



Borgarráð

Þengilsbás 3, úthlutun lóðar og sala byggingarréttar á föstu verði

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Gunnari Bjarnasyni ehf, kt. 440693-2029, Ögurhvarfi 6, 203 Kópavogur, um 444 m² íbúðar- og atvinnuhúsalóð við Þengilsbás 3 og selja byggingarrétt að 1.544 m² ofanjarðar fyrir 116.600.000 kr. Verð byggingarréttarins ákvarðast skv. verðmati dags. 2 desember 2021. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt greiðast um 23.870.107 kr. í gatnagerðargjöld. Fjárhæð gatnagerðargjalda getur breyst til hækkunar eða lækkunar við álagningu þeirra við innlögn byggingarnefndateikninga.

Greiðslufrestur er 45 dagar frá samþykki borgarráðs á kaupþilboði. Verði ekki af greiðslu kaupverðs byggingarréttarins í samræmi við ofangreint innan tilskilins frests getur það varðað riftun á sölu byggingarréttarins og afturköllun á úthlutun lóðar. Sama á við ef framkvæmdafrestir eru ekki virtir.

Félagsbústaðir kt. 510497-2799, Hallveigarstíg 1, eiga kauprétt á 5% íbúðum. Í úthlutunar- og útboðsskilmálum er að finna ítarleg ákvæði um stærðir, verð, beitingu kaupréttar o.fl.

Lóðarhafi á ekki rétt á því að skila umræddri lóð aftur til Reykjavíkurborgar gegn endurgreiðslu lóðarverðsins sbr. lokamálslið greinar 1.14. í almennum lóða og framkvæmdaskilmálum frá júní 2013. Lóðarhafa er heimilt að framselja rétt sinn með leyfi borgarráðs þar til lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út. Eftir að lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út er framsal lóðarinnar frjálst.

Tengigjöld fráveitu og önnur heimlagngjöld eru innheimt af Veitum ohf. skv. gjaldskrá.

Ef samþykktar verða stærri byggingar á lóðinni en sem nemur viðmiðunarstærð gatnagerðargjalds á lóðinni skulu byggingaleyfishafar greiða auk viðbótargatnagerðargjalds, uppreiknað kaupverð byggingarréttarins fyrir þá fermetra sem bætast við núverandi byggingarheimildir skv. samþykktu deiliskipulagi sem gildir í dag. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Athygli er vakin á því að Reykjavíkurborg hefur ekki framkvæmt eða látið framkvæma neina könnun á jarðvegi eða undirlagi lóðarinnar. Lóðin er afhent í núverandi ástandi sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við.

Að öðru leyti gilda um lóðina úthlutunar- og útboðsskilmálar fyrir sölu byggingarréttar á lóðinni Þengilsbás 3 í Reykjavík, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá júní 2013, sjá https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/2015uthlutunarskilmalar_almennir_loda-og_framkvaemdaskilmalar_02072015-1.pdf, og deiliskipulag fyrir Gufunes, sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 1. mars 2019. Nánari ákvæði verða sett um leigu fyrir lóðina í lóðarleigusamningi. Lóðarleigusamningur verður gerður við lóðarhafa þegar lóðin er greidd.



Reykjavíkurborg

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt: Lóðarumsókn dags. 14. janúar 2022

Verðmat dags. 2 desember 2021



Reykjavíkurborg

Umsókn um lóð á föstu verði

Heiti lóðar: Pengilbas 3.

Gunnar Bjarnason ehf.
Nafn umsækjanda (Fyrirtæki)

440693-2029
Kennitala

Þurhvarf 6, 203 lóp
Lögheimili

848-2005
Farsími

Gunnar Ingi Bjarnason
Fyrirsvarsmaður

gunnar@gbbygg.is
Netfang

Umsóknaraðili staðfestir með undirritun sinni að uppgefnar upplýsingar eru réttar og gerir sér grein fyrir að rangar eða ófullnægjandi upplýsingar valda því að umsóknaraðili kemur ekki til greina við úthlutun. Ennfremur, komi í ljós að upplýsingar voru rangar þegar úthlutun fór fram, getur Reykjavíkurborg afturkallað úthlutunina án fyrirvara. Umsókn lögaðila skal undirrituð af þeim sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda lögaðilann.

Um úthlutanir lóða á föstu verði gilda almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar á föstu verði í Reykjavík, dags. maí 2021. Með undirritun umsækjanda á lóðarumsókn þessa felst viðurkenning hans á því, að hann hafi kynnt sér þá skilmála og reglur sem um lóðarúthlutunina og viðkomandi lóð/ir gilda og sé reiðubúinn að hlíta þeim.

Reykjavík, 14/01 2022

Gunnar Ingi Bjarnason
undirskrift

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og fjárræði:

Ólafur Ólafsson 260155-2029
Nafn og kt.

Ólafur Ólafsson 081162-2129
Nafn og kt.

Umsókn þessari skal skila rafrænt á netfangið:

lodir@reykjavik.is



Reykjavíkurborg

Umsókn um lóð á föstu verði

Heiti lóðar: Gufunesvegur 36

Gunnar Bjarnason ehf
Nafn umsækjanda (Fyrirtæki)

440693-2029
Kennitala

Égurbúar 6, 203 kóp
Löghéimili

848-2005
Farsími

Gunnar Ingi Bjarnason
Fyrirsvarsmaður

gunnar@gbbygg.is
Netfang

Umsóknaraðili staðfestir með undirritun sinni að uppgæfnaðar upplýsingar eru réttar og gerir sér grein fyrir að rangar eða ófullnægjandi upplýsingar valda því að umsóknaraðili kemur ekki til greina við úthlutun. Ennfremur, komi í ljós að upplýsingar voru rangar þegar úthlutun fór fram, getur Reykjavíkurborg afturkallað úthlutunina án fyrirvara. Umsókn lögaðila skal undirrituð af þeim sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda lögaðilann.

Um úthlutanir lóða á föstu verði gilda almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar á föstu verði í Reykjavík, dags. maí 2021. Með undirritun umsækjanda á lóðarumsókn þessa felst viðurkenning hans á því, að hann hafi kynnt sér þá skilmála og reglur sem um lóðarúthlutunina og viðkomandi lóð/ir gilda og sé reiðubúinn að hlíta þeim.

Reykjavík, 14/01 2021

Gunnar Ingi Bjarnason
undirskrift

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og fjárræði:

Alfur Vasson 260155-2029
Nafn og kt.

Ólafur Pétursson 01162-2129
Nafn og kt.

Umsókn þessari skal skila rafrænt á netfangið:

lodir@reykjavik.is



Grensásvegi 11 • 108 Reykjavík • Sími 588 9090
Kennit.: 600989-1119 • eignamidlun@eignamidlun.is
eignamidlun.is

Kjartan Halldórsson, löggiltur fasteignasali
Guðlaugur I. Guðlaugsson, löggiltur fasteignasali

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
250-5311	01 00 00	0	445.0	0	0	19.450.000	19.450.000		0	Jörð/lóð
Samtals			445.0	0	0	19.450.000	19.450.000			

Undirritaðir hafa að beiðni Erlu Arnardóttur hjá Skrifstofu Borgarstjóra Reykjavíkurborgar skoðað og verðmetið eignina Pengilsbás 3, 112 Reykjavík. Skráður eigandi eignarinnar er: Skipulagsstjóður Reykjavíkurborgar, kt. 511170-0529

Lýsing eignar:

Lóðin er á skipulögðu svæði sem er skilgreint sem „Miðsvæði – blönduð byggð (A)“. Skv. gildandi deiliskipulagi (Gufunes – 1. áfangi, samþykkt/staðfest 21. febrúar 2019) er lóðarstærð 445 fm, heimild til að byggja íbúðir a+b samtals 1.297 fm og atvinnustarfsemi 247 fm. Skv. deiliskipulaginu er heildarmagn ofanjarðar 1.544 fm og neðanjarðar 441 fm. Nýtingarhlutfall (nhi.) ofanjarðar er 3,5.

Lóðin er ófrágengin og er einhver hætt á mengun í jarðvegi eftir iðnað á svæðinu síðustu ár. Við mat þetta er ekki tekið tillit til kostnaðar vegna mögulegrar mengunar í jarðvegi.

Mat á byggingarrétti er byggt á "Deiliskipulag Gufunes Greinargerð og Skilmálar Fyrsti áfangi 4. útgáfa 1. febrúar 2019"

Áætlað söliverð á byggingarrétti án gatnagerðargjalda:

Kr. 6.600.000,- fyrir atvinnuhúsnæði á jarðhæð

Kr. 110.000.000,- fyrir íbúðir á efri hæðum.

Meðfylgjandi er fasteignayfirlit eignarinnar.

Forsendur:

Matið byggist á ofantöldum upplýsingum og gögnum, vettvangsskoðun matsmanna og þekkingu þeirra á markaðsverði sambærilegra eigna. Verðmat þetta er ekki ábyrgðaryfirlýsing um endanlegt söliverð eignarinnar, en er unnið eftir bestu samvisku og þekkingu. Matsmenn lýsa því yfir að þeir séu ekki í neinum hagsmunatengslum við þá aðila er matsgerðina varðar. Í verðmati þessu er ekki gert ráð fyrir innviðagjaldi.

Niðurstaða

Áætlað söliverð er **116.600.000 kr. / Eitthundraðogsextánmilljónirsexhundruðþúsund.**

Reykjavík, 2. desember 2021

Ólafur H. Guðgeirsson

MBA, rekstrarnámsfræðingur

Lögg. fasteignasali

Kt. 250863-5869

Guðlaugur Ingi Guðlaugsson, löggiltur fasteignasali

Guðlaugur I. Guðlaugsson

Löggiltur fasteignasali

kt. 110384-2979

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2505311

Pengilsbás 3, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Skipulagssjóður Reykjavborgar	511170-0529	Afsal	100%	Þ

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2021
19.450.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2022
21.350.000 kr.

NOTKUNAREINING - ÍBÚÐARHÚSALÓÐ

Notkunareininganúmer
N2505311

Staðfang
Pengilsbás 3

Húsmat 0 kr.	Lóðarmat 19.450.000 kr.	Brunabótamat 0 kr.	Endurstofnsverð 0 kr.
Notkun Íbúðarhúsalóð	Flatarmál 0,0	Tryggingafélag	Byggingarefni Annað

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Skipulagssjóður Reykjavborgar	511170-0529	100%	27.09.2002	Gögn vantar

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
01	Íbúðarhúsalóð	-	0,0	-	-	19.450.000 kr.	0 kr.

Rekstrareiningar
Engar skráðar rekstrareiningar

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L228375

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Íbúðar- og atvinnulóð	445,0 m ²	19.450.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	100 %

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Matsstig: Forsenda mats
Vísitala brunabótamats: 789,6

ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.