍKA-87  
 MÁL  
 A1201

REYKJAVÍK 2016-02-22  
 BREYTING A  
 HANNA ÓVÍK  
 HANNA ÓVÍK  
 HANNA ÓVÍK  
 HANNA ÓVÍK  
 HANNA ÓVÍK

VEGNAÐ 2. HÆÐAR  
 GRUNNMÝND  
 GRUNNMÝND  
 GRUNNMÝND  
 GRUNNMÝND

VEGNAÐ 2. HÆÐAR  
 GRUNNMÝND  
 GRUNNMÝND  
 GRUNNMÝND  
 GRUNNMÝND



GRUNNMÝND 2. HÆÐAR 23 íbúðir

BYGGINGARHEITUR  
EILÍN VIGNÉSSON  
BYGGINGAAR  
BYGGINGARHEITUR  
BYGGINGAAR

BYGGINGARHEITUR  
EILÍN VIGNÉSSON  
BYGGINGAAR

BYGGINGARHEITUR	BYGGINGAAR
EILÍN VIGNÉSSON	BYGGINGAAR
BYGGINGAAR	BYGGINGAAR
BYGGINGAAR	BYGGINGAAR
BYGGINGAAR	BYGGINGAAR
BYGGINGAAR	BYGGINGAAR

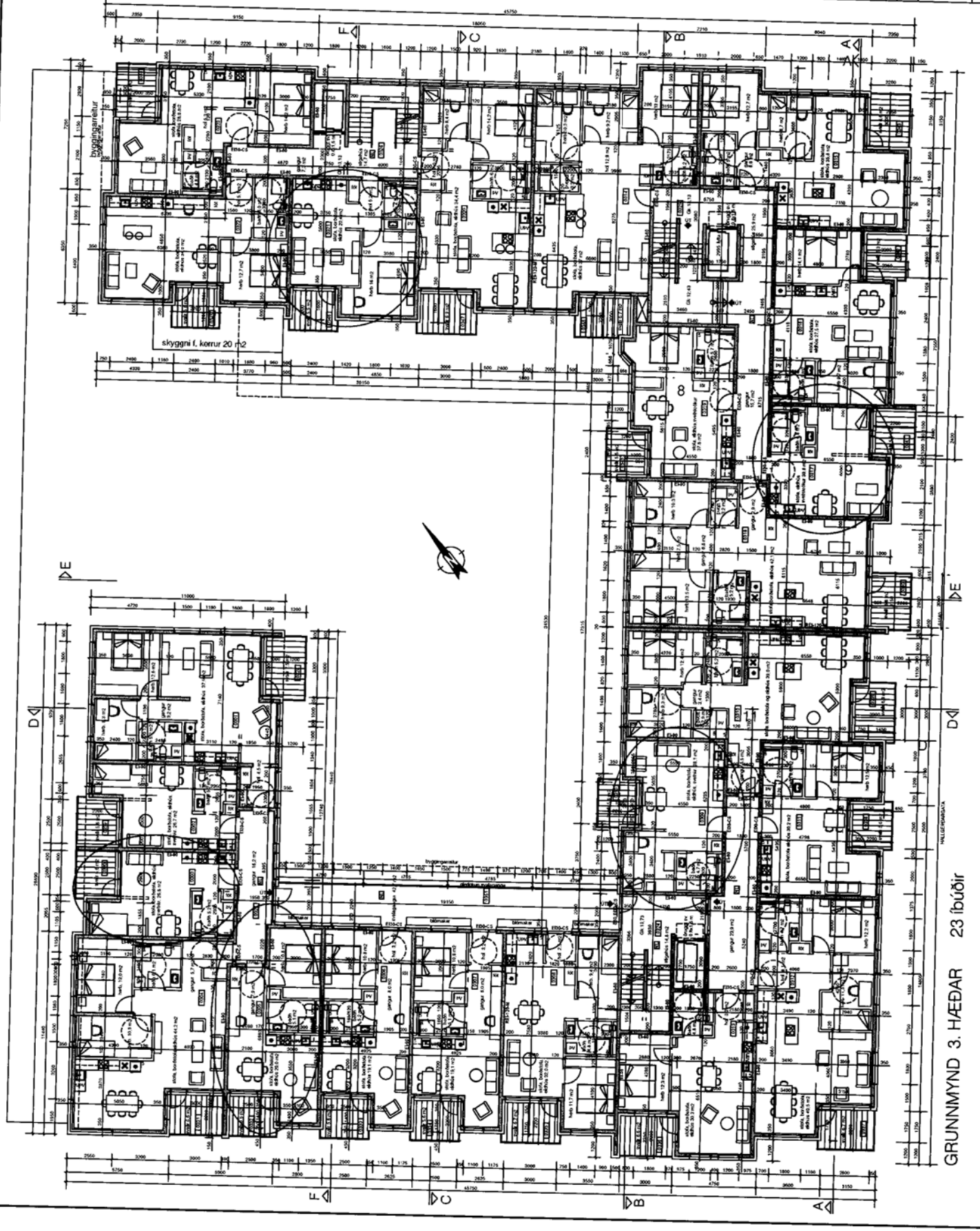
HALLGERÐARGATA 1  
MIRRUGRANDI REPLANKI  
ADALTEKNIING  
GRUNNMÝND 3. HÆÐAR

BYGGINGARHEITUR  
EILÍN VIGNÉSSON  
BYGGINGAAR

A1301

BYGGINGARHEITUR  
EILÍN VIGNÉSSON  
BYGGINGAAR

BYGGINGARHEITUR  
EILÍN VIGNÉSSON  
BYGGINGAAR



HALLGERÐARGATA  
GRUNNMÝND 3. HÆÐAR 23 íbúðir

BIRNINGHAFNAR  
 VASKINGI  
 107A  
 EDNAHAFNARVEIÐ  
 SPYRIR  
 101

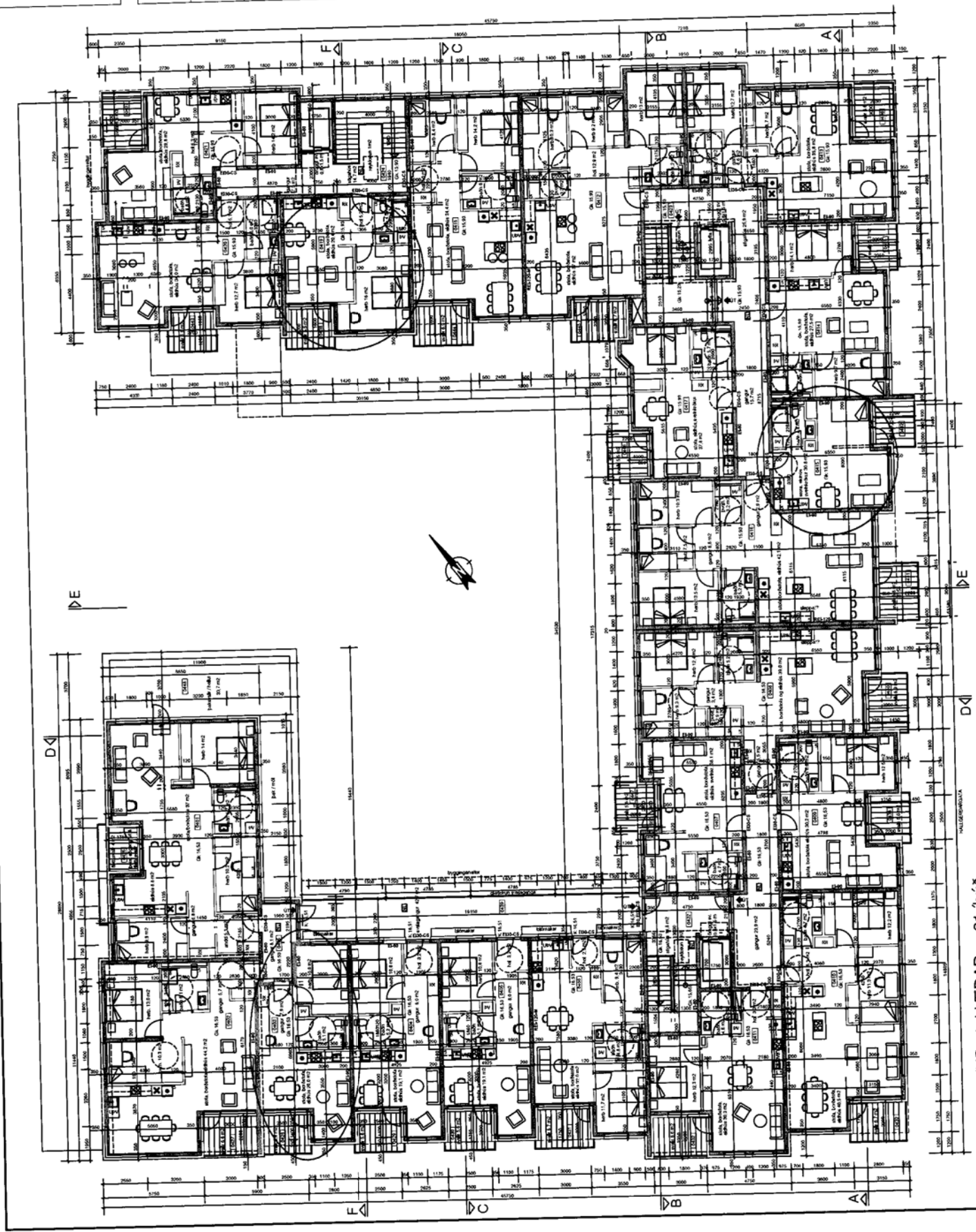
UTDRAG

DRÖGHEITING	TEIÐ
d	
c	
b	

VERK SKAÐ A1401	DRÖGHEITING 2018-11-02
ADAL TEIKNING GRUNNMÝND 4. HÆÐAR	DRÖGHEITING 2018-11-02
BYGGINGARFRAMA 2018-11-02	BYGGINGARFRAMA 2018-11-02
BYGGINGARFRAMA 2018-11-02	BYGGINGARFRAMA 2018-11-02
BYGGINGARFRAMA 2018-11-02	BYGGINGARFRAMA 2018-11-02
BYGGINGARFRAMA 2018-11-02	BYGGINGARFRAMA 2018-11-02

HALLGERÐARGATA 1  
 HIRKJÓGANÐA NÉTTUNAVK  
 ADAL TEIKNING  
 GRUNNMÝND 4. HÆÐAR

HALLGERÐARGATA 1  
 HIRKJÓGANÐA NÉTTUNAVK  
 ADAL TEIKNING  
 GRUNNMÝND 4. HÆÐAR



GRUNNMÝND 4. HÆÐAR 21 íbúð

### Viðauki 3

#### Útreikningur kaupverðs og greiðslna, sbr. gr. 3.3. og 3.4. í kaupsamningi.

<u>Útreikningur kaupverðs</u>	
Leikskólarými eftir stækkun (áður 299 milljónir)	336.674.000
Íbúðarrými eftir minnkun (áður 320 milljónir)	313.920.000
Verðbætur á kaupverð frá útboði	49.345.495
Hönnun vegna breytinga	4.656.799
Vinna vegna deiliskipulagsbreytinga og stjórnunar	1.703.309
Fjármagnskostnaður	13.280.977
<hr/>	
<b>Samtals 719.580.580</b>	

<u>Útreikningur greiðslna</u>	
1. greiðsla við undirritun samnings	19.641.086
Eftirstöðvar sem greiðast samkv. framvindu með verðbótum	699.939.494
2. greiðsla samkv. framvindu 5%	34.996.975
3. greiðsla samkv. framvindu 10%	69.993.949
4. greiðsla samkv. framvindu 15%	104.990.924
5. greiðsla samkv. framvindu 20%	139.987.899
6. greiðsla samkv. framvindu 20%	139.987.899
7. greiðsla samkv. framvindu 10%	69.993.949
8. greiðsla samkv. framvindu 5%	34.996.975
9. greiðsla samkv. framvindu 15%	104.990.924
<hr/>	
<b>SAMTALS 719.580.580</b>	

**VEÐBANDAYFIRLIT**

Hallgerðargata 1 , Reykjavíkurborg

Skýrsla sótt: 24.09.2019 08:57

Fastanúmer	Lýsing	Byggingarstig
F2369801	Íbúðarhúsalóð 01	-

**Eigendur**

Skjalnúmer	Eigendur	Eignarhluti	Eignar- heimild	Útgefið	Móttekið
441-C-001062/2018	Reykjavíkurborg / 530269-7609	-	Eignayfirlýsing	17.01.2018	25.01.2018

**Veðbönd**

Vr. / Veðhafi	Upphæð / Mynt	Vísitala	Útgefið	Móttekið	Skjal
(1) Kvika banki hf.	250.000.000 ISK	-	27.04.2018	22.05.2018	441-B-005878/2018 Veðskuldabréf
(2) Kvika banki hf.	150.000.000 ISK	-	27.04.2018	22.05.2018	441-B-005879/2018 Veðskuldabréf
(3) Kvika banki hf.	96.000.000 ISK	-	27.04.2018	22.05.2018	441-B-005880/2018 Tryggingarbréf

**Skilmálabreyting**

Skjalnúmer	Skjaltegund	Útgefið	Móttekið	Efnisatriði
441-A-008290/2019	Veðskuldabréf	14.07.2019	18.07.2019	441-B-005878/2018
441-C-009112/2019	Veðskuldabréf	07.06.2019	27.06.2019	441-B-005879/2018
441-C-002156/2019	Veðskuldabréf	14.02.2019	14.02.2019	441-B-005879/2018
441-C-002155/2019	Veðskuldabréf	14.02.2019	14.02.2019	441-B-005878/2018

**Efnisatriði**

Skjalnúmer	Skjaltegund	Lýsing
441-C-002159/2019	Skuldskeyting	Nýr skuldari á skjali nr. 441-B-005880/2018
441-C-002158/2019	Skuldskeyting	Nýr skuldari á skjali nr. 441-B-005879/2018
441-C-002157/2019	Skuldskeyting	Nýr skuldari á skjali nr. 441-B-005878/2018
441-B-015924/2017	Yfirlýsing	Kirkjusandur 2 skiptist í Hallgerðargötu 13, 19, 10, 20, 19b, 20a og óútvísað land í eigu Reykjavíkurborgar. Kirkjusandur 2 er nú 12.702 fm að stærð.
441-B-015924/2017	Yfirlýsing	Borgartún 41 skiptist í Hallgerðargötu 7, 1, 13, 19, 2, 10 og Borgartún 41 A og Hallgerðargötu 1a, 1b, 2a, 19a, 10a og óútvísað land í eigu Reykjavíkurborgar. Borgartún 41 er nú 9370 fm að stærð.
441-B-015924/2017	Yfirlýsing	Borgartún 41 og Kirkjusandur 2 - Breyting lóðarmarka og nýskráning lóða.

## Önnur þinglýst skjöl

Skjalnúmer	Skjaltegund	Útgefið	Móttekið
441-C-002159/2019	Skuldskeyting	12.02.2019	14.02.2019
441-C-002158/2019	Skuldskeyting	12.02.2019	14.02.2019
441-C-002157/2019	Skuldskeyting	12.02.2019	14.02.2019
441-C-002154/2019	Umboð	12.02.2019	14.02.2019
441-B-005881/2018	Veðleyfi	16.03.2018	22.05.2018
441-B-015924/2017	Yfirlýsing	14.11.2017	21.12.2017

Óheimilt er að veita óviðkomandi aðila upplýsingar úr Landskrá fasteigna eða afhenda slíkum aðilum útprentuð veðbandayfirlit. Viðskiptavinum Creditinfo ber að takmarka aðgang að kerfinu við starfsmenn síns fyrirtækis. Skal hver starfsmaður hafa eigin aðgangsauðkenni og er þeim óheimilt að afhenda öðrum aðgangsauðkenni sín eða kynna með öðrum hætti aðgangshemildir sínar.

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Skv. 11. gr. reglugerðar nr. 405/2008 um þinglýsingar. Upplýsingar þessar eru sóttar til Þjóðskrár Íslands með tengingu við Fasteignaskrá.  
Ath. Prentun á veðbandayfirliti kemur ekki í stað vottorðs þinglýsingarstjóra, sbr. 12. gr. reglugerðar um þinglýsingar nr. 405/2008.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum: N. 527849779 D. 2019-09-24 08:57:36