



Borgarráð

Reykjavík, 16. desember 2025
MSS23100037

Gjúkabryggja 8, Hagkvæmt húsnæði - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta FA40 ehf., kt.660619-0890, Höfðabakka 3 („lóðarhafi“), um 6.471m² lóð og byggingarrétti fyrir allt að 110 íbúðir við Gjúkabryggju 8, landeignanr. L229055. Hámarks byggingarmagn á lóðinni samkvæmt gildandi deiliskipulagi er samtals 9.150 m² ofanjarðar auk 3.000 m² neðanjarðar.

Gatnagerðargjald, miðað við 9.150 m² fjölbýlishús ásamt 3.000 m² bílakjallara er 381.327.750 kr. Fyrirvari er um endanlega upphæð gatnagerðargjalds sem getur tekið breytingum þegar aðaluppdrættir verða samþykktir hjá byggingafulltrúanum í Reykjavík.

Greitt er fyrir byggingarréttinn 45.000 kr. pr. m². Alls greiðast 411.750.000 kr. fyrir byggingarréttinn miðað við 9.150 m² byggingarmagn ofanjarðar.

Heildargreiðsla fyrir byggingarrétt lóðarinnar, að meðtöldum gatnagerðargjöldum er 793.077.750 kr.

Úthlutun þessi byggir á lóðarvilyrði sem borgarráð staðfesti þann 11. desember 2019, með síðari framlengingu sem staðfest var þann 18. febrúar 2021 og 7. desember 2023 í borgarráði. Ekki var talin forsenda til þess að endurnýja vilyrðið í desember 2024 þar sem talið var of stutt í úthlutun. Tafir hafa verið að gera lóðina byggingarhæfa sem er tilbúin til úthlutunar núna.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan tveggja ára frá því að borgarráð samþykkti úthlutun fellur lóðarúthlutun þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs um afturköllun lóðarúthlutunarinnar.

Gjalddagi gatnagerðargjalda er 45 dögum eftir að borgarráð samþykkir úthlutun.

Gjalddagi byggingarréttar eru eftirfarandi:

1. Innan 45 daga frá því lóðinni er úthlutað með ákvörðun borgarráðs greiðast 41.175.000 kr.
2. Við innlög byggingarnefndarteikninga greiðast 370.575.000 kr., þó eigi síðar en ári eftir að lóðinni er úthlutað.

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 óheimilt að framselja rétt sinn samkvæmt úthlutunarbréfi þessu til annars aðila nema með heimild borgarráðs þar til lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út. Lóðarhafa er þó heimilt að framselja réttindi sín og skyldur samkvæmt úthlutunarbréfi þessu að hluta eða öllu leyti til án sérstaks samþykkis til félaga innan sömu samstæðu, þannig að viðkomandi systur- eða dótturfélag verði lóðarhafi umræddrar lóðar.

Eftir að lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út er framsal lóðarinnar frjálst. Ef samþykktar verða stærri byggingar á lóðinni en sem nemur viðmiðunarstærð gatnagerðargjalds á lóðinni skulu byggingarleyfishafar greiða auk viðbótargatnagerðargjalds, uppreiknað kaupverð byggingarréttarins fyrir þá fermetra



Reykjavík



sem bætast við núverandi byggingarheimildir skv. samþykktu deiliskipulagi sem gildir í dag. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Tengigjöld fráveitu og önnur heimlagnagjöld eru innheimt af Veitum ohf. skv. gjaldskrá. Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur 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.

Uppbyggingaraðili mun byggja á lóðinni um 110 hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur. Söluverð íbúðanna mun verða eftirfarandi:

Herbergjafjöldi	Fermetrar	Hámarksverð
Að lágmarki stúdíóíbúð	Að lágmarki 30 m ²	38.500.000 kr.
Að lágmarki stúdíóíbúð	Að lágmarki 40 m ²	45.000.000 kr.
Að lágmarki 1 svefnherbergi	Að lágmarki 50 m ²	51.500.000 kr.
Að lágmarki 1 svefnherbergi	Að lágmarki 60 m ²	41.000.000 kr.
Að lágmarki 2 svefnherbergi	Að lágmarki 70 m ²	46.000.000 kr.
Að lágmarki 2 svefnherbergi	Að lágmarki 80 m ²	49.500.000 kr.
Að lágmarki 3 svefnherbergi	Að lágmarki 90 m ²	54.000.000 kr.
Að lágmarki 3 svefnherbergi	Að lágmarki 100 m ²	58.500.000 kr.
Að lágmarki 4 svefnherbergi	Að lágmarki 110 m ²	63.500.000 kr.
Að lágmarki 4 svefnherbergi	Að lágmarki 120 m ²	68.500.000 kr.

Reikniregla

Dæmi: 40 fm = 32.000.000

50 fm = 36.500.000

$36.500.000 - 32.000.000 = 4.500.000/10 = 450.000 \text{ kr./fm.}$

Ef íbúð er 46 fm þá er hámarksverð 34.700.000 kr. $(32.000.000 + 6 \cdot 450.000)$

*Vakin er athygli á því að ekki er hægt að sækja um hlutdeildarlán fyrir íbúðir sem eru yfir 100 m² og fer verðlagning þeirra íbúða aðeins eftir ofangreindri töflu.

Söluverð við fyrstu sölu íbúða miðast við byggingarvísitölu desember mánaðar 2020 (149,2 stig) sem er það tímamark sem lóðarhafi óskaði eftir úthlutun lóðar. Söluverðið skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá úthlutunardegi þar til íbúðin er seld í fyrsta sinn. Söluverð íbúða skulu þó aldrei vera hærri en þau hámarksverð hagkvæmra íbúða á höfuðborgarsvæðinu sem fram koma í gildandi reglugerð um hlutdeildarlán á hverjum tíma, nú nr. 1084/2020. Varðandi endursölu íbúða gildir 4.tl. hér að neðan.

Utan þessa skilyrðis falla íbúðir sem seldar verða til Félagsbústaða sbr. 6. tl. hér að neðan.

Eftirfarandi kvöðum verði þinglýst á lóðirnar með sérstöku kvaðaskjali:

1. Forgang að kaupum á íbúðum hafa einstaklingar á aldrinum 18-40 ára. Ef tveir eða fleiri einstaklingur sækjast eftir sömu íbúð, þá ganga þeir fyrir sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð en að öðru leyti ræður hlutkesti.

2. Hafi ekki borist tilboð í íbúð frá einstaklingi í framangreindum forgangshóps innan tólf vikna frá auglýsingu í fjölmiðlum (þ.m.t. vefmiðlar) er heimilt að selja hana á almennum markaði.

3. Greinar 1. og 2. gilda einnig um endursölu íbúða.



Reykjavík



4. Við endursölu skal þess gætt að söluverð á hvern birtan fermetra íbúðar haldist í sömu hlutföllum milli upphaflegs kaupverðs og almenns söluverðs fjölbýlishúsa í sama hverfi og viðkomandi íbúð er staðsett, eins og það mælist í „söluverði íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu ár hvert“ hjá HMS. Þannig að ef íbúðaverð í hverfinu hækkar um 1% á ári í kjölfar kaupa þá er heimilt að selja íbúð á 1% hærra verði en hún var keypt á.

5. Óheimilt er að þinglýsa aðilaskiptum á lóð og eða íbúðareiningum fram að því tímamarki þegar greiðsla byggingarréttar hefur borist Reykjavíkurborg, nema að fengnu leyfi borgarinnar. Reykjavíkurborg skal staðfesta frávík eða undanþágu frá kvöðum ef um slíkt er að ræða og er þinglýsing aðilaskipta óheimil nema slíkt samþykki liggi fyrir. Þetta á ekki við um framsal réttinda og skyldna samkvæmt úthlutunarbréfi þessu til félaga innan sömu samstæðu og lóðarhafa, sbr. það sem að framan greinir.

6. Við fyrstu sölu skulu Félagsbústaðir hf. eiga kauprétt á 5% íbúða á lóðinni. Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsamin 643.462 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á fermetra er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2025 (126,4) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar til greiðsludags.

7. Hafi lóðarhafi ekki hafið framkvæmdir innan tveggja ára frá því að aðila er tilkynnt um að lóð sé byggingarhæf áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að afturkalla úthlutunina nema lóðarhafi geti sýnt fram á málefnalegar ástæður fyrir töfum.

8. Lágmarksskil byggingar skulu vera byggingarstig tilbúin til innréttingar skv. staðli ÍST 51, að frátöldum uppsettum léttum veggjum, með fullfrágenginni lóð og sameign.

Kvöðunum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar sem annast gerð og þinglýsingu kvaðaskjals á lóðina þegar hún hefur verið skráð og stofnuð í Þjóðskrá og í þinglýsingarkerfum sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðarinnar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Lóðin er byggingarhæf.

Lóðarleigusamningur verður gerður þegar lóðin hefur verið greidd og geymir hann nánar stærð lóðar og kvaðir á henni.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina áður tilvitnaðar almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014 og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir bryggjuhverfi vestur, svæði 4 sem tók gildi 5. nóvember 2018 með auglýsingu í B-deild stjórnartíðanda, með síðari breytingum fyrir D reit sem tóku gildi þann 9. janúar 2025 með auglýsingu í B-deild stjórnartíðanda. Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Ragnheiður Sigvaldadóttir
skrifstofustjóri eignastýringar, umhverfis- og skipulagssvið.