



Borgarráð
Ráðhús Reykjavíkur

Reykjavík, 13. september 2026
USK26090195

Hraunberg 1, útboð á byggingarrétti

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að bjóða til sölu byggingarrétt íbúðarhúsalóðar við Hraunberg 1, Reykjavík, sem og framlögð drög að útboðsskilmálum. Áætlað er að byggingarréttur lóðarinnar verði auglýstur til sölu nú í september. Úthlutunar- og útboðsskilmálar verða með hefðbundnum hætti og útbúnir af deild landa, eigna og lóða á skrifstofu eignastýringar.

Greinargerð:

Óskað er eftir að borgarráð heimili að bjóða út sölu byggingarréttar á lóðinni Hraunberg 1, sbr. meðfylgjandi úthlutunarskilmála. Deiliskipulag fyrir lóðina var samþykkt í borgarstjórn þann 17. mars 2026 og auglýst í B-deild stjórnartíðinda þann 23. júní sl. Uppdrættir hafa hlotið meðferð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Uppbyggingarheimildir á lóðinni voru skilgreindar í hverfisskipulagi Breiðholts sem unnið var í miklu samráði við íbúa. Nýjar tillögur að uppbyggingu á reitnum hafa nú verið felldar betur að nærumhverfinu með vönduðum arkitektúr. M.a. hefur verið létt verulega á byggingamagni lóðarinnar, grænt yfirbragð hennar skýrt og gæði íbúða útfært nánar.

Um er að ræða nýja þriggja hæða byggingu með blandaðri notkun. Á jarðhæð er gert ráð fyrir þjónustu-, verslunar- eða samfélagsrými ásamt innbyggðu bílastæðahúsi með aðkomu frá Hraunbergi. Þjónusta og verslun skulu þjóna nærumhverfi og íbúum hverfisins. Á annarri og þriðju hæð eru tveir íbúðakjarnar með allt að 16 íbúðum, þar af allt að 12 íbúðum í vestari kjarna og allt að 4 íbúðum í austari kjarna. Gert er ráð fyrir fjölbreyttum íbúðarstærðum, allt frá um 65 m² til 130 m². Sameiginlegt garðrými íbúa verður ofan á bílastæðahúsinu og liggur milli íbúðakjarnanna. Útisvæði suðvestan byggingarreits skal tengjast þjónustu- og verslunarrými hússins. Byggingin skiptist í vestur- og austurhluta sem afmarka sameiginlegt garðrými ofan á þaki bílastæðahússins. Gert er ráð fyrir bílastæðum í yfirbyggðu bílastæðahúsi innan aðalbyggingarreits og aðkoma að því verður frá Hraunbergi. Samkvæmt skipulagsgögnum miðast fjöldi bílastæða við 16 íbúðir, eitt stæði á íbúð og tvö gestastæði. Við síðari uppfærslu skipulagsgagna var bætt við tveimur sérmerktum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða í bílastæðahúsinu. Við ákvörðun fjölda hjólastæða skal fylgja gildandi reglum Reykjavíkurborgar og viðeigandi samgöngumati.

Um er að ræða sem er 1.905,5 m² að stærð skv. mæliblaði. Leyfilegt heildarbyggingarmagn á lóðinni (A+B) er 3.510 m². Útboðið verður opið lögaðilum og verður lóðin seld til hæstbjóðanda að uppfylltum skilmálum útboðs.

Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið



Reykjavík



Hjálagt:

1. Deiliskipulagsbreyting Austurberg_Hraunberg - Deiliskipulags- og skýringaruppdrættir, USK25040246, sbr. deiliskipulagsuppdrátt dags. 20.6.2025.
2. Mæliblað fyrir lóðina.
3. Drög að útboðsskilmálum.



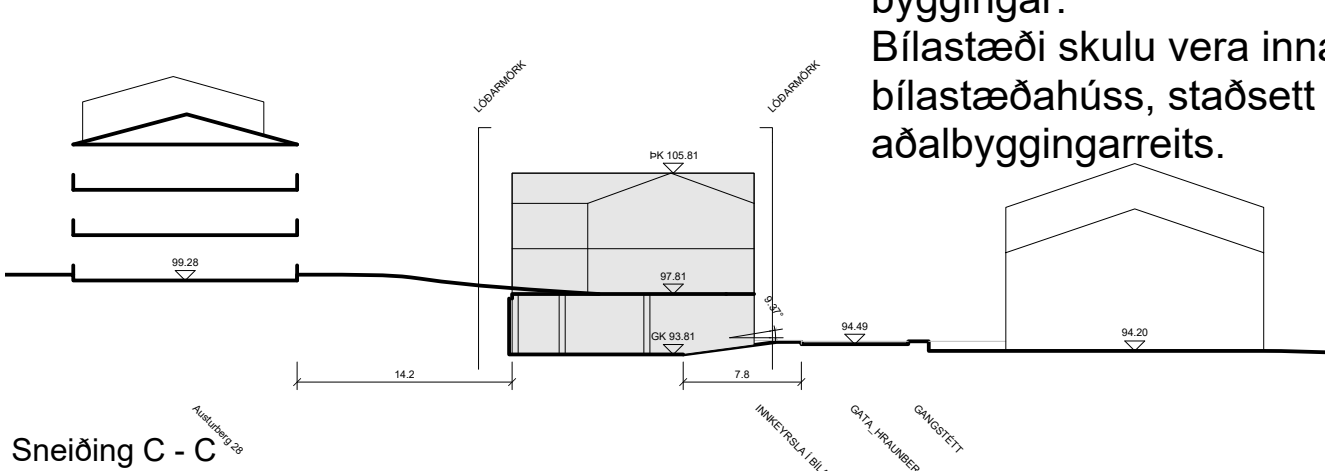
Breyting á Deiliskipulagi / HverfisSKIPulagi 6.3.27.



Hlutamynd af gildandi HverfisSKIPulagi. mkv.1:500. Samþykkt í borgarráði 04.maí.2022

Greinargerð

Svæðið sem hér um ræðir er hluti af hverfisSKIPulagi „Skilmálaeining 6.3.27 – Gerðuberg, Hraunberg 2–12 og Hólaberg 84–88“, sem var staðfest og tók formlega gildi 4. maí 2022. HverfisSKIPulagið er skipulagsáætlun fyrir gróin hverfi og kemur í stað eldri deiliskipulagsáætlana sem felldar hafa verið úr gildi við samþykkt þess. Breytingin tekur eingöngu til lóðar á horni Austurbergs og Hraunbergs. Umrædd lóð er í Aðalskipulagi Reykjavíkur skilgreind sem íbúðarbyggð (ÍB42). Lóðin hefur flatarmál upp á 1.910 m² (SL). Samkvæmt gildandi skipulagsgögnum er heimilt hámarks viðbótar byggingarmagn 7.360 m² (BN) og hámarks nýtingarhlutfall 3,85 (NN) – nánari upplýsingar má finna í meðfylgjandi skilmálatöflu. Breytingin felur í sér minnkað byggingarmagn og lækkað nýtingarhlutfall, auk nákvæmari afmörkunar á staðsetningu og formi byggingarmassa, með hliðsjón af landhalla svæðisins til suðurs og afstöðu við nærliggjandi byggð, sérstaklega við Austurberg 28. Einnig er lagt til að bílastæði nýbyggingar verði staðsett á jarðhæð, undir yfirliggjandi garðrými. (Bílastæði skulu vera í samræmi við "Bíla-og hjólastæðastefnu Reykjavíkur" og áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur en þar kemur fram að lóðin er á svæði 1 og fjöldi stæða fyrir 3+ herbergja íbúðir því eitt stæði á íbúð og gesta stæði eru alls tvö miðað við 16 íbúðir). Sá hluti jarðhæðar sem snýr að horni Austurbergs og Hraunbergs skal hýsa samfélagsþjónustu eða verslun, í samræmi við eðli miðsvæðis og til að styrkja götuvirkni og félagslegt starf á svæðinu.



Deiliskipulagsuppdráttur

Þessi deiliskipulagsbreyting er þrjár blaðiður. Á síðu eitt er uppdráttur þar sem lóðarmörk eru sýnd með grárri línu, en byggingarreitur er afmarkaður með blárrí línu. Bygging skal staðsetja innan byggingarreits og er ekki heimilt að setja vegghangandi svalir. Öll rými sem teljast til flokks B-rýma skulu vera leyst innan marka byggingarreits. Gert er ráð fyrir stiga- og lyftuhúsi í norðurhluta byggingarinnar, en aðkoma að bílastæðahúsi verður að sunnanverðu frá Hraunbergi. Á síðu tvö eru útskýringarmyndir sem sýna notkun byggingar og renderingar sem sýna hugsanlegt útlit byggingar og afstöðu við nærliggjandi byggð. Á síðu þrjú eru skuggavarp og sólarljós mælingar.

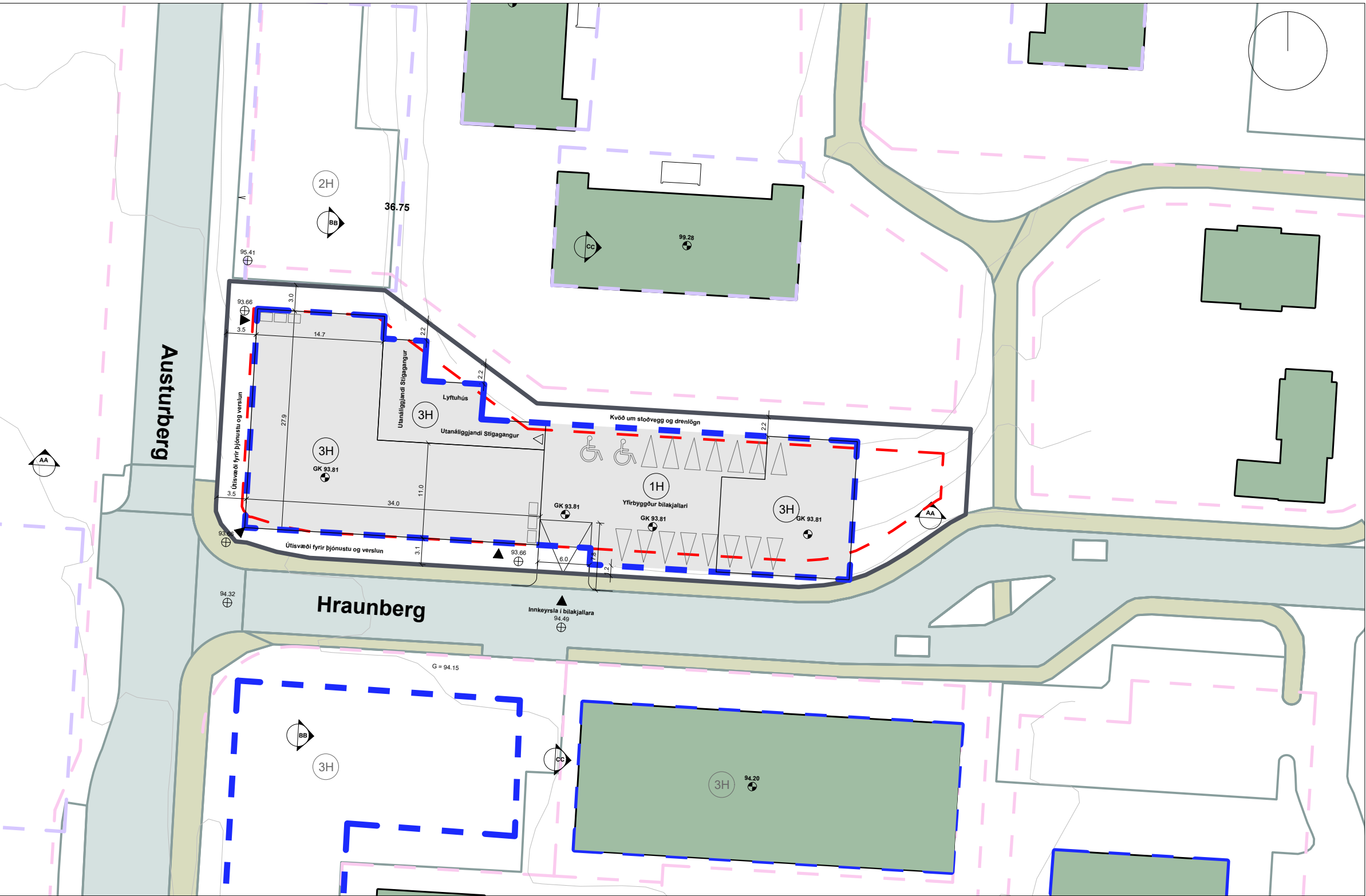
Skilmálar lóðar

Eftir nánari mælingar á lóð kemu í ljós að heildar stærð hennar er 1920m² en ekki 1910m² . Aðalbyggingarreitur er 1.280m², og skal vera dreginn ekki minna en 3 metra frá lóðarmörkum sem snúa að Austurbergi og vesturenda Hraunbergs. Þetta rými er ætlað til mótnar útsvæðis fyrir samfélagsþjónustu og verslun á jarðhæð. Frá lóðarmörkum við Ausutrberg 28 skal aðalbyggingarreitur ekki vera dreginn til baka minna en 2 metra (sjá afstöðumynd). Lóðin er í töluverðum landhalla til suðurs, og því þarf að fjarlægja verulegt magn jarðvegs við framkvæmdir. Hluti af jarðveginum og grasþökur skal nýttur við mótnu garðrýmis ofan á bílastæðahúsi. Á lóðinni skal hvíla kvöð um stoðveggi og drenlagnir við útvegg á norðurhlíð byggingar. Bílastæði skulu vera innan yfirbyggðs bílastæðahúss, staðsett innan aðalbyggingarreits.

Skilmálar hönnun og hæðir

Um er að ræða þriggja hæða byggingu með blandaðri notkun þar sem á jarðhæð er gert ráð fyrir þjónustu- og verslunarstarfsemi ásamt bílastæðahúsi, en á annarri og þriðju hæð verða íbúðir. Íbúðarhluti byggingarinnar skiptist í tvo byggingarmassa, vestur- og austurhluta byggingarreitsins, sem afmarka sameiginlegt garðrými á milli þeirra ofan á þaki bílastæðahússins, eins og fram kemur á útskýringarmyndum og í sneiðingu AA. Nýtt garðrými mun liggja í sambærilegri hæð og garðrými lóðar fjölbýlishúss norðan við nýbygginguna og mótast þannig stærra og samfelldara útsvæði sem íbúar yfirliggjandi byggðar geta nýtt sér. Breidd garðrýmisins skal afmarkast með hliðsjón af breidd fjölbýlishússins að Austurbergi 28, til þess að skerða sem minnst útsýni frá þeirri lóð. Byggingarreitur situr á gólfkóta 93,81 en þar sem bílastæðahús er staðsett er landið hærra og þarf því að vera rampur sem tengir inngang við götuna á kóta 94.49 . Lofthæð í vesturhluta jarðhæðarinnar, þar sem verslun og þjónusta eru fyrirhuguð, skal vera 4,0 metrar en í austurhluta þar sem bílastæðahús er staðsett skal lofthæð ekki vera minni en 2,6 metrar. Hámarks þakskóti byggingarinnar skal ekki fara yfir kóta 105,81. Við gerð hæðarblaða og mæliblaða er heimilt að gera ráð fyrir svigrúmi upp á plús eða mínus 0,3 metra til aðlögunar að landhalla og aðstæðum á lóð.

Bretting á gildnandi skilmálatöflu:
NÚVERANDI: (SL) Stærð lóðar: 1910 m ² (VA) Hámarks bygg.magn A rými: 6400m ² (VB) Hámarks bygg.magn B rými: 960m ² (NN) Nýtt hámarks nýtingarhlutfall: 3.85 (BN) Nýtt hámarks bygg.magn: 7360
EFTIR BREYTINGAR: (SL) Stærð lóðar: 1920 m ² (VA+BA) Hámarks bygg.magn A+B rými: 3510 m ² (BN) Nýtt hámarks nýtingarhlutfall: 1,8

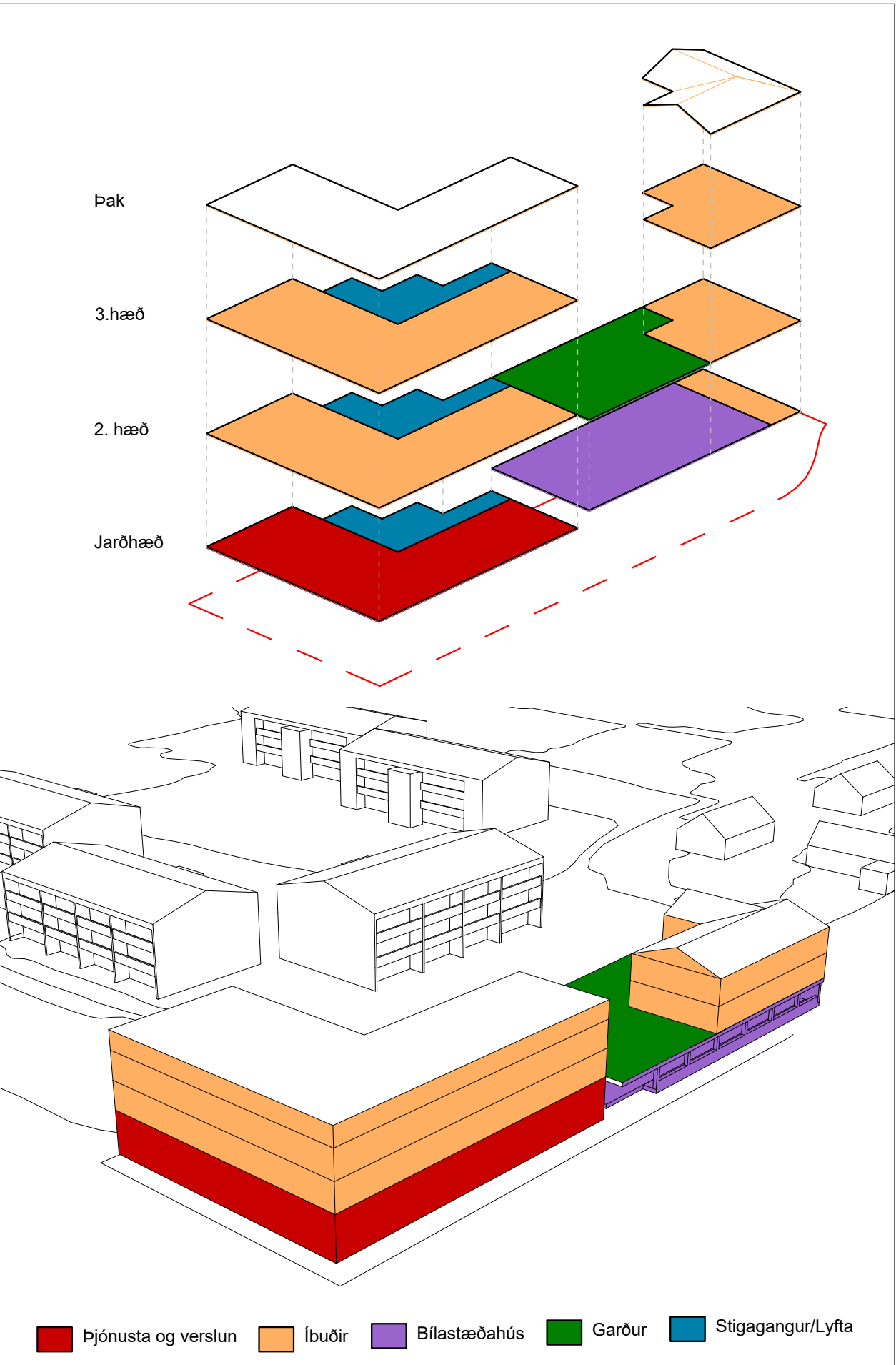


Tillaga að breyttu HverfisSKIPulagi. mkv. 1:500

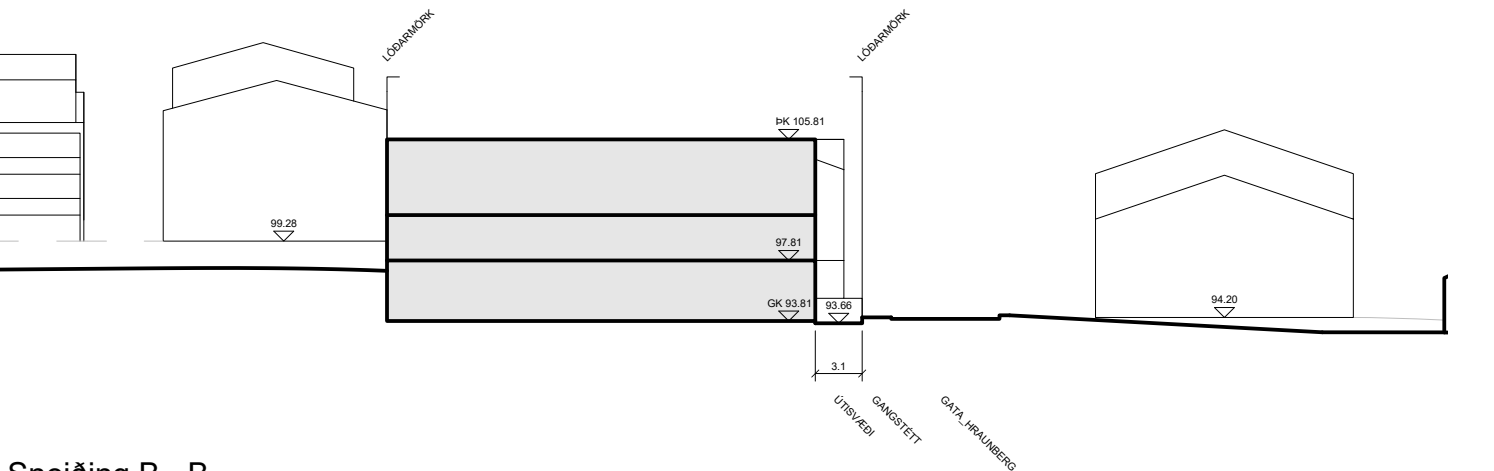
Þakgerð byggingarinnar skal vera mismunandi eftir hluta; á austurhluta skal vera mænispak með halla á bilinu 10 til 15 gráður, til að samræmast mælikvarða byggðar við Hraunberg, en á vesturhluta er þakgerð frjáls. Svalir skulu vera innbyggðar á suður, austur og vesturhlíðum byggingarinnar og þegar kemur að efnisvali skal leitast við að velja byggingarefni sem eru umhverfisvæn og stuðla að sem minnstri kolefnislosun í takt við sjálfbærnistefnu og markmið um vistvæna uppbyggingu. -Að öðru leyti gilda skilmálar hverfisSKIPulags.

Skilmálar fyrir lagnir

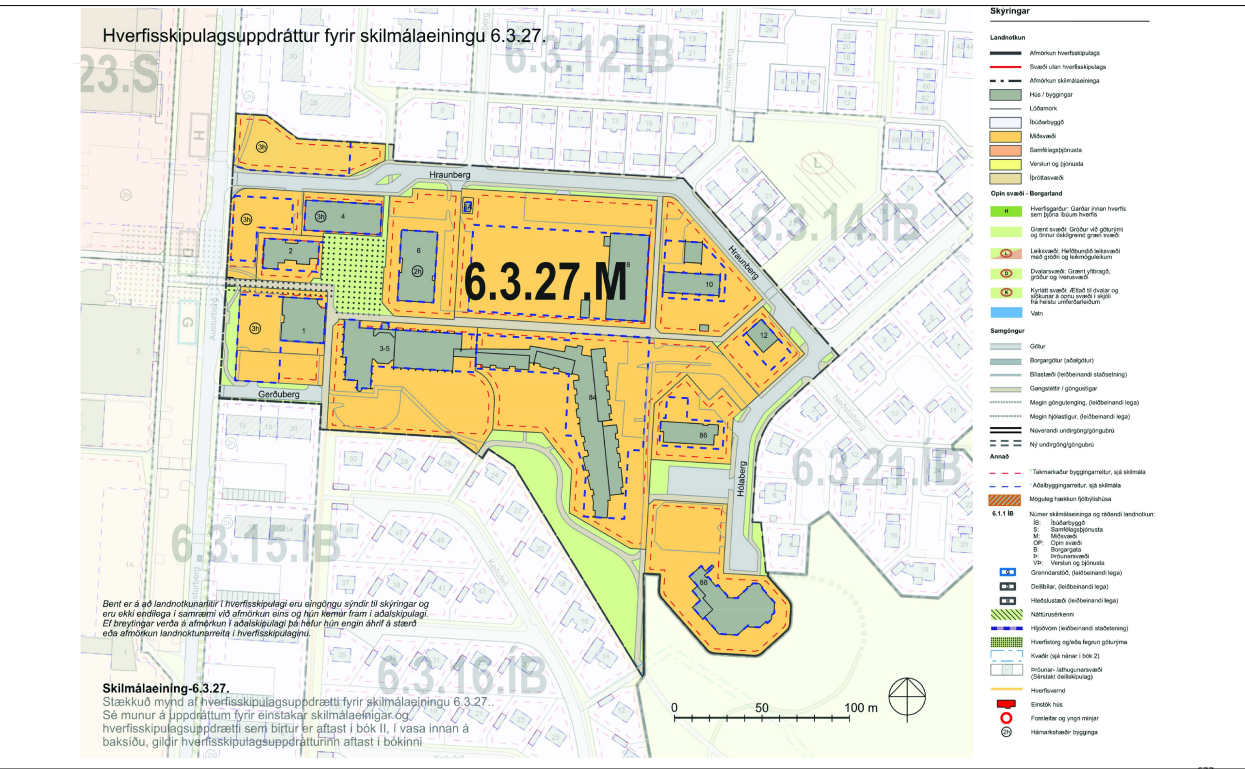
Inntakstaður heimalagna skal vera í rými við útvegg húss, á þeirri hlið sem snýr að dreifilögnum Veitna. Heimilt er að staðsetja inn taksrými innan í húsi þegar heimalagnir fara inn um ídráttarrör í samræmi við verklagið "Hönnun og frágangur heimalagna" Hönnuðir skulu kynna sér skilmála Veitna og staðsetningu lagna.



Útskýringarmynd_Massi, hæðir og notkun



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040. STAÐSETNING SVÆÐISINS



Gildandi HverfisSKIPlag 6.3.27.M

	Afmörkun deiliskipulagsreits - Sjá skilmála		Hæðapunktur úti
	Aðalbyggingarreitur - Sjá skilmála		Hæðapunktur inni
	Núverandi byggingar		Fjöldi hæða / ein hæð og þrjár hæðir
	Gangstéttar og göngustígar		Bílastæði
	Götur		Sorp
	Takmarkaður byggingarreitur		Bílastæði fyrir hreyfihamlaða
	Byggingarreitur		

BREYTINGAR

13.01.2026 „Deiliskipulagsuppdráttur og skilmálar hafa verið uppfærðir þar sem lofthæð bílageymslu fer úr lágmarki 2,5 metrum í 2,6 metra. 08.02.2026 „Gólfkóti byggingarreits hefur verið sameinaður í Gólfkóti 93,81 og aðgengisrampur verður lækkaður 13.01.2026 „Bætt hefur verið skilmálum um heimalagnir samkvæmt leiðbeiningum frá Veitum. 08.02.2026 „Bætt hefur verið við tveim sérmerktum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða í bílageymslu. 08.02.2026 „Tröppur í norð-vestur enda lóðar hafa verið fjarlægðar 25.05.2026 „Tríðisun um bls. 2 og 3 skipulagsgagna hefur verið bætt við eftir athugasemd skipulagsstofnunar 25.05.2026 „Skilgreining svæðis í Aðalskipulagi hefur verið breytt eftir athugasemd skipulagsstofnunar 25.05.2026 „Samræmi uppdráttar fyrir og eftir breytingar hefur verið bætt eftir athugasemd skipulagsstofnunar 25.05.2026 „Gólfkóti í bílageymslu hefur verið lagðarður í sneiðingu A - A úr 94.49 í 93.81 eftir athugasemd skipulagsstofnunar 25.05.2026 „Skýringarmynd um sólarljós á bls. 3 í skipulagsgögnum hefur verið dagsett eftir athugasemd skipulagsstofnunar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ þann _____ 20 _____ og í _____ þann _____ 20 _____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 _____ með athugasemdafresti til _____ 20 _____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____.

Deiliskipulagsbreyting

HverfisSKIPulag 6.3.27

Austurberg/Hraunberg

Unnið af : Húsnæðisáttaksteymi Reykjavíkur. Þorlákur Jón Ingólfsson / Hjórdís Sóley Sigurðardóttir

Umhverfis- og skipulagssvið Borgartún 12-14, 105 reykjavík Sími: 411-1111 Netfang: skipulag@reykjavik.is

Skilmálaeining: 6.3.27 Dagsetning :20.06.2025 Málsnúmer: USK25040246

TEIKNNR: 1 MKV./BLAÐAST: 1:500/A1

Breyting á Deiliskipulagi / HverfisSKIPulagi 6.3.27.

Húsagerð

Lagt er til að á lóðinni rísi þriggja hæða: fjölbýlishús með þjónustu-, verslunar- eða samfélagsrými á jarðhæð, ásamt innbyggðum bílastæðum með aðkomu frá Hraunbergi. Þjónusta og verslun skulu þjóna nærumhverfi og íbúum hverfisins. Útísvæði suðvestan byggingarreits skal tengjast þjónustu- og verslunarkjarna hússins.

Á annarri og þriðju hæð verða tveir íbúðakjarnar með hámark 16 íbúðum. Vestari kjarninn er stærri og miðast við hámark 12 íbúðir, en sá austari minni og miðast við hámark 4 íbúðir. Samkvæmt lóðarskilmálum skal garðrými ofan á bílastæðahúsi vera í sameign íbúa og liggja milli íbúðakjarnanna. Breidd garðsins skal taka mið af legu fjölbýlishússins að Austurbergi 28. Gert er ráð fyrir stigahúsi og lyftu á norður hluta byggingarreitsins.



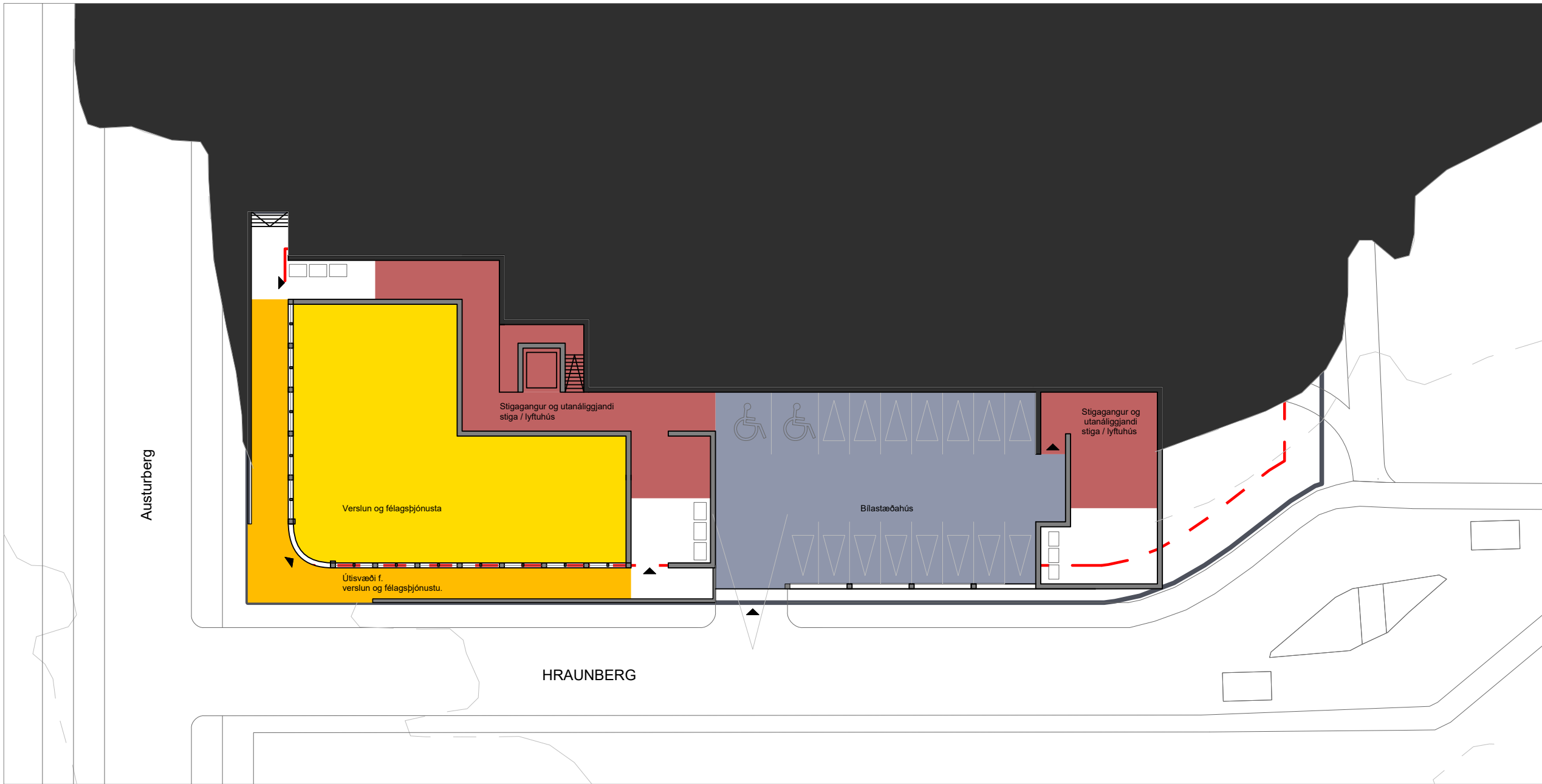
Útskýringarmynd_Bygging séð frá Austurbergi. Til viðmiðunar



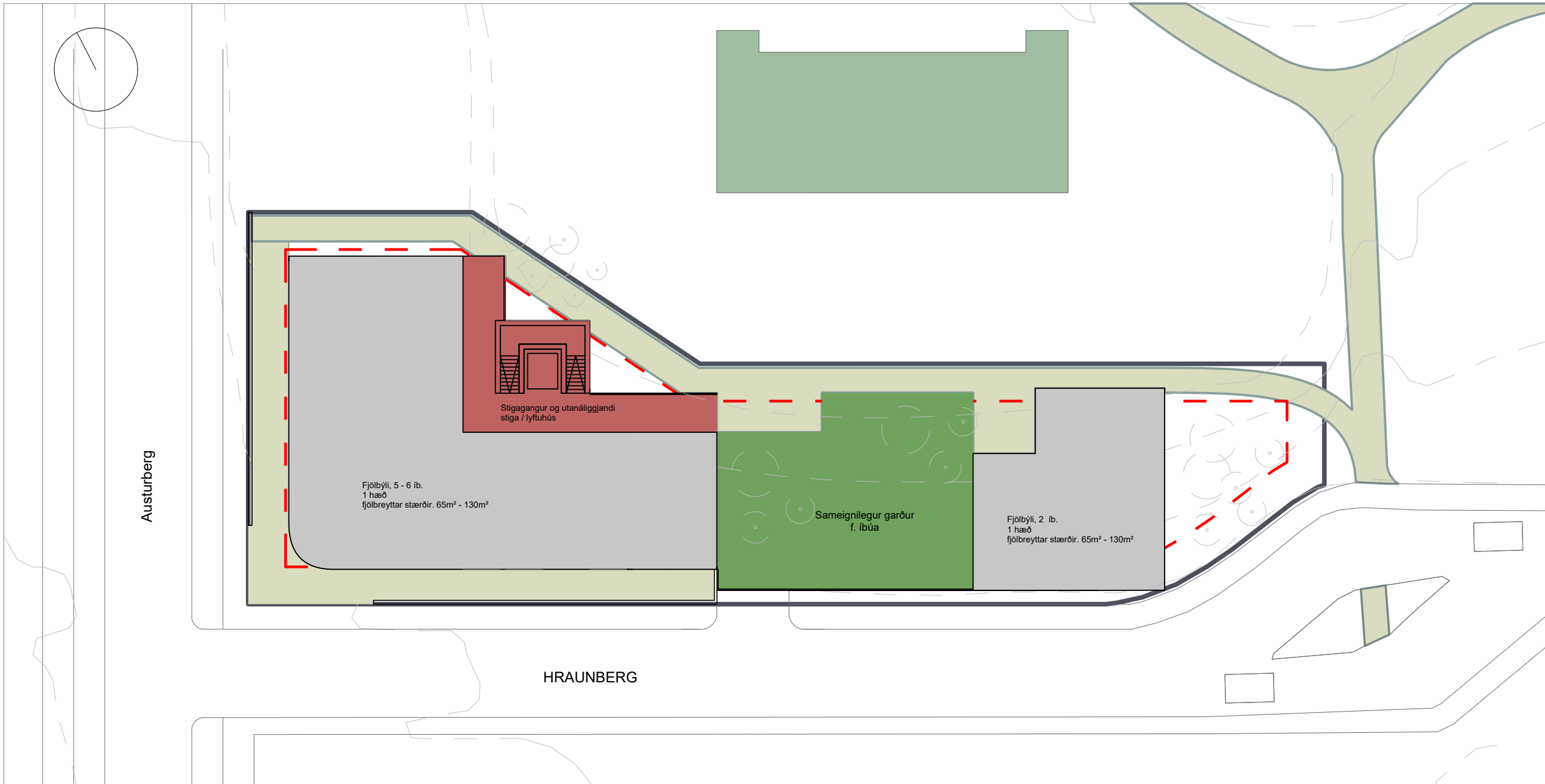
Útskýringarmynd_Bygging séð frá Hraunbergi. Til viðmiðunar



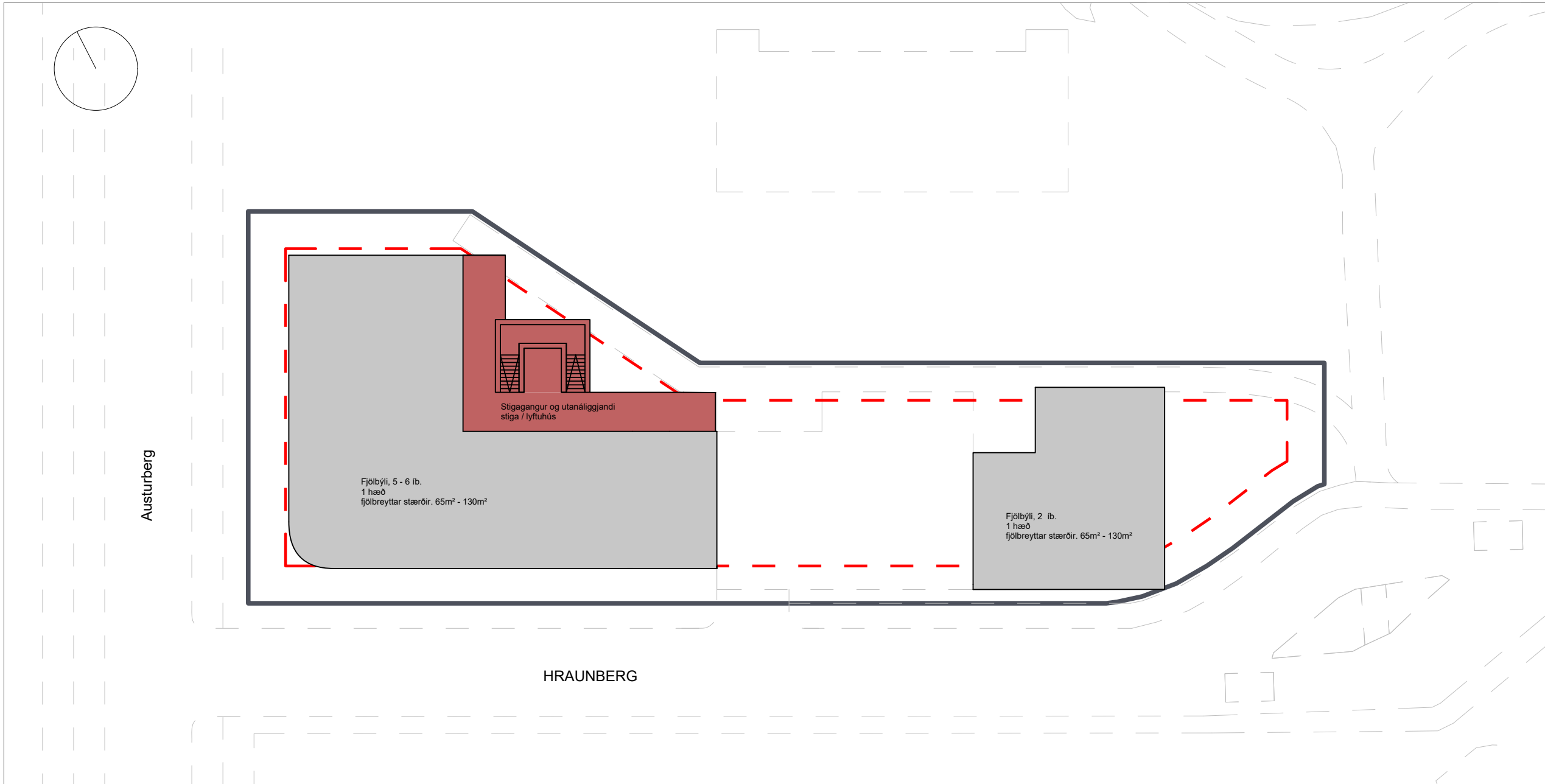
Útskýringarmynd_Bygging séð frá horni Austurbergs og Hraunbergs. Til viðmiðunar



Útskýringarmynd_Jarðhæð. Til viðmiðunar.



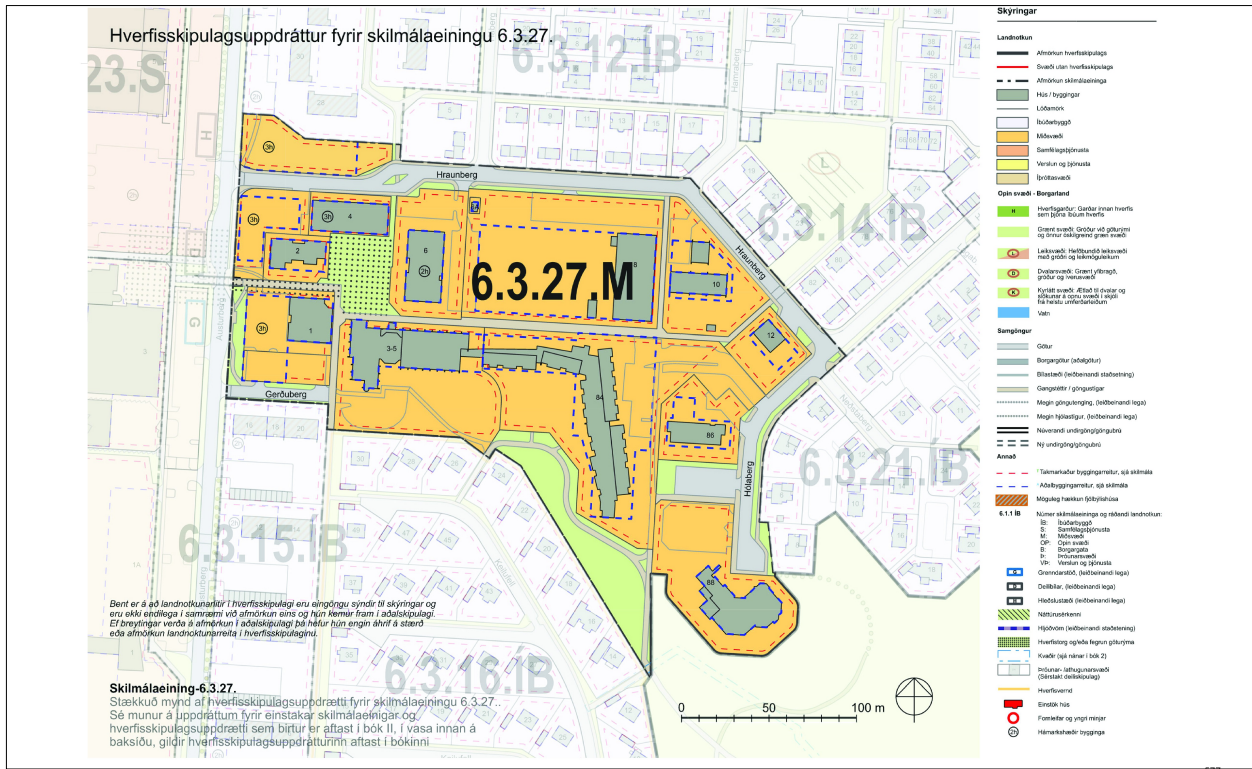
Útskýringarmynd_2.hæð. Til viðmiðunar



Útskýringarmynd_3hæð. Til viðmiðunar



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040. STAÐSETNING SVÆÐISINS



SKÝRINGAR Gildandi Hverfisskiplag

	Afmörkun deiliskipulagsreits - Sjá skilmála		Gangstéttar og göngustigar
	Íbúðir - Sjá skilmála		Austurberg 28
	Verslun og samfélagsþjónusta - sjá skilmála		Sneiðingarlíður í land
	Útísvæði - sjá skilmála		Takmarkaður byggingarreitur
	Sameiginlegur garður íbúa - sjá skilmála		Bílastæði
	Bílastæðahús		Stigagangur / Lyftu og stigahús.
			Bílastæði fyrir hreyfihamlaða

BREYTINGAR

13.01.2026 _Deiliskipulagsuppráttur og skilmálar hafa verið uppfærðir þar sem lothæð bílageymalu fer úr lágmarki 2,5 metrum í 2,6 metra. 08.02.2026 _Gólfloði byggingarreits hefur verið sameinaður í GK 93.81 og aðgengisrampur verið lækkuð. 13.01.2026 _Bætti hefur verið skilmálum um heimalagnir samkvæmt leiðbeiningum frá Veitum. 08.02.2026 _Bætt hefur verið við tveim sérmerktum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða í bílageymslu. 08.02.2026 _Tröppur í norð-vestur enda lóðar hafa verið fjarlægðar. 25.05.2026 _Tilvisulagsgagna hefur verið bætt við eftir athugasemd skipulagsstofnunar 25.05.2026 _Skilgreining svæðis í Aðalskipulagi hefur verið breytt eftir athugasemd skipulagsstofnunar 25.05.2026 _Samræmi uppráttar fyrir og eftir breytingar hefur verið bætt eftir athugasemd skipulagsstofnunar 25.05.2026 _Gólfloði bílageymalu hefur verið lagðarður í sneiðingu A - A úr 94.49 í 93.81 eftir athugasemd skipulagsstofnunar 25.05.2026 _Skýringarmynd um sólariðs á bls. 3 í skipulagsgögnum hefur verið dagsett eftir athugasemd skipulagsstofnunar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ þann _____ 20 _____ og í _____ þann _____ 20 _____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 _____ með athugasemdafresti til _____ 20 _____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____.

Deiliskipulagsbreyting
HverfisSKIPulag 6.3.27
Austurberg/Hraunberg

Unnið af : Húsnæðisáttaksteymi Reykjavíkur.
Þorlákur Jón Ingólfsson /
Hjórdís Sóley Sigurðardóttir

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12-14, 105 reykjavík
Sími: 411-1111
Netfang: skipulag@reykjavik.is

Skilmálaeining: 6.3.27
Dagsetning :20.06.2025
Málsnúmer:USK25040246

TEIKNNR: 2
MKV./BLADAST: 1:500/A1

Breyting á Deiliskipulagi / HverfisSKIPulagi 6.3.27.

Núverandi

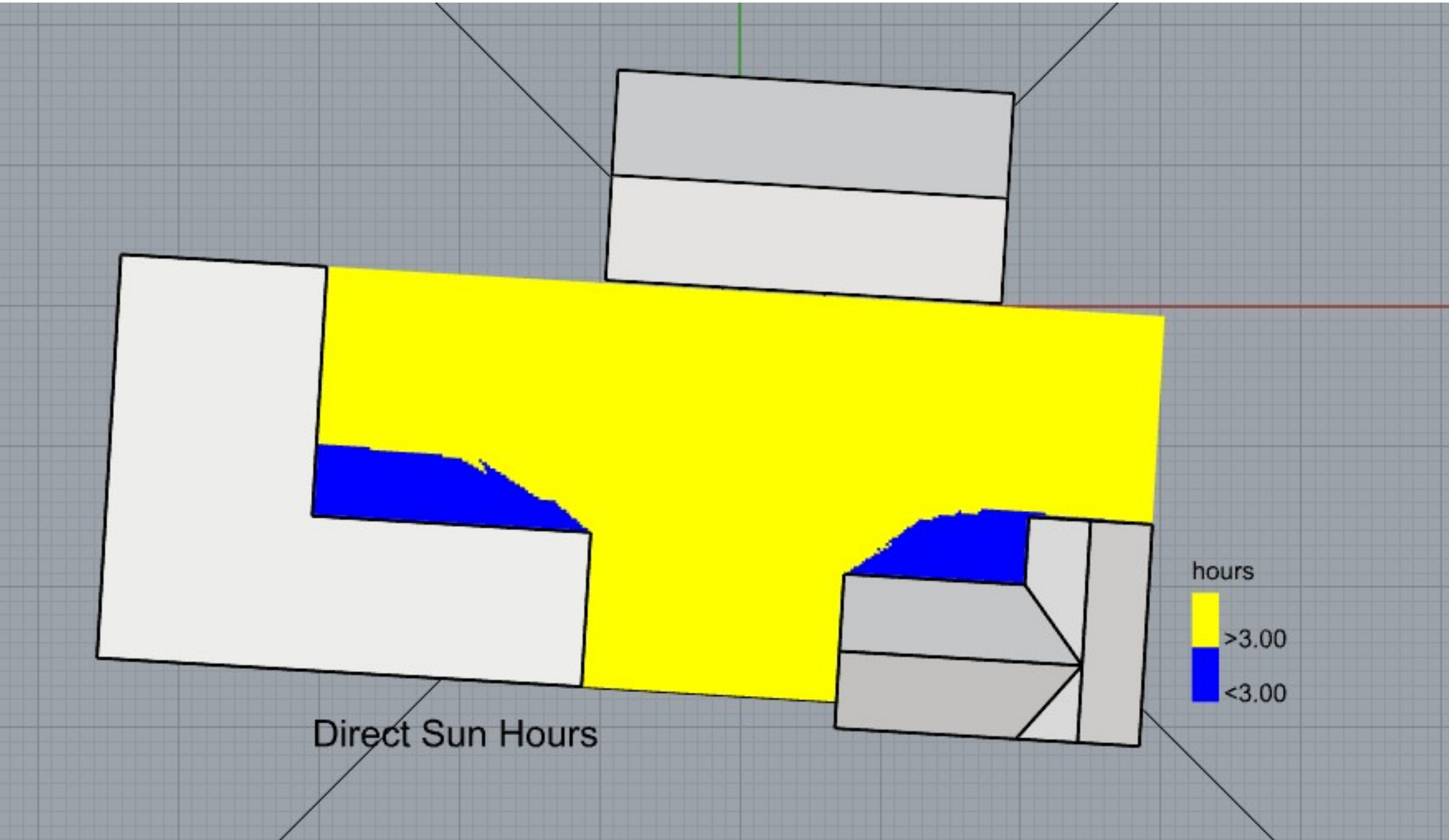
Tími dags	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöður 21/6
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			

Tillaga

Tími dags	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöður 21/6
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			

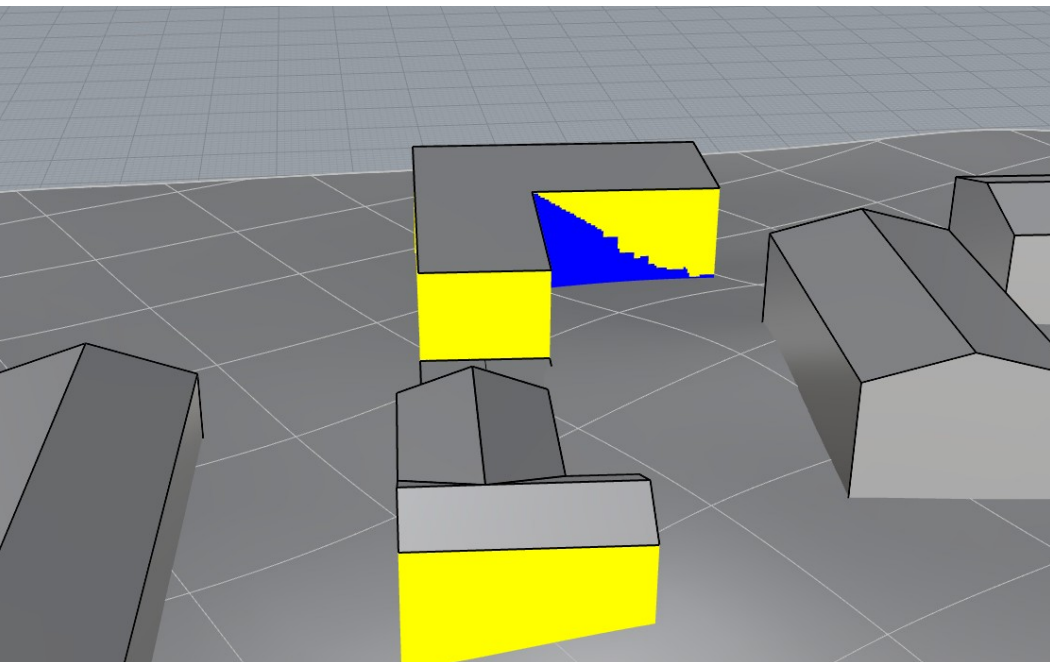
Skuggavarp á lóð fyrir og eftir tillögu.

Niðurstöður greininga á sólskinstímum dvalarsvæða og hliðum byggingar.
Reiknað 1.mai á milli 09.00 og 17.00

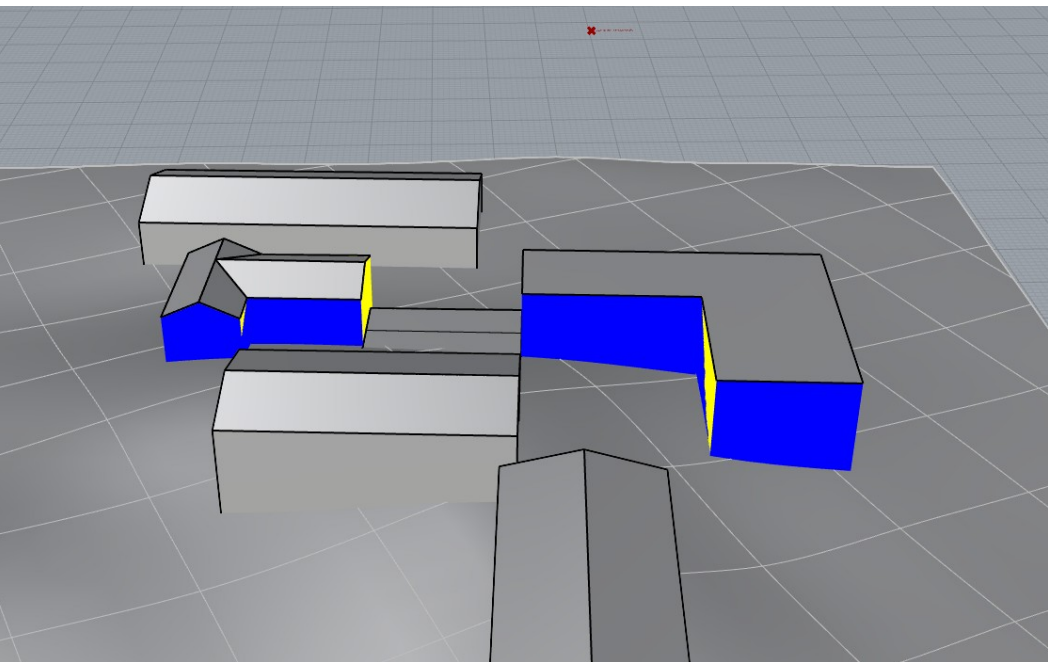


Dvalarsvæði á lóð

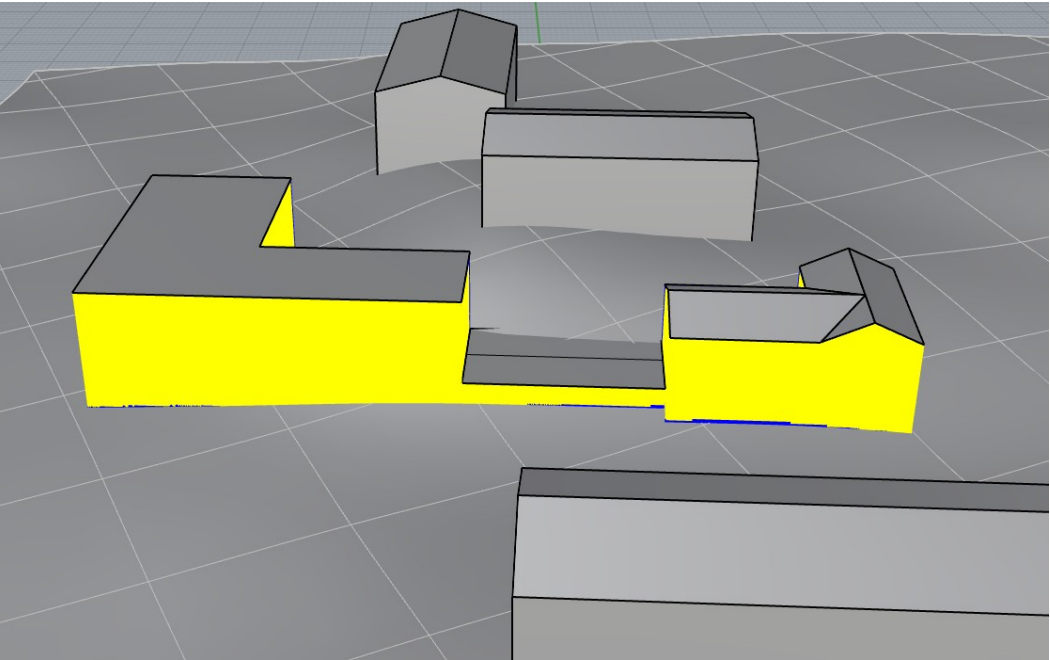
Heildarhlutfall sólarljóss á dvalarsvæði.
Yfir 3 klst: 92.5%
Undir 3 Klst: 7.5%



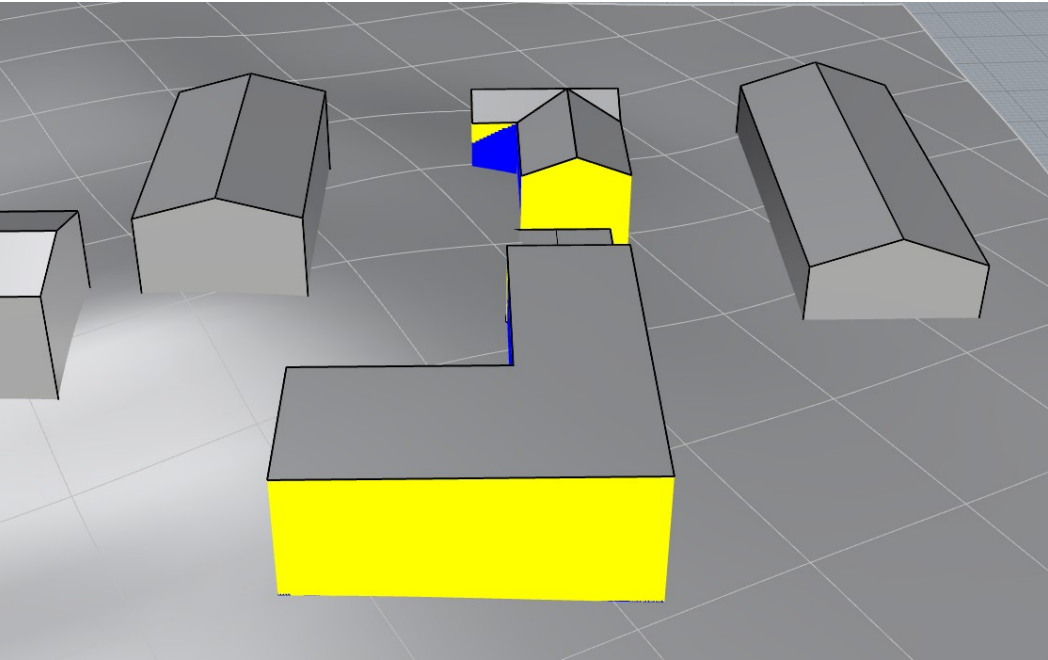
Austur hlið_79.2%



Norður hlið_0%



Suður hlið_96.5%



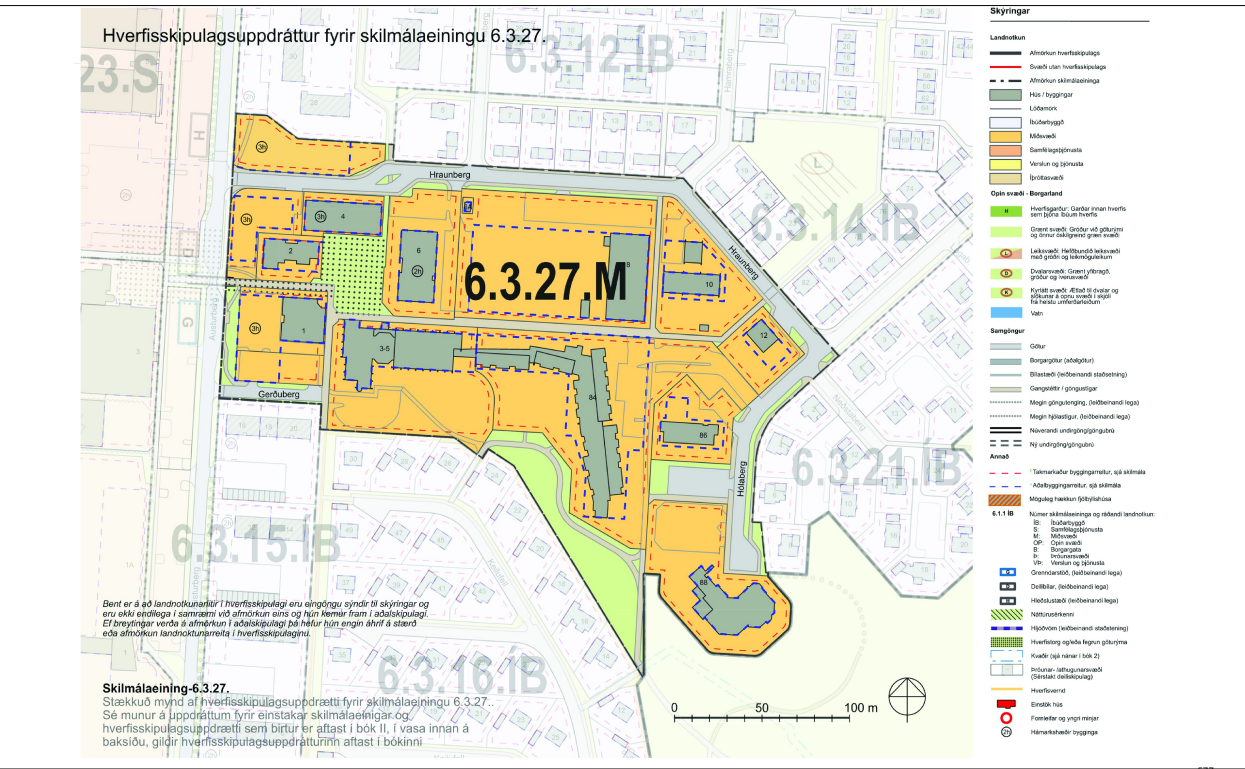
Vestur hlið_79.2%

Heildarhlutfall sólarljóss á húshliðum.
Yfir 2 klst: 84.9%
Undir 3 Klst: 15.1%

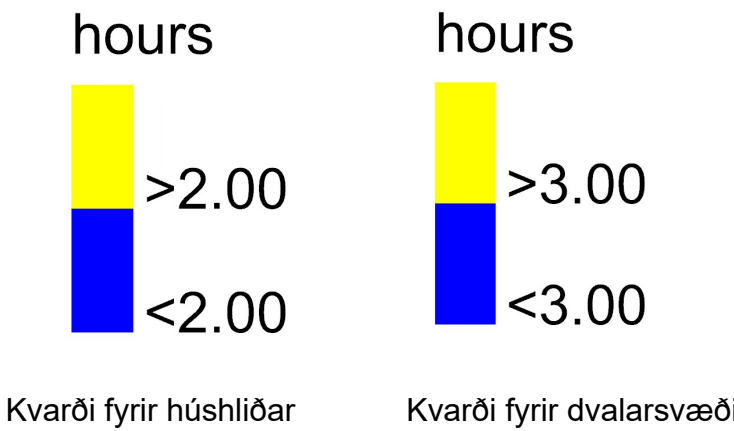
Bláðsíða 3



HLUTI ADALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040. STAÐSETNING SVÆÐISINS



SKÝRINGAR Gildandi Hverfisskiplag 6.3.27.M



BREYTINGAR
13.01.2026 Deiliskipulagsuppráttur og skilmálar hafa verið uppfærður þar sem lothæð bilageymslu fer úr lágmarki 2,5 metrum í 2,6 metra.
08.02.2026 Gólfkóli byggingarheita hefur verið sameinaður í GK 93.81 og aðgengisrampur verið lækkaður.
13.01.2026 Bætt hefur verið skilmálum um heimalagnir samkvæmt leiðbeiningum frá Veitum.
08.02.2026 Bætt hefur verið við tveim sérmerktum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða í bilageymslu.
08.02.2026 Tröppur í norð-vestur enda lóðar hafa verið fjarlægðar.
25.05.2026 Tilvisun um bls. 2 og 3 skipulagsgagna hefur verið bætt við eftir athugasemd skipulagsstofnunar.
25.05.2026 Skilgreining svæðis í Adalskipulagi hefur verið breytt eftir athugasemd skipulagsstofnunar.
25.05.2026 Samræmi uppráttar fyrir og eftir breytingar hefur verið bætt eftir athugasemd skipulagsstofnunar.
25.05.2026 Gólfkóli í bilageymslu hefur verið lagðardur í sniðingu A-A úr 94.49 í 93.81 eftir athugasemd skipulagsstofnunar.
25.05.2026 Skýringarmynd um sólarljós á bls. 3 í skipulagsgögnum hefur verið dagsett eftir athugasemd skipulagsstofnunar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ þann _____ 20 _____ og í _____ þann _____ 20 _____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 _____ með athugasemdafresti til _____ 20 _____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____.

Deiliskipulagsbreyting
Hverfisskipulag 6.3.27
Austurberg/Hraunberg

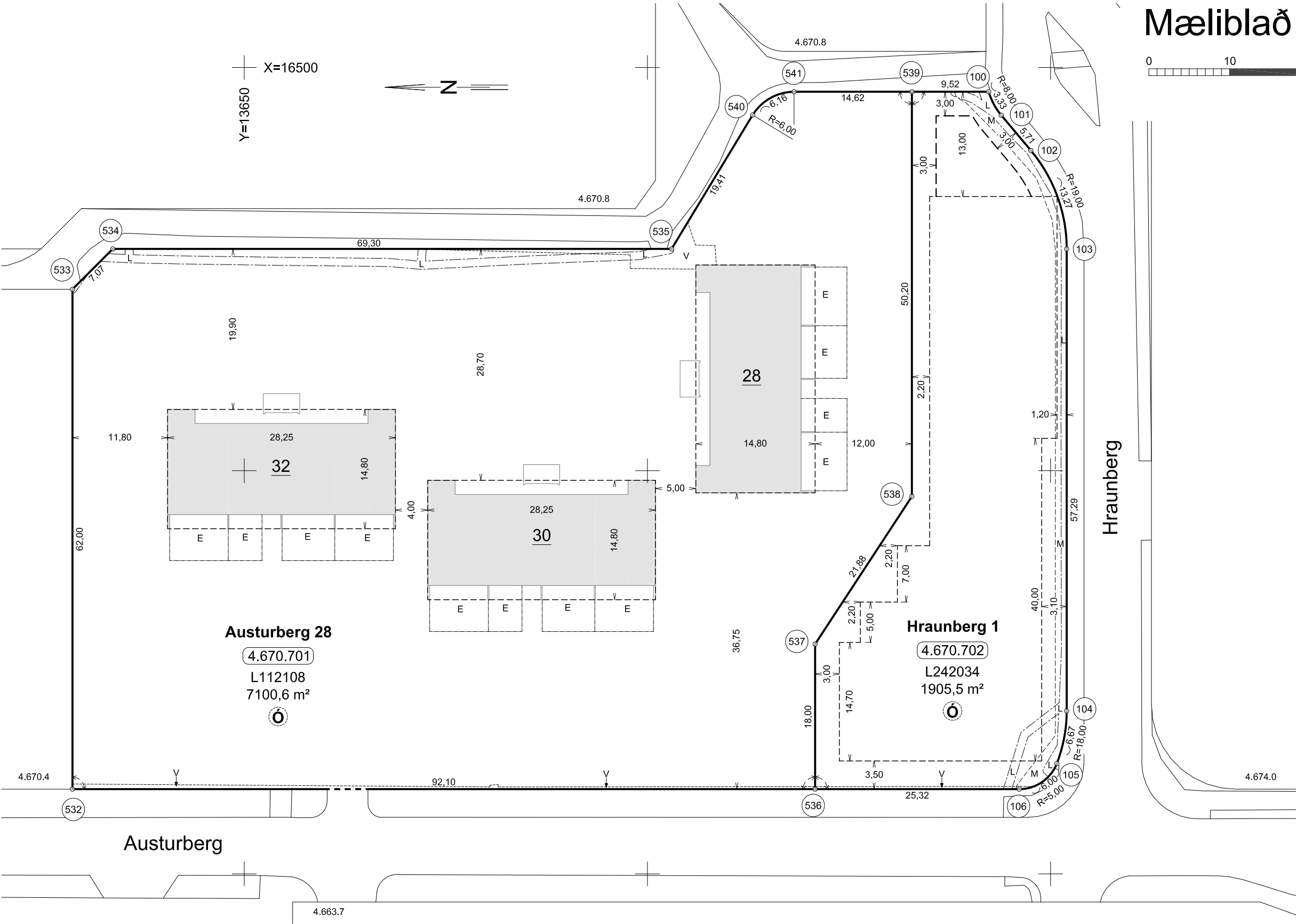
Unnið af : Húsnæðisáttaksteymi Reykjavíkur.
Þorlákur Jón Ingólfsson /
Hjórdís Sóley Sigurðardóttir

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12-14, 105 reykjavík
Sími: 4111-1111
Netfang: skipulag@reykjavik.is

Skilmálaeining: 6.3.27
Dagsetning :20.06.2025
Málsnúmer:USK25040246

TEIKNNR: 3
MKV./BLADAST: xxx/A1





Skýringar

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Takmarkaður byggingarreitur
- Innkeyrsla
- X Staðfang lóðar
- X.XXX.XXX Staðgreininúmer
- Lxxxxxx Landeignanúmer
- x m² Stærð lóðar
- Ó Óþinglýst lóðamörk
- X Húsnúmer
- Hornrétt
- Bogalengd
- Bygging
- V Lagnakvöð Veitur
- M Lagnakvöð Míla
- L Lagnakvöð Ljósleiðari

Hnitaskrá

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951

Nr.	X-hnit	Y-hnit
100	16503,0000	13557,6822
101	16505,9131	13556,1256
102	16510,2864	13552,4520
103	16522,5071	13548,0003
104	16579,7950	13548,0003
105	16586,3096	13549,2206
106	16589,5000	13553,8816
532	16589,5000	13671,3000
533	16527,5000	13671,3000
534	16522,5000	13666,3000
535	16522,5000	13597,0000
536	16589,5000	13579,2000
537	16571,5000	13579,2000
538	16553,2000	13567,2000
539	16503,0000	13567,2000
540	16505,8940	13586,9520
541	16503,0000	13581,8190

Mæliblaðið byggir á:

Lóðaupprætti, sem var síðast útgefinn 14.01.2021.

HverfisSKIPulagsbreytingu, vegna lóðarinnar Hraunbergs 1, sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði þann 25.02.2026, samþykkt í borgarráði þann 05.03.2026, samþykkt í borgarstjórn þann 17.03.2026 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 23.07.2026.

Lóðamörk taka gildi við þinglýsingu. Það er á ábyrgð lóðarhafa að lóðamörkum sé þinglýst.

Fjöldi staðsetning og frágangur bílastæða og innkeyrsla skal vera í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktir.

Lóðir eru tölusettar við Austurberg.



Reykjavík

Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa skipulags- og byggingarmála
Landupplýsingar 09.09.2026

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

fyrir sölu byggingarréttar undir íbúðarhúsnæði á lóðinni Hraunberg 1 í Reykjavík



Íbúðagættunarmunur. Búnaður og A-íbúðir á Hraunberg 1. Tölur eru áætlaðar.

ágúst 2026

1.	Útboð byggingarréttar	3
1.1.	Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti	3
1.2.	Hæfi tilboðsgjafa	4
1.3.	Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð	4
2.	Tilboð í byggingarréttinn	5
2.1.	Söluverð byggingarréttar og staðfestingargreiðsla	5
2.2.	Lóðin, byggingarhæfi hennar og lagnir	5
3.	Tilboðsgjafar og tilboð	6
3.1.	Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð	6
3.2.	Skýringar á útboðsgögnum	7
3.3.	Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda	7
3.4.	Samþykkt tilboða	8
4.	Almenn ákvæði	8
4.1.	Samningsgerð	8
4.2.	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar	8
4.3.	Önnur gjöld	9
4.4.	Framsál byggingarréttar	9
4.5.	Veðheimildir	9
4.6.	Lóðarleigusamningar	9
5.	Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög	10
5.1.	Tímafrestrir, vanskil og viðurlög	10
5.2.	B-dagur, framkvæmdafrestur, viðurlög við brotum og riftunarheimildir	10

1. Útboð byggingarréttar ¹

Reykjavíkurborg leitar eftir kaupþilboðum í byggingarrétt fyrir fjölbýlishús á lóðinni Hraunberg 1, í Breiðholti, hér eftir nefnd lóðin. Lóðin er á horni Austurbergs og Hraunbergs. Um er að ræða lóð sem afmörkuð er að götum og aðliggjandi byggð, með útisvæði fyrir þjónustu og verslun við götuhorn og aðkomu að bílastæðahúsi frá Hraunbergi. Á lóðinni er gert ráð fyrir nýbyggingu með blandaðri notkun og sameiginlegu garðrými ofan á bílastæðahúsi. Deiliskipulag fyrir lóðina var samþykkt í borgarstjórn þann 17. mars 2026 og auglýst í B-deild stjórnartíðinda þann 23. júní sl. Uppdrættir hafa hlotið meðferð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

1.1. Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti

Uppbyggingarheimildir á lóðinni við Austurberg/Hraunberg voru skilgreindar í hverfisskipulagi Breiðholts sem unnið var í miklu samráði við íbúa. Nýjar tillögur að uppbyggingu á reitnum hafa nú verið felldar betur að nærumhverfinu með vönduðum arkitektúr. M.a. hefur verið létt verulega á byggingamagni lóðarinnar, grænt yfirbragð hennar skýrt og gæði íbúða útfært nánar. Í tillögunni eru tveir íbúðakjarnar, með þjónustu-, verslunar- eða samfélagsrými, ásamt bílastæðum á jarðhæð. Á annarri og þriðju hæð eru tveir íbúðakjarnar með allt að 16 íbúðum, þar af allt að 12 íbúðum í vestari kjarna og allt að 4 íbúðum í austari kjarna. Á jarðhæð er gert ráð fyrir þjónustu-, verslunar- eða samfélagsrými ásamt innbyggðu bílastæðahúsi með aðkomu frá Hraunbergi. Þjónusta og verslun skulu þjóna nærumhverfi og íbúum hverfisins. Gert er ráð fyrir fjölbreyttum íbúðarstærðum, allt frá um 65 m² til 130 m² samkvæmt skýringarmyndum deiliskipulagsins. Sameiginlegt garðrými íbúa verður ofan á bílastæðahúsinu og liggur milli íbúðakjarnanna. Útisvæði suðvestan byggingarreits skal tengjast þjónustu- og verslunarrými hússins.

Lóðin er 1.905,5 m² að stærð skv. mæliblaði. Aðalbyggingarreitur er 1.280 m² og skal vera dreginn að lágmarki 3 metra frá lóðarmörkum sem snúa að Austurbergi og vesturenda Hraunbergs og að lágmarki 2 metra frá lóðarmörkum við Austurberg 28. Hámarks byggingarmagn A+B rýma er 3.510 m² og hámarks nýtingarhlutfall er 1,8. Bygging skal vera þriggja hæða. Byggingarreitur situr á gólfkóta 93,81 en aðgengisrampur tengir inngang við götu á kóta 94,49 samkvæmt skýringum deiliskipulagsins. Lofthæð í vesturhluta jarðhæðar þar sem verslun og þjónusta eru fyrirhuguð skal vera 4,0 metrar en í austurhluta þar sem bílastæðahús er staðsett skal lofthæð ekki vera minni en 2,6 metrar. Hámark þakkóta byggingarinnar er 105,81. Heimilt er við gerð hæðar- og mæliblaða að gera ráð fyrir svigrúmi upp á +/- 0,3 metra vegna landhalla og aðstæðna á lóð.

Byggingin skiptist í vestur- og austurhluta sem afmarka sameiginlegt garðrými ofan á þaki bílastæðahússins. Á austurhluta skal vera mænispak með halla á bilinu 10-15 gráður en þakgerð á vesturhluta er frjál. Svalir skulu vera innbyggðar á suður-, austur- og vesturhliðum byggingarinnar. Bygging skal staðsett innan byggingarreits og ekki er heimilt að setja vegghangandi svalir. Öll rými sem teljast til flokks B-rýma skulu vera leyst innan marka byggingarreitsins.

¹ Útboð merkir í skilmálum þessum þegar Reykjavíkurborg (seljandi) leitar skriflegra, bindandi tilboða í byggingarrétt sem verið er að bjóða út. Tilboðanna er aflað frá fleiri en einum aðila, samkvæmt sömu upplýsingum og innan sama frests. Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem reynast of lág eða eru ófullnægjandi að öðru leyti. Lög um framkvæmd útboða nr. 65/1993 gilda ekki um þessa útboðsskilmála.

Gert er ráð fyrir bílastæðum í yfirbyggðu bílastæðahúsi innan aðalbyggingarreits og aðkoma að því verður frá Hraunbergi. Samkvæmt skipulagsgögnum miðast fjöldi bílastæða við 16 íbúðir, eitt stæði á íbúð og tvö gestastæði. Við síðari uppfærslu skipulagsgagna var bætt við tveimur sérmerktum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða í bílastæðahúsinu. Við ákvörðun fjölda hjólastæða skal fylgja gildandi reglum Reykjavíkurborgar og viðeigandi samgöngumati.

Lögð er áhersla á vistvæna uppbyggingu. Þak- og garðrými bílastæðahúss skal móta sem sameiginlegt garðrými fyrir íbúa og tengjast útisvæðum á lóð. Hluti jarðvegs og grasþaka sem fjarlægja þarf vegna framkvæmda skal, eftir því sem unnt er, nýttur við mótun garðrýmisins. Á lóðinni skal hvíla kvöð um stoðveggi og drenlagn við útvegg á norðurhlið byggingar. Við hönnun skal jafnframt taka mið af skilmálum um blágrænar ofanvatnslausnir og lagnir sem gilda samkvæmt hverfisSKIPULAGI.

Um lóðina, hönnun mannvirkja og frágang lóðar gilda ákvæði hverfisSKIPULAGS 6.3.27, Austurberg/Hraunberg, ásamt deiliskipulagsbreytingu sem tekur til lóðarinnar Hraunberg 1 og skilmálum sem fram koma í mæli- og hæðarblöðum fyrir lóðina.

1.2. Hæfi tilboðsgjafa

Tilboðsgjafar sem reglur þessar taka til geta verið íslenskir ríkisborgarar og aðrir sem uppfylla skilyrði 1. gr. laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna með síðari breytingum. Eingöngu lögaðilar (í skilmálum þessum er vísað til tilboðsgjafa sem aðila) geta boðið í byggingarrétt skv. úthlutunarskilmálum þessum.

Hverjum aðila er óheimilt að gera fleiri en eitt tilboð í byggingarrétt lóðarinnar. Óheimilt er að gera tilboð í nafni mismunandi lögaðila ef eigandi lögaðilanna er sá sami. Það telst vera sami eigandi ef hann á ráðandi eignarhlut í fleiri en einum lögaðila sem gera tilboð í byggingarrétt lóðarinnar. Hjón og fólk í skráðri sambúð teljast vera einn tilboðsgjafi.

Fleiri en einum lögaðila er heimilt að standa sameiginlega að tilboði í byggingarréttinn. Í þeim tilvikum þurfa allir aðilarnir sem standa sameiginlega að tilboði að uppfylla öll skilyrði útboðsins. Standi fleiri en einn aðili að tilboði og þeim er úthlutað lóðinni, bera þeir allir óskipta ábyrgð (in solidum) á greiðslum, framkvæmdum og öðrum skuldbindingum vegna viðkomandi lóðar.

1.3. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð

Um útboð á sölu byggingarréttar og úthlutun lóðarinnar gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Breyting á deiliskipulagi / hverfisSKIPULAGI 6.3.27, Austurberg/Hraunberg, sem tekur til lóðarinnar Hraunberg 1, sbr. fyrirbyggjandi deiliskipulags- og skýringaruppdrætti, málsnr. USK25040246.
- Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.
- Tilboðsblað fyrir lóðina:
 - Tilboðsblað (lögaðili) fyrir lóðina Hraunberg 1.

Gögn þessi má nálgast á vefslóðinni <http://utbod.reykjavik.is>.

Brýnt er að tilboðsgjafar kynni sér ítarlega efni framangreindra gagna, sem varða byggingarrétt og uppbyggingu á lóðinni. Í undirritun tilboðs felst yfirlýsing um að tilboðsgjafi hafi kynnt sér öll gögn, skilmála og fylgiskjöl sölu byggingarréttarins og er samþykktur þeim.

Fyrirvari: Sé ósamræmi milli deiliskipulags og þess sem hér kemur fram gilda ákvæði deiliskipulags, þó að teknu tilliti til breytinga sem gerðar hafa verið á almennum framkvæmdaskilmálunum með almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013. Ákvæði lóða- og framkvæmdaskilmála Reykjavíkurborgar víkja fyrir ákvæðum útboðsskilmála þessara að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg.

2. Tilboð í byggingarréttinn

2.1. Söluverð byggingarréttar og staðfestingargreiðsla

Leitað er eftir kauptilboðum í allan byggingarrétt lóðarinnar í samræmi við útboðsskilmála þessa. Auk greiðslu fyrir byggingarrétt þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjöld² í samræmi við gildandi samþykkt Reykjavíkurborgar um gatnagerðargjald sem ákvarðast í samræmi við flatarmál þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á lóðinni samkvæmt deiliskipulagi. Fyrirvari er um endanlega upphæð gatnagerðargjalds sem getur tekið breytingum þegar aðaluppdrættir verða samþykktir hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík. Þá þarf lóðarhafi að greiða önnur gjöld, s.s. lögbundin gjöld, sbr. grein 4.3.

Forsenda þess að tilboð tilboðsgjafa sé lagt fyrir borgarráð, sbr. grein 3.4., er að tilboðsgjafi hafi greitt staðfestingargreiðslu sem samsvarar 15% af fjárhæð fyrir byggingarréttinn innan þess frests sem hann hefur til þess að skila gögnum, sbr. grein 3.3. í skilmálum þessum. Berist staðfestingargreiðsla ekki innan tímafrests fellur tilboð sjálfkrafa niður. Komi til úthlutunar lóðarinnar til tilboðsgjafa að öllum skilyrðum uppfylltum gengur staðfestingargreiðsla upp í greiðslu tilboðsgjafa fyrir byggingarrétt á lóðinni, en að öðru leyti er hún óafturkræf.³

Gjaldldagi gatnagerðargjalda og eftirstöðva byggingarréttarins er 45 dögum eftir staðfestingu borgarráðs á úthlutun lóðarinnar.

Ef lóðarhafi innir ekki af hendi greiðslu byggingarréttar og gatnagerðargjalda innan fresta fellur úthlutun lóðarinnar niður með afturköllun borgarráðs á úthlutuninni.

2.2. Lóðin, byggingarhæfi hennar og lagnir

Tilboðsgjafi skal kynna sér vel byggingarhæfi lóðarinnar, landhalla, hæðarkóta, legu byggingarreits og fyrirbyggjandi upplýsingar um lagnir og veitukerfi. Tilboðsgjafi ber ábyrgð á því að kynna sér allar aðstæður á lóðinni sem geta haft áhrif á byggingaráform og kostnað.

² Gatnagerðargjöld pr. brúttó fermetra miðað við byggingarvísitölu septembermánaðar 2025 (125,8 stig) er 31.250 kr. pr. m² skv. núgildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda.

³ Hafni borgarráð að samþykkja úthlutun sem hefur verið lögð fyrir borgarráð í samræmi við skilmála þessa verður staðfestingargreiðsla þó endurgreidd.

Lóðin er í töluverðum landhalla til suðurs og gera þarf ráð fyrir umfangsmiklum jarðvegsfærslum vegna framkvæmda. Hluta af jarðvegi og grasþökum skal, eftir því sem unnt er, nýta við mótun garðrýmis ofan á bílastæðahúsinu. Á lóðinni er kvöð um stoðveggi og drenlagn við útvegg á norðurhlið byggingar. Tilboðsgjafi skal kynna sér vel legu lagna á lóðinni. Komi til þess að flytja þurfi eða fjarlægja jarðstrengi eða lagnir sem liggja kunna um lóðina, skal lóðarhafi greiða allan kostnað sem af því hlýst. Í borgarvefsjá kemur fram staðsetning lagna og strengja á lóðunum og í næsta nágrenni, nema upplýsingar um lagnir Mílu, en þær má panta í gegnum vef Mílu. Borgarvefsjána er að finna á vef Reykjavíkurborgar.

Tilboðsgjafi skal kynna sér vel legu lagna á lóðinni. Komi til þess að flytja þurfi eða fjarlægja jarðstrengi eða lagnir sem liggja kunna um lóðina, skal lóðarhafi greiða allan kostnað sem af því hlýst. Í borgarvefsjá kemur fram staðsetning lagna og strengja á lóðunum og í næsta nágrenni, nema upplýsingar um lagnir Mílu en þær má panta í gegnum vef Mílu <https://www.mila.is/pantanir/panta-teikningar/>. Borgarvefsjána er að finna á vef Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/borgarvefsja>.

3. Tilboðsgjafar og tilboð

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns lóðarinnar samkvæmt samþykktu deiliskipulagi og vera án fyrirvara. Tilboð sem víkja frá því teljast ógild.

3.1. Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð

Útboðsgögn verða aðgengileg á útboðsvef Reykjavíkurborgar frá kl. 12:00, [dags.], á vefslóðinni: <http://utbod.reykjavik.is>. Nýskráning aðila hefst með því að smella á „Nýskráning“.

Tilboð aðila skal vera á sérstöku eyðublaði sem skrifstofa eignastýringar leggur til og er aðgengilegt á útboðsvef Reykjavíkurborgar.

Tilboð skal fylla út í samræmi við leiðbeiningar á tilboðsblaði og skilmála þessa. Reynist tilboð ekki fyllt út í samræmi við framangreind ákvæði eða ef í tilboði eru gefnar rangar upplýsingar skal gefa tilboðsgjafa skamman frest til þess að bæta úr. Verði ekki bætt úr innan þess frests telst tilboð ófullnægjandi og því ógilt.

Tilboð skulu undirrituð af þeim sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda viðkomandi aðila. Sé um að ræða tilboð einstaklings sem er í sambúð eða hjónabandi þarf maki eða sambúðarmaki einnig að undirrita tilboð.

Undirrituðum tilboðum skal skila með rafrænum hætti á framangreindan útboðsvef Reykjavíkurborgar eigi síðar en kl. 12:00 [dags.].

Með undirritun tilboðsgjafa á tilboð felst viðurkenning hans á því að hann hafi kynnt sér þá skilmála og reglur sem um lóðarúthlutunina gilda og sé reiðubúinn að hlíta þeim.

Niðurstaða útboðs er birt á vef Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/lodir>.

Til þess að tilboð verði talið gilt skulu öll eftirfarandi skilyrði vera uppfyllt:

- a. Að tilboðsgjafi uppfylli skilyrði samkvæmt reglum þessum.
- b. Að tilboð sé rétt útfyllt og í samræmi við leiðbeiningar og reglur þessar.
- c. Að tilboðsgjafi hafi skilað fullnægjandi fylgigögnum.
- d. Að tilboð lögaðila sé undirritað af þeim sem hafa heimild til að skuldbinda lögaðilann.

Tilboðsgjafi er bundinn af tilboði sínu í tvo mánuði frá þeim degi sem tilboð eru opnuð.

3.2. Skýringar á útboðsgögnum

Tilboðsgjafi getur óskað eftir nánari upplýsingum eða skýringum á útboðsgögnum verði hann var við ósamræmi í gögnum sem haft getur áhrif á tilboðsfjárhæð. Tilboðsgjafi skal þá senda skriflega fyrirspurn í gegnum útboðsvef Reykjavíkurborgar **eigi síðar en kl. 12:00 [dags.]**.

Vakin er athygli á að allar fyrirspurnir verður að senda gegnum útboðsvef Reykjavíkurborgar. Fyrirspurnum sem berast með öðrum hætti verður ekki svarað.

Fyrirspurnir og svör við þeim verða sett á vefsíðuna <https://reykjavik.is/lodir> í síðasta lagi 2 virkum dögum fyrir lok tilboðsfrests. Allar fyrirspurnir og svör Reykjavíkurborgar verða hluti af útboðsgögnum.

3.3. Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda

Innan **15 daga** frá tilkynningu Reykjavíkurborgar um að tilboðsgjafi hafi verið hæstbjóðandi skal skila til skrifstofu eignastýringar, Borgartúni 12-14, eftirfarandi gögnum varðandi fjárhagsstöðu tilboðsgjafa, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda. Heimilt er að framlengja þennan frest, að beiðni tilboðsgjafa, ef Reykjavíkurborg telur málefnalegar ástæður vera fyrir hendi. Skili tilboðsgjafi ekki eftirtöldum gögnum innan tímafrests fellur tilboð hans sjálfkrafa niður.

Lögaðilar skulu leggja fram eftirtalin gögn:

- Lánsloforð eða fyrirvaralausar yfirlýsingu banka eða annars fjármálafyrirtækis, sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir gjöldum vegna gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarrétti. Slíkt lánsloforð eða yfirlýsing má ekki vera bundið öðrum fyrirvörum eða skilyrðum en því, að viðkomandi fái úthlutað lóð.
- Áritaða ársreikninga síðustu tveggja ára, eða ef við á, ársreikning ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs, sem sýnir jákvæða eiginfjárstöðu tilboðsgjafa.
- Staðfestingu viðkomandi lífeyrissjóða um að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna.
- Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, þ.e. skatta (þ.m.t. virðisaukaskatt), útsvar eða fasteignagjöld eða að vanskil hans nemi lægri fjárhæð en 75.000 kr.

Með vísan til 9. gr. upplýsingalaga nr. 140/2012 skal farið með einka- og fjárhagsmálefni tilboðsgjafa, sem sanngjarnt er og eðlilegt að leynt fari, sem trúnaðarmál.

3.4. Samþykkt tilboða

Berist fullnægjandi upplýsingar samkvæmt grein 3.3 innan tilskilins tíma og staðfestingargreiðsla samkvæmt grein 2.1. hefur verið greidd, er tilboðið lagt fyrir borgarráð sem samþykkir tilboðið eða eftir atvikum hafnar framkomnum tilboðum.

Hæsta gilda tilboð verður lagt fyrir borgarráð til afgreiðslu. Verði tvö eða fleiri gild tilboð jafn há, ræður hlutkesti.

Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem reynast of lág eða teljast ófullnægjandi að öðru leyti. Hafi tilboðsgjafi áður fengið úthlutaðri lóð án þess að hafa hafið þar framkvæmdir áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að útiloka viðkomandi frá úthlutun á lóð. Sami áskilnaður gildir hafi tilboðsgjafi áður fengið úthlutaðri lóð og ekki staðið við greiðsluskuldbindingar sínar gagnvart Reykjavíkurborg. Áskilinn er réttur til að hafna tilboðum ef tilboðsgjafi er ekki í skilum með opinber gjöld eða í vanskilum við Reykjavíkurborg.

4. Almenn ákvæði

4.1. Samningsgerð

Ef tilboðsgjafi fullnægir ekki skilyrðum um fjármögnun fyrir kaupum á byggingarréttinum og byggingarframkvæmdum fellur tilboð hans sjálfkrafa niður.

Þegar borgarráð hefur samþykkt tilboð tilboðsgjafa með úthlutunarbréfi borgarráðs telst kominn á bindandi kaupsamningur.

Um er að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðinni sjálfri og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðina sem í hlut á, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans/tilboðsgjafa og sýnir hann jafnframt þær kvaðir sem um lóðina gilda.

4.2. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr einbýlishúsi í parhús eða aukið nýtingarhlutfall á lóðinni), skal lóðarhafi greiða viðbótargreiðslu fyrir aukinn byggingarrétt á grundvelli útboðsverðs, eða með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á viðkomandi lóð/nálægum lóðum þá skal það metið af óvillhölum sérfræðingi, tilnefndum af Reykjavíkurborg.

Ákvæðið felur ekki í sér vilyrði fyrir breytingum á deiliskipulagi. Verði samþykkt meira byggingarmagn á lóðinni, en tilgreint er í skilmálum þessum, skal jafnframt greiða viðbótargatnagerðargjald, þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar og áður en byggingarleyfi er gefið út. Viðbótargatnagerðargjald vegna flatarmáls húss umfram viðmiðunarstærð tilboðs skal vera samkvæmt samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg á hverjum tíma.

Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðar á hann hvorki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins né gatnagerðargjalds.

4.3. Önnur gjöld

Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald, bílastæðagjald⁴ og önnur slík gjöld skulu greiðast af lóðarhafa, eftir því sem við á, í samræmi við reglur og eftir þeim gjaldskrá sem gilda hverju sinni, sjá <http://reykjavik.is/gjaldskrar/byggingarleyfisgjold> og V. kafla skipulagslaga nr. 123/2010.

Fasteignagjöld greiðast við útgáfu lóðarleigusamnings en reiknast frá úthlutun lóðar.

Tengigjald fráveitu og önnur heimlagngjöld Veitna er að finna á heimasíðu fyrirtækisins (tengigjöld hitaveitu og rafmagns, sjá www.veitur.is/verdskrar).

4.4. Framsal byggingarréttar

Kaupanda byggingarréttar er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóð þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn, sjá annars gr. 4.6.

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

4.5. Veðheimildir

Áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um lóð er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku skilyrtu veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðar hafi verið greidd. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði byggingarréttarins fram að því tímamarki að lóð er ógreidd.

Beiðni um veðleyfi skal beint til **skrifstofu eignastýringar, Borgartúni 12-14**.

4.6. Lóðarleigusamningar

Lóðarleigusamningur fyrir lóðina verður gerður þegar kaupverð byggingarréttar og öll gjöld sem lögð hafa verið á lóðina frá úthlutun hennar, þ.m.t. gatnagerðargjöld, fasteignagjöld og önnur sambærileg gjöld, hafa verið greidd.

Þegar kaupverð byggingarréttarins auk gatnagerðargjalds er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til **skrifstofu eignastýringar, Borgartúni 12-14**, til þess að fá útgefinn lóðarleigusamning. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamninga.

⁴ <https://www.stjornartidindi.is/Advert.aspx?RecordID=9163e797-71b4-4ee9-be9e-0500c81588de>

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

Byggingarleyfi verður ekki útgefið, nema öll gjöld vegna húsbyggingarinnar hafa verið greidd í samræmi við útboðslýsingu þessa.

5. Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög

5.1. Tímafrestrir, vanskil og viðurlög

Ef kaupandi byggingarréttar, sem skilmálar þessir taka til, innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins innan fresta skv. grein 2.1., fellur úthlutun lóðarinnar niður með afturköllun borgarráðs á úthlutuninni.

5.2. B-dagur, framkvæmdafrestur, viðurlög við brotum og riftunarheimildir

Upphaf framkvæmdafresta miðast við byrjunardag tímafrestra (nefnt B-dagur í almennum lóða og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar dags. 13. júní 2013). B-dagur er annað hvort:

- a) Dagsetning lóðarúthlutunar, enda liggi fyrir að lóðin sé byggingarhæf. Þess er þá getið í úthlutunarbréfi.
- b) Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun gildir dagsetning sérstakrar tilkynningar skrifstofu borgarstjóra og borgarritara til lóðarhafa um að lóðin sé orðin byggingarhæf.

Almennir framkvæmdafrestir samkvæmt almennum lóða og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar dags. 13. júlí 2013 gilda ekki um lóðarúthlutun þessa.

Eftirfarandi framkvæmdafrestir gilda:

1. Lóðarhafi skal hafa skilað inn fyrirspurnarteikningum til embættis byggingarfulltrúans í Reykjavík eigi síðar en 9 mánuðum eftir B-dag.
2. Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík til samþykktar eigi síðar en 12 mánuðum eftir B-dag.
3. Undirstöður og plata skulu steipt eigi síðar en 18 mánuðum eftir B-dag.
4. Eigi síðar en 30 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
5. Eigi síðar en 42 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið frágangi innanhúss og fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.
6. Eigi síðar en 48 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.

Virði lóðarhafi ekki þessi ákvæði um tímafresti um upphaf framkvæmda getur Reykjavíkurborg rift samningi um sölu viðkomandi byggingarréttar og afturkallað lóðaúthlutunina. Fer þá um endurgreiðslu eins og segir í 3. og 4. mgr. greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum.

Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram viðeigandi framkvæmdafresti og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi og

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og 2. og 3. mgr. í grein 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafresti til kostnaðar fyrir Reykjavíkurborg vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins eða vanefnda lóðarhafa, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma.

Dröo