



Borgarráð
Ráðhús Reykjavíkur

Reykjavík, 28. ágúst 2026
USK26080410

Suðurhólar 27, útboð á byggingarrétti

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að bjóða til sölu byggingarrétt íbúðarhúsaloðar við Suðurhóla 27, Reykjavík, sem og framlögð drög að útboðsskilmálum. Áætlað er að byggingarréttur loðarinnar verði auglýstur til sölu í september nk. Úthlutunar- og útboðsskilmálar verða með hefðbundnum hætti og útbúnir af deild landa, eigna og lóða á skrifstofu eignastýringar.

Greinargerð:

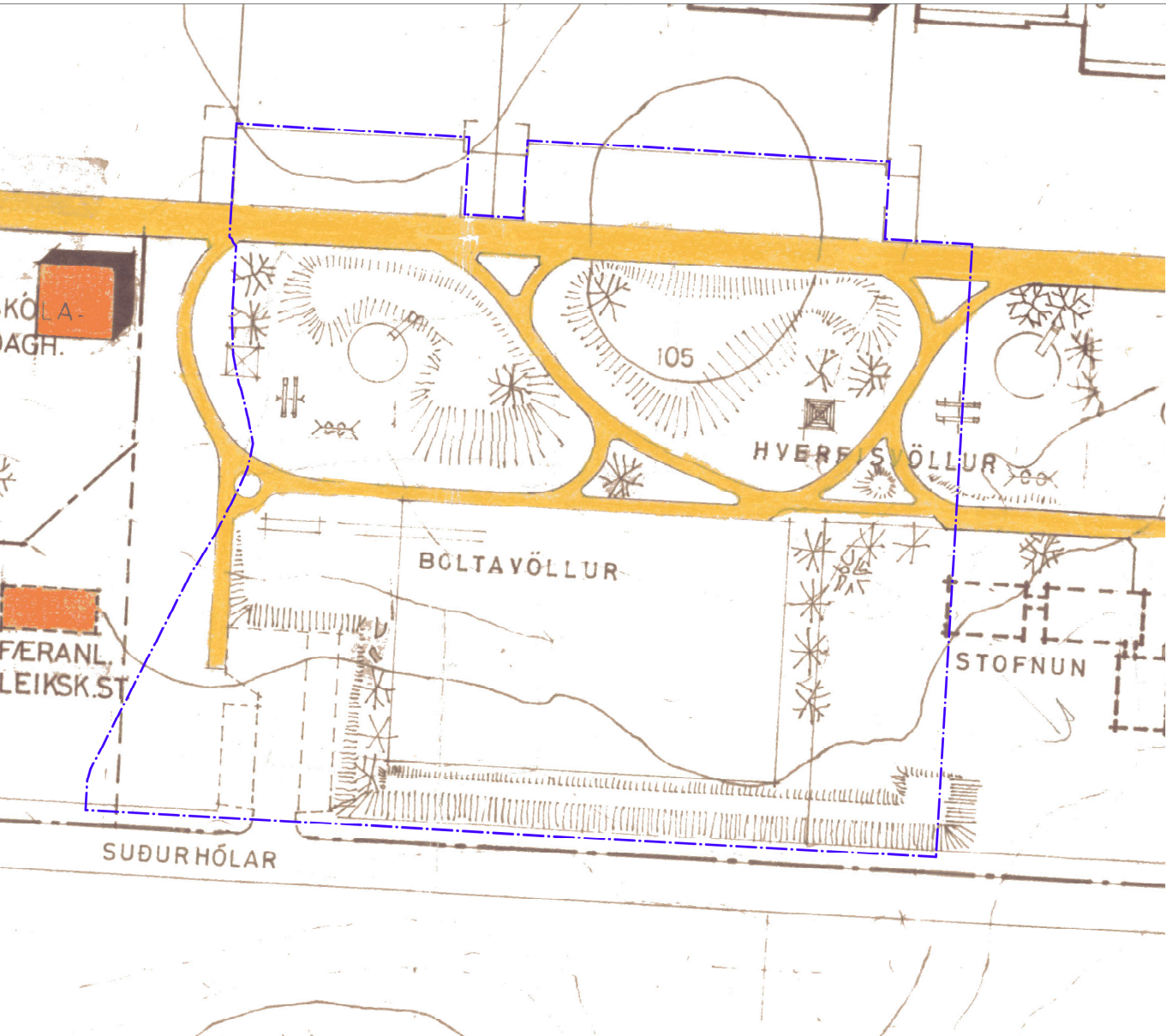
Óskað er eftir að borgarráð heimili að bjóða út sölu byggingarréttar á lóðinni Suðurhólum 27, sbr. meðfylgjandi úthlutunarskilmála. Um er að ræða borgarland sem áður var nýtt til útivistar og undir sparkvöll, sem hefur verið lítið notaður. Með deiliskipulagsbreytingu sem auglýst var í B-deild stjórnartíðinda 6. maí 2026 verða þrír lóðarskikar afmarkaðir A-B-C sem mynda saman eina lóð, auk borgarlands. Á lóðinni verður heimilt að byggja 40 íbúða raðhús og sérhæðir á tveimur til þremur hæðum með bílakjallara undir og milli þeirra. Byggð er a 2-3 hæðum. Á lóð B og C verða íbúðir á jarðhæð með íbúð á tveimur hæðum fyrir ofan. Við Suðurhóla, lóð A, verða tvær raðir af raðhúsum á 2-3 hæðum með bílakjallara undir og á milli þeirra. Á öllu skipulagssvæðinu verður heimilt að byggja 40 íbúðir á lóðum A-B-C. Miðað er við að íbúðir séu fjölbreyttar að gerð og stærð en megináhersla verður lögð á stærri íbúðir fyrir fjölskyldur með eigin inngang. Á milli raðhúsanna verður inngarður í sameign fyrir íbúa ásamt leikvelli í sameign sem snýr að vistgötu á borgarlandi. Á borgarlandi, verða græn svæði með leikvelli, göngustígum og grænum svæðum með blágrænum ofanvatnslausnum. Byggingarreitir verða í lóðarmörkum. Byggingarreitir eru á A: 3134m², B: 720m² og C:1035m². Heimilt er að byggja allt að 3 hæðir, hámarkshæð 12m. Lágmarks lofthæð verður 2,2m í bílakjallara en 2,7m í íbúðum. Hámarks lofthæð er 5,1m. Fyrirhugað upphafsbyggingarmagn á reitum A-B-C er 6799 m². Heimilt verður að byggja við og hækka raðhús, byggingartýpur A og B, á reit A. Leyfilegt heildarbyggingarmagn eftir viðbyggingu á reitum A-B-C verður 7819 m². Útboðið verður opið lögaðilum og verður lóðin seld til hæstbjóðanda að uppfylltum skilmálum útboðs.

Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

1. Deiliskipulagsbreyting Breiðholt III, Hólahverfi, Norðurdeild - Suðurhólar, þróunarreitir, USK25040245, sbr. deiliskipulagsuppdrátt dags. 25.6.2025.
2. Mæliblað fyrir lóðina.
3. Drög að útboðsskilmálum.





Hlíuti af gildandi deiliskipulagi (Breiðholt–Hólahverfi–Norðurdeild) Samþykkt maí 1990 Mkv. 1:1000

Skýringar

- Lóðamörk/Byggingarreitir
- Skipulagssvæði
- Umferð
- Núverandi byggingar



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu Mkv. 1:1000

Skýringar

- Lóðamörk/Byggingarreit
- Skipulagssvæði
- Nýr stígur
- Bílastæði (P)
- Nýr vegur
- Aðkoma sérbíla
- Girðingar
- Tröppur
- Hjólageymsla
- Inngangur
- Græn svæði á borgarlandi-trjáráekt og regnbeð
- Garður í séreign
- Garður sameign
- Íbúðarbyggð 3H
- Íbúðarbyggð 2H
- Íbúðarbyggð 1H Svalir
- Bílakjallari



Núverandi ástand – Skýringarmynd Mkv. 1:1000

Skýringar

Skipulagssvæði

1. Megin Forsendur og markmið breytinga

1.1 Forsendur

Megin forsendur er að koma fyrir nýrri íbúðabyggð sem mætir þörf á húsnæðismarkaði. Lögð er áhersla á að uppbyggingin taki mið af anda og aðstæðum á Suðurhólum og Efra Breiðholti.

1.2 Markmið

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar:

- Íbúðargerðir hafa verið valdar til þess að auka félagslega blöndun í Efra Breiðholti
- Að tryggja að ný uppbygging verði í sem mestri sátt við íbúa og hagsmunaaðila
- Að góð birtuskilyrði sé í öllum íbúðum skv. Aðalskipulagi 2040
- Áhersla skal lögð á umhverfisvæn byggingarefni
- Að allar íbúðir hafa góð útirými, skjólgóð sérafnotasvæði til suðurs og um 80% þeirra séu á jarðhæð
- Að skapa græn almenningssvæði sem styrkja núverandi og nýja göngustiga og eru skjólgóð, sólrík og bjóða upp á samveru og leik
- Að tengja Suðurhóla við nærumhverfið á jákvæðan hátt
- Áhersla er lögð á að hafa sem mest gegndræp yfirborð og fjölbreyttar blágrænar ofanvatnslausnir verði notaðar
- Bíla- og hjólastæði eru staðsett í örugum og aðgengilegum rýmum nálægt íbúðum
- Trjáráekt, regnbeð og fleiri gróðurþekjur ýta undir líffræðilegan fjölbreytileika og gera svæðið aðlaðandi

2. Gildandi Deiliskipulag:

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2022 og birt í B–deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt því er lóðin við Suðurhóla skilgreind á svæði ÍB42 sem skilgreint er sem íbúðarsvæði.

Í gildi er deiliskipulag Breiðholts III, Hólahverfi, norðurdeild með áorðum breytingum samþykkt 8. Maí 1990. Deiliskipulagsbreyting þessi er endurskoðuð á því skipulagi, en nær aðeins til lóðar sem er skilgreind sem uppbyggingarreitur nr. 85 (Suðurhólar– Lóuhólar) í gildandi aðalskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi og eldra skipulag því enn í gildi. Svæðið er skilgreint sem skilmálaeining 6.3.26 í Hverfisskipulagi Reykjavíkur. Einingin nær yfir verslunarmiðstöðina Hólagarð (Lóuhólar 2–6 ásamt bílastæðalóð), leikskólana Suðurborg og Hólaborg (Suðurhólar 19 og 21) ásamt öbygðum milli leikskólalóðanna og lóðarinnar Suðurhólar 35. Lóuhólar 6 er tveggja hæða verslunar- og skrifstofuhúsnæði en Lóuhólar 24 eru á einni hæð. Suðurhólar 19 er leikskólabygging á tveimur hæðum en leikskólinn við Suðurhóla 21 er á einni hæð. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fyllt inn í hverfisskipulag. Verður einingin þá hluti af hverfisskipulagi Efra-Breiðholts 6.3 og með númerinu 6.3.26. Innan svæðisins er skilgreindur hverfiskjarni í Hólahverfi. Landnotkun innan reitsins er verslun og þjónusta, samfélagsþjónusta og íbúðabyggð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á allt að 5 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins og almennum skilgreinum fyrir hverfiskjarna.

2.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið afmarkast af Suðurhólum til suðurs, göngustíg og íbúðabyggðar við Krummhóla 4, 6 og 8 til norðurs, leikskólanna Hólaborg og Suðurborg til vesturs og íbúðabyggðar við Suðurhóla 35 B, C og D til austurs. Innan lóðarinnar er lítið notaður boltavöllur, göngustígur og grasfletir. Engar byggingar eru á skipulagssvæðinu og engar kvæðir.

3. Tillaga að deiliskipulagsbreytingu:

Með deiliskipulagsbreytingu sem hér er sett fram verða 3 lóðarskikar afmarkaðir sem mynda saman eina lóð og er hér skilgreind sem 1A–B–C og borgarland sem er skilgreint sem 2. Byggð er á 2–3 hæðum. Á lóð 1B og C verða íbúðir á jarðhæð með íbúð á tveimur hæðum fyrir ofan. Við Suðurhóla, lóð 1A, verða tvær raðir af raðhúsum á 2–3 hæðum með bílakjallara undir og á milli þeirra. Á öllu skipulagssvæðinu verður heimilt að byggja 40 íbúðir á lóð 1 A–B–C. Miðað er við að íbúðir séu fjölbreyttar að gerð og stærð en megináhersla verður lögð á stærri íbúðir fyrir fjölskyldur með eigin inngang. Á milli raðhúsanna verður inngangur í sameign fyrir íbúa ásamt leikvelli í sameign sem snýr að vistgötu á borgarlandi. Á lóð 2, borgarlandi, verða græn svæði með leikvelli, göngustigum og grænum svæðum með blágrænum ofanvatnslausnum. Í breyttu deiliskipulagi er áhersla lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og verður fjöldi bíla- og hjóla stæða fyrir Suðurhóla í samræmi við markmið sem þar eru sett fram.

3.1 Umhverfisáhrift:

Svæðið geymir engin menningarverðmæti eða vistkerfi. Hluti af deiliskipulags tillögunni er að styrkja græn svæði, auka trjáráekt og bæta við svæðum sem geta haldið í vatnið frá úrkomu sem hluti af blágrænum ofanvatnslausnum og þannig minnkað álag á frárennslskerfi. Fjöldi trjáa verður aukinn verulega á borgarlandi. Fjölbreyttur gróður í regnbeðum, votlendi og trjáráekt mun auka líffræðilegan fjölbreytileika svæðisins. Umhverfisáhrift teljast því vera jákvæð. Gera má ráð fyrir að aukin umferð verði inn á svæðið en ekki er búist við verulegri aukningu á Suðurhólum. Ný innkeyrsla og útkeyrsla verður inn á svæðið frá Suðurhólum og þaðan inn í bílageymslu undir nýrri byggð. Þar sem engar byggingar eru á svæðinu í dag mun áýnd breytast. Byggingar falla vel inn í umhverfið og verður þetta lágreist byggð í grænu umhverfi.

3.2 Skilmálar:

Þeir skipulagsskilmálar sem hér eru kynntir ná eingöngu yfir lóð sem er skilgreind sem uppbyggingarreitur nr. 85 (Suðurhólar– Lóuhólar). Aðrir skilmálar gildandi deiliskipulags Breiðholts III, Hólahverfi, norðurdeild með áorðum breytingum samþykkt 8. Maí 1990 standa óbreyttir.

3.3 Byggingarreittir og heimildir

Byggingarreittir verða í lóðarmörkum. Byggingarreittir eru á lóð 1: A: 3089m2, B: 715m2 og C:1035m2. Heimilt er staðsetja byggingareiningar innan byggingarreita, sjá á skýringarmynd. Heimilt er að byggja allt að 3 hæðir, hámarks hæð 12m. Lágmarks lofthæð verður 2,2m í bílakjallara en 2,7m í búðum. Hámarks lofthæð er 5,1m. Fyrirhugað upphafsbyggingarmagn á lóð 1 A–B–C er 6799m2. Heimilt verður að byggja við og hækka raðhús, byggingartýpur A og B, á lóð 1 A eins og sýnt er fram á í skýringarhefti bls. 12–17 sem fylgir þessari tillögu. Leyfilegt heildarbyggingarmagn eftir viðbyggingu á lóð 1 A–B–C verður 7819m2. Eftir viðbyggingu verða íbúðartýpur A að típu F og byggingartýpur B að byggingartýpu J, sjá bls. 12–17 í skýringarhefti.

3.4 Nýtingarhlutfall

Uppfylla skal ákvæðið um hljóðnist á lóðinni og innandyrja sbr. Reglugerð um nýtingarhlutfall á lóð 1 A–B–C er þá 1.4. Leyfilegt heildarbyggingarmagn á deiliskipulagssvæðinu er 7819m2 og þá verður nýtingarhlutfall á lóð 1 A–B–C 1,6. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall á Borgarlandi er 0.

3.5 Aðkoma og bílastæði

Meginaðkoma að svæðinu er frá nýrri innkeyrslu frá Suðurhólum á suð–austurhluta svæðis, sjá skýringarmynd. Akfær vegur með einstefnu verður í gegnum svæðið frá innkeyrslunni. Vegurinn er aðallega fyrir gesti, flutninga–, sér– og neyðarbíla, sjá skýringarmynd. Aðkoma slökkviliðs og annara sérbíla skal ávallt tryggð. Göngustígur verða meðfram vegi. Á megin göngustígum í gegnum svæðið verða minni háttar breytingar frá núverandi ástandi en þeir verða áfram meðfram vesturmörkum svæðis. Göngustígur meðfram norðurmörkum svæðis verður óbreyttur. Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir 40 íbúðir. Hámark 41 bílastæði verða í bílakjallara. 4 stæði verða fyrir hreyflamaða og 4 fyrir gesti. Þessi stæði verða staðsett meðfram vistgötu, sjá skýringarmynd. Byggt skal á þeim viðmiðum sem lögð eru fram í stefnu Reykjavíkurborgar; „Bíla– og hjólastæða stefna– Reglur um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík“ https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjola-staeda_2024.pdf

3.6 Gróður

Í ljósi uppbyggingarárforma þarf að fjarlægja einhvern gróður á svæðinu. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til þess að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Innan skipulagssvæðis skal planta nýjum trjám og gróðri eins og sést á skýringarmynd (græn svæði) og lýst er í skýringarhefti. Nýr gróður sem planta skal verður mun meiri og fjölbreyttari en fyrir eru á skipulagssvæðinu. Gróðurval skal styðja við markmið um stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

3.7 Girðingar og hlíð

Girðingar á svæðinu verða á þaki bílakjallara á austur og vesturmörkum. Ekki er heimilt að reisa timburverk til afmörkunar lóðar, sjá skýringarhefti fyrir lýsingu á mörkum elgna.

3.8 Sorp og sorpgæmsla

Tryggja skal aðkoma og viðunandi aðstöðu fyrir flokkun á sorpi og fjölda sorptunna í samræmi við reglur sveitarfélags að hverju sinni. Staðsetning sorpgæmsla eru inni í byggingum, sjá skýringarhefti. Sorpgæmslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við 84.gr. byggingarreglugerðar og taka mið af rýmisþörf hverju sinni.

3.9 Vagnageymsla, hjólageymsla og hjólastæði

Vagna– og hjólageymsla verða inni í bílageymslu og fyrir byggð meðfram norðurmörkum lóðar verða vagna og hjólageymslur við innganga íbúðar, sjá tillögu að deiliskipulagsbreytingu og bls. 20, 42, 43 og 44 í skýringarhefti. Byggt skal á þeim viðmiðum sem lögð eru fram í stefnu Reykjavíkurborgar; „Bíla– og hjólastæða stefna– Reglur um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík“ https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjola-staeda_2024.pdf

Frekari leiðbeiningar um útfærslu hjólastæða er jafnframt að finna í leiðbeiningarriti: „Hönnun fyrir reiðhjól“ kafla 9.8.

3.10 Hljóðnist

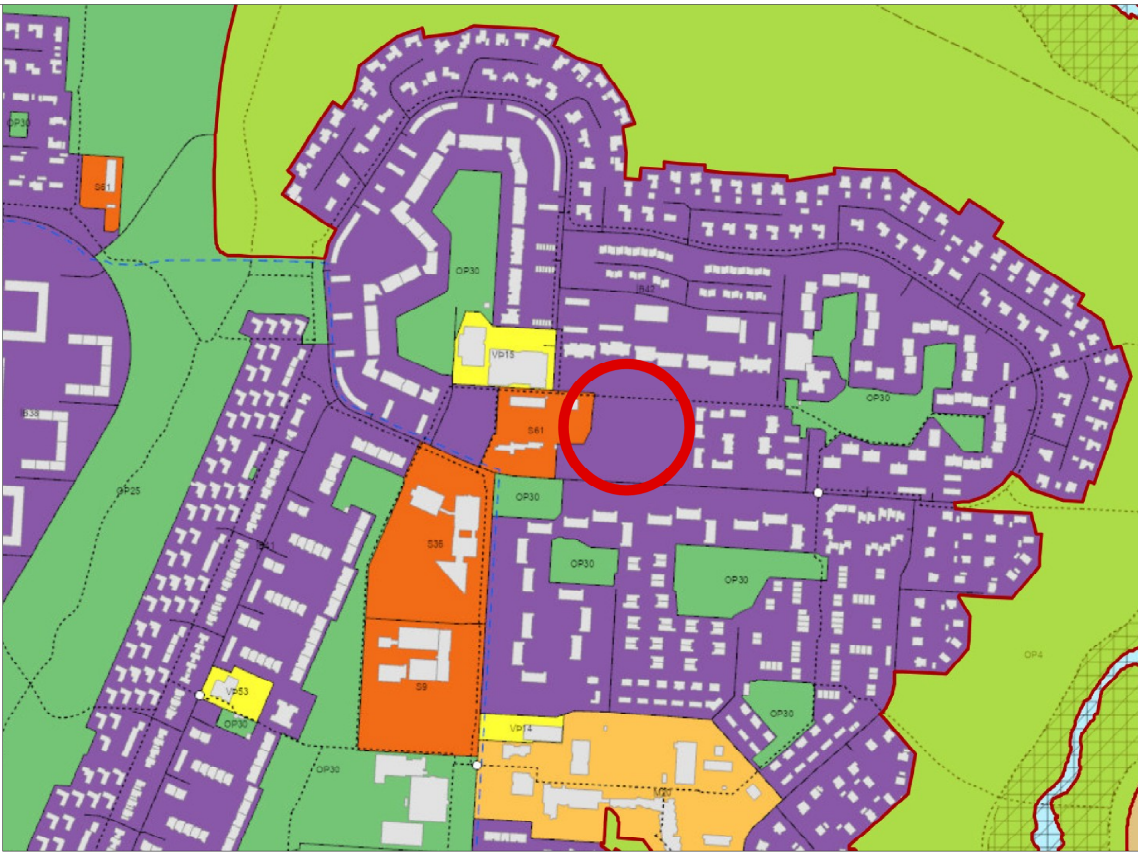
Uppfylla skal ákvæði um hljóðvist á lóðinni og innandyrja sbr. Reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og Byggingarreglugerð nr. 112/1012, með áorðum breytingum.

3.11 Lýsing

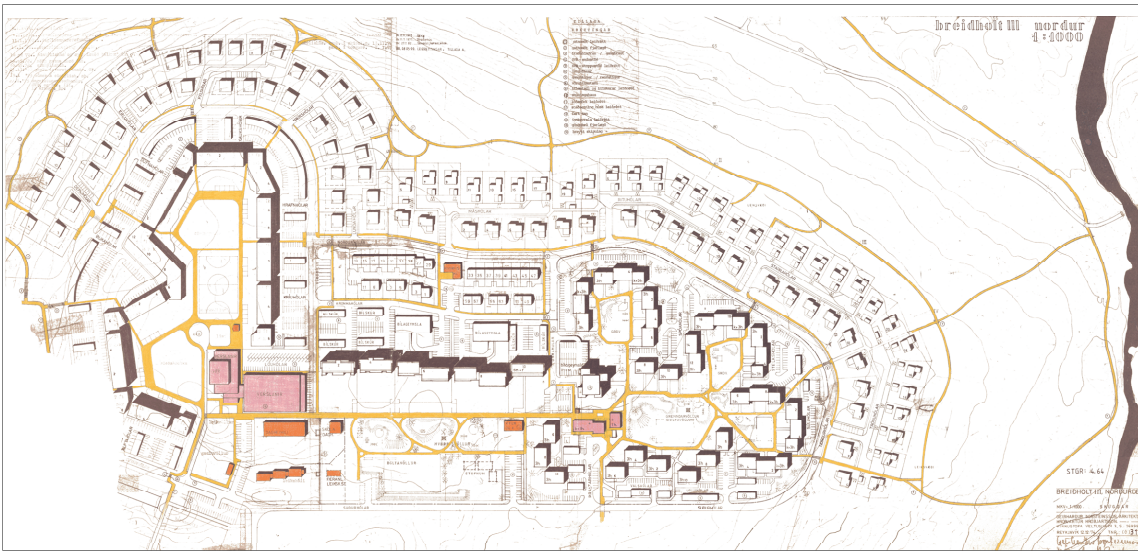
Lýsing skal vera lágstemmd og glýjulaus, en jafnframt tryggja sem best öryggi svæðisins. Taka skal tillit til nærliggjandi byggðar og halda sjón– /ljósmengun í lágmarki.

3.12 Veitur

Samráð skal haft við Veitur ohf. Vegna breytinga á lögnum. Mæli– og hæðarblöð tilgreina legu almennra veitulagna og lagnaleiða sem fylgja uppbyggingu og frágangi lóðar.



Hlíuti aðalskipulags Reykjavíkur 2040 (ekki í mælikvarða)



Deiliskipulag Breiðholts III, Hólahverfi, Norðurdeild (ekki í mælikvarða)

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_____.

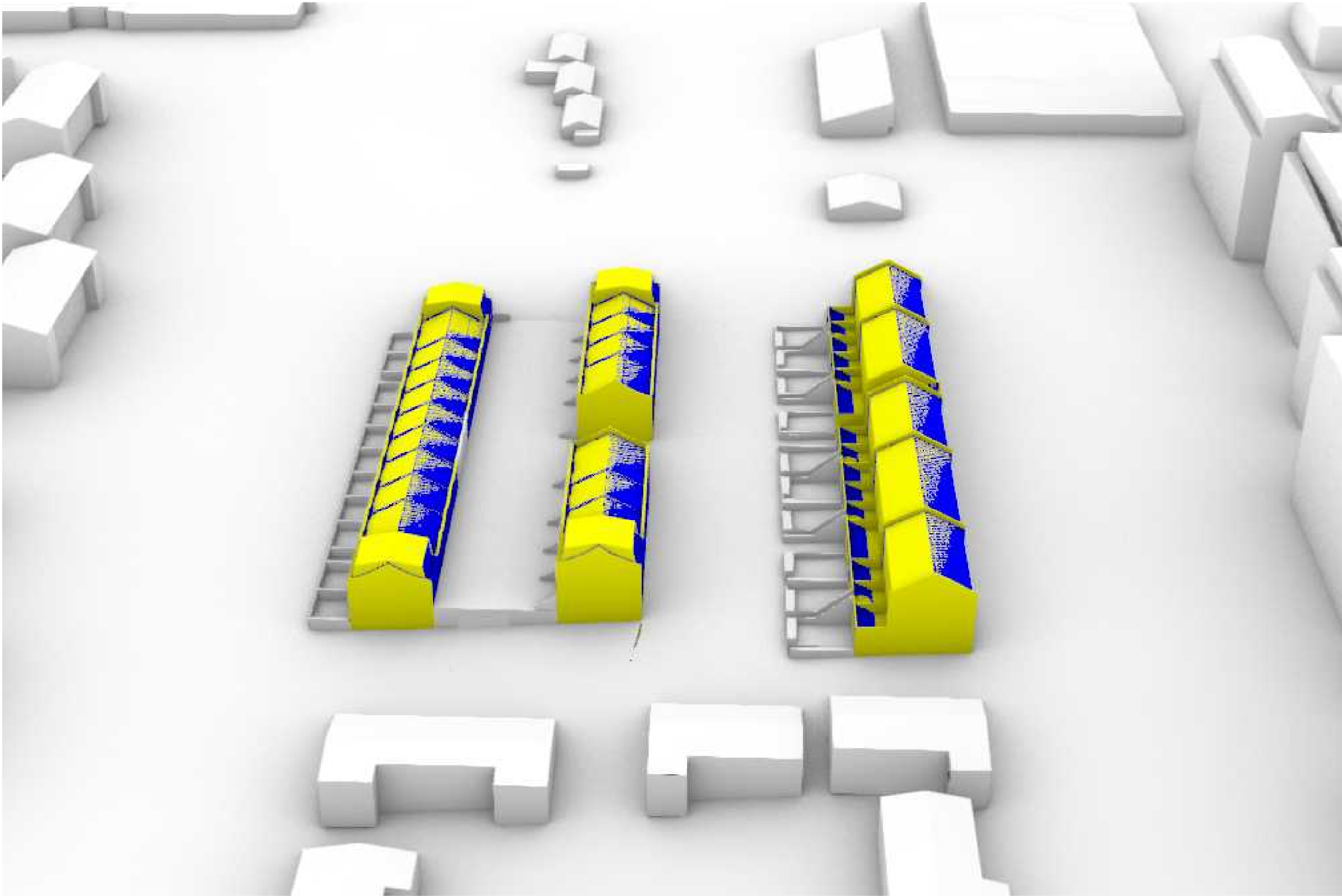
Tillagan var auglýst frá _____20_____ með

athugasemdafrestri til _____ 20_____.

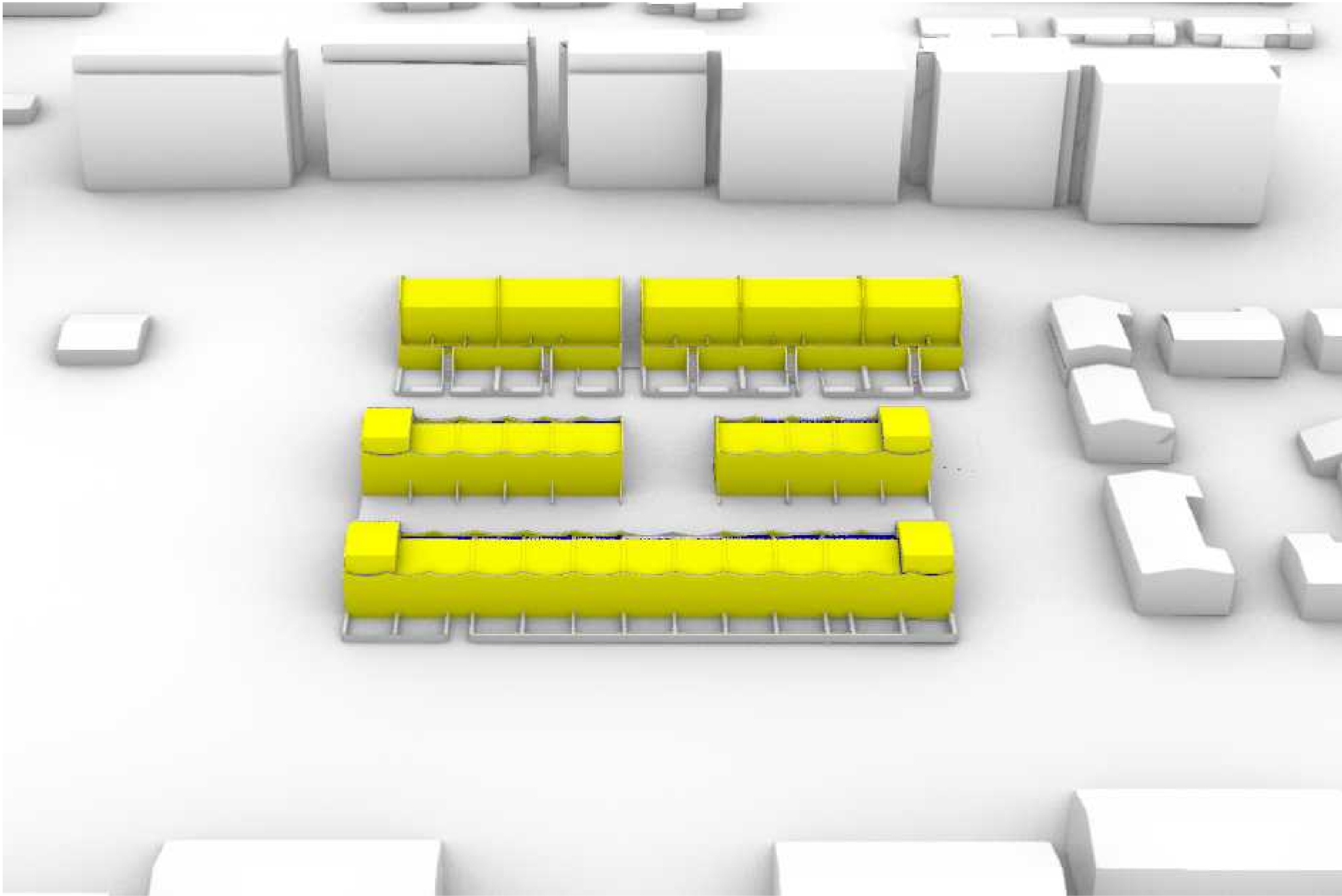
Auglýsing um gildistöðu breytingarinnar var birt í B–deild Stjórnartíðinda þann _____20_____.

Rev.	Date	Description	By	App.	Note	Status	Job no.	Job title	dwg. no.	rev. no.
A.	20/10/25	Breyting, eftir athugasemdir	MS	SS	All settings must be checked onsite. All levels must be checked onsite. All dimensions must be checked onsite. Do not scale from this drawing. This drawing must not be used on site unless issued for construction. This drawing is the copyright of studio bus london ltd and must not be copied/reproduced in a whole or part without prior written approval.	Tillaga	1258	Suðurhólar	1258_003	A
						N	Date	dwg. title	Client: Umhverfis- og skipulagssvið	Drawn: SS Scale: 1:1000 @ A1
							25/06/25	Tillaga að deiliskipulagi		

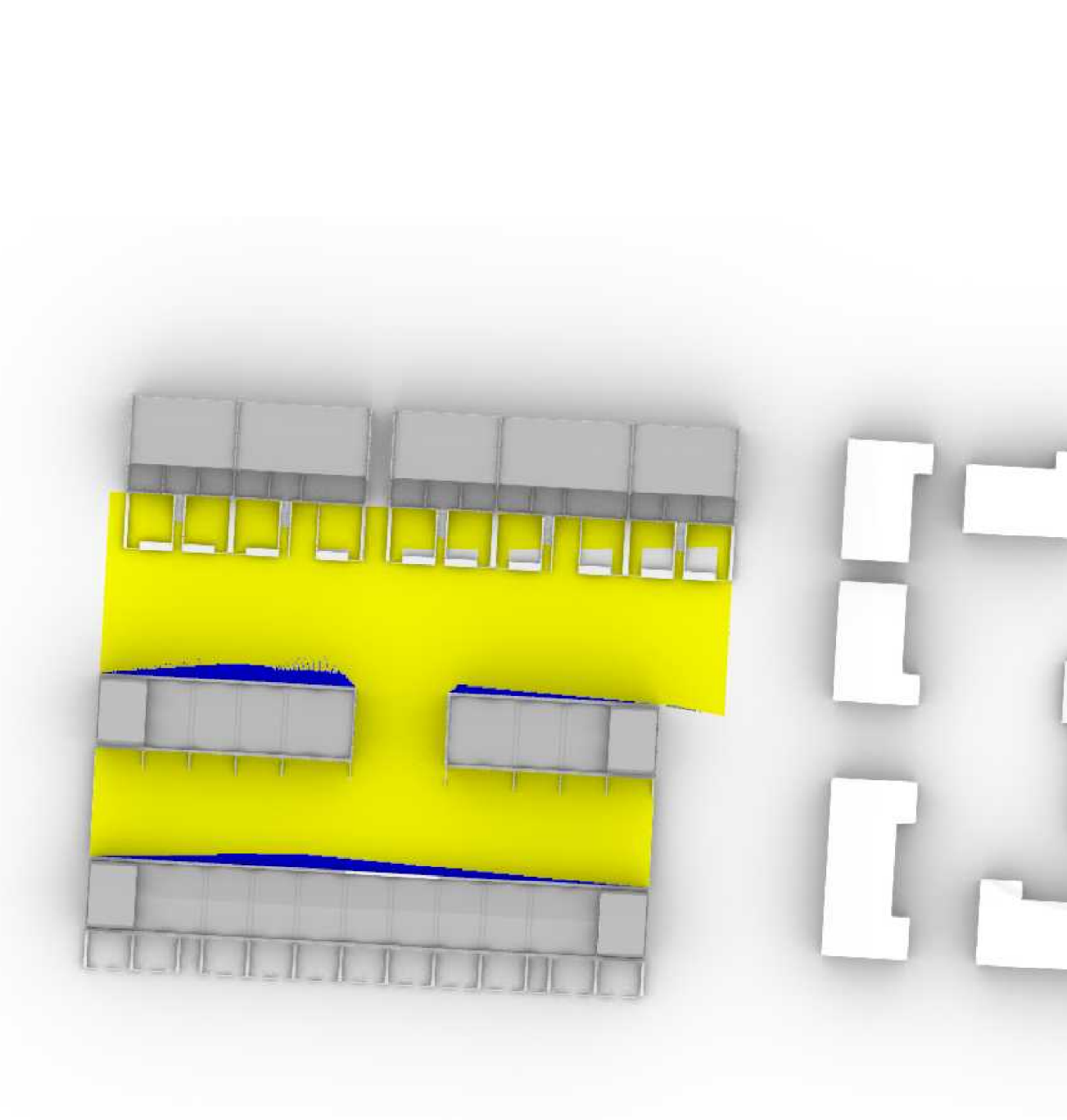
Niðurstöður greiningu á sólskínstímum á hliðum bygginga og dvalarsvæða á Suðurhólum – Tillaga að deiliskipulagi



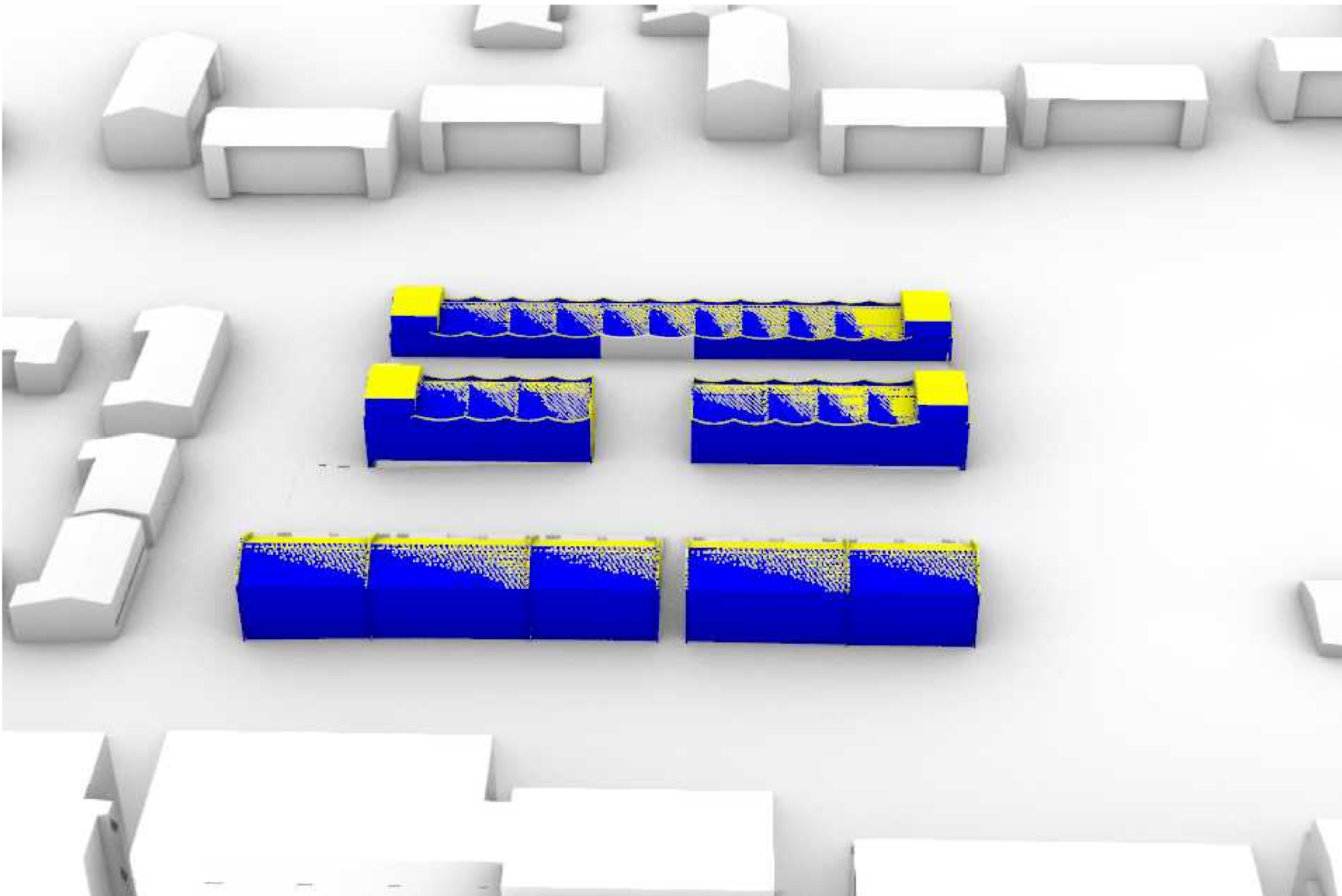
1. Sólskínstímar austurhliðar bygginga á deiliskipulagssvæði



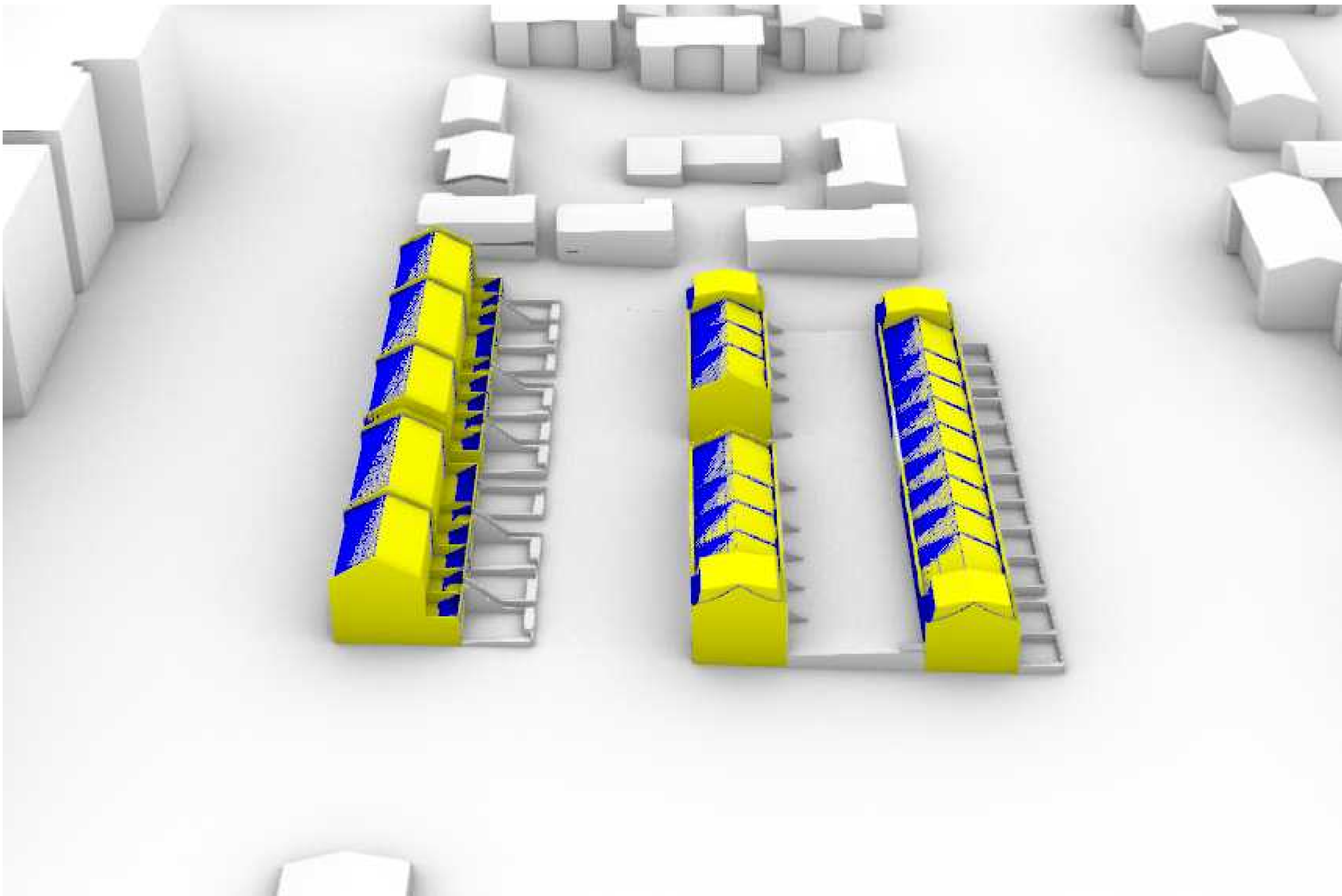
2. Sólskínstímar suðurhliðar bygginga á deiliskipulagssvæði



5. Sólskínstímar fyrir dvalarsvæði á deiliskipulagssvæði



3. Sólskínstímar norðurhliðar bygginga á deiliskipulagssvæði



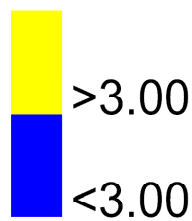
4. Sólskínstímar vesturhliðar bygginga á deiliskipulagssvæði

Heildarhlutfall Dvalarsvæðis
Yfir 3 Klst: 94.5%
Undir 3 Klst: 5.5%

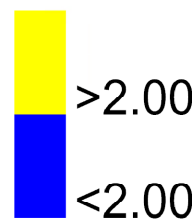
Heildarhlutfall fasaða
Yfir 2 Klst: 71.3%
Undir 2 Klst: 28.7%

Hlutfall hverja hliðar
Suður:98.7%
Norður:0%
Austur:94%
Vestur:91.3%

6. Kvarði Dvalarsvæðis
Klukkutímar



7. Kvarði fyrir hliðar bygginga
Klukkutímar



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_____.

Rev.	Date	Description	By	App	Note
A	20/10/25	Breyting, oflir athugasemdir			
					All setting out must be checked onsite. All levels must be checked onsite. All dimension must be checked onsite. Do not scale from this drawing. This drawing must not be used on site unless issued for construction. This drawing is the copyright of studio búa london ltd and must not be copied/reproduced in a whole or part without prior written approval.

BUA
www.studiobua.com

Status	Job no.	Job title	dwg. no.	rev. no.
Tillaga	1258	Suðurhólar	1258_004	A
N	Date	dwg. title	Client: Umhverfis- og skipulagssvið	
	25/06/25	Tillaga að deiliskipulagi	Drawn: SS Scale: X @ A1	

Niðurstöður á greiningu skuggavarps á Suðurhólum – Tillaga að deiliskipulagi

	1. Skuggavarp núverandi aðstæður VETUR 21/1	JAFNDÆGUR 21/3	SUMARSÓLSTÖÐUR 21/6	2. Skuggavarp tillaga VETUR 21/1	JAFNDÆGUR 21/3	SUMARSÓLSTÖÐUR 21/6
07:00						
10:00						
13:00						
16:00						
19:00						
22:00						

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

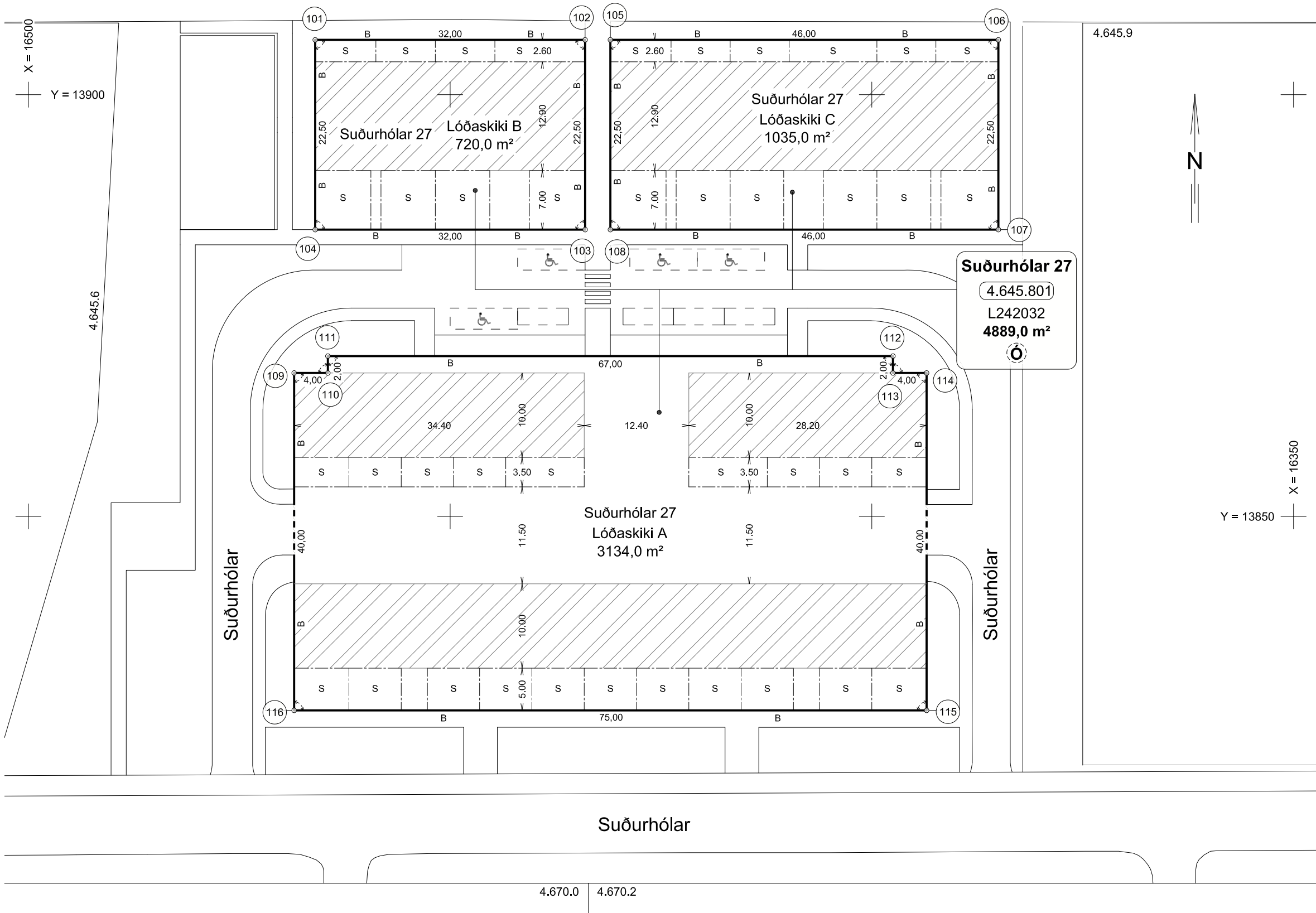
þann _____20_____.

Tillagan var auglýst frá _____20_____ með

athugasemdafresti til _____ 20_____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____20_____.

Rev.	Date	Description	By	App.	Note	Status	Job no.	Job title	dwg. no.	rev. no.
A	20/10/25	Breyling eftir afhugasendr			All setting out must be checked onsite. All levels must be checked onsite. All dimension must be checked onsite. Do not scale from this drawing. This drawing must not be used on site unless issued for construction. This drawing is the copyright of studio bva London Ltd and must not be copied/reproduced in a whole or part without prior written approval.	Tíllaga	1258	Suðurhólar	1258_005	A
						N		dwg. title	Umfhverfis- og skýpálaskýslv	
							25/06/25	Tíllaga að deiliskýpúlaga	Drawn: SS	Scale: X@A1



Skýringar

- Lóðamörk
- B Byggingarreitur í lóðamörkum
- Innkeyrsla
- X Staðfang lóðar
- (x.xxx.xxx) Staðgreininúmer
- Lxxxxxx Landeignanúmer
- x m² Stærð lóðar
- x m² Stærð lóðaskika
- Ó Óþinglýst lóðamörk
- ↖ Hornrétt
- s Mörk garðs í séreign
- ▨ Fyrirhuguð bygging

Hnitaskrá

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951

Nr.	X-hnit	Y-hnit
101	16466.0000	13906.5000
102	16434.0000	13906.5000
103	16434.0000	13884.0000
104	16466.0000	13884.0000
105	16431.0000	13906.5000
106	16385.0000	13906.5000
107	16385.0000	13884.0000
108	16431.0000	13884.0000
109	16468.5000	13867.0000
110	16464.5000	13867.0000
111	16464.5000	13869.0000
112	16397.5000	13869.0000
113	16397.5000	13867.0000
114	16393.5000	13867.0000
115	16393.5000	13827.0000
116	16468.5000	13827.0000

Lóð er tölusett við Suðurhóla.

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

Mæliblaðið byggir á:

Deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði þann 12.11.2025, samþykkt í borgarráði þann 20.11.2025 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 06.05.2026.

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

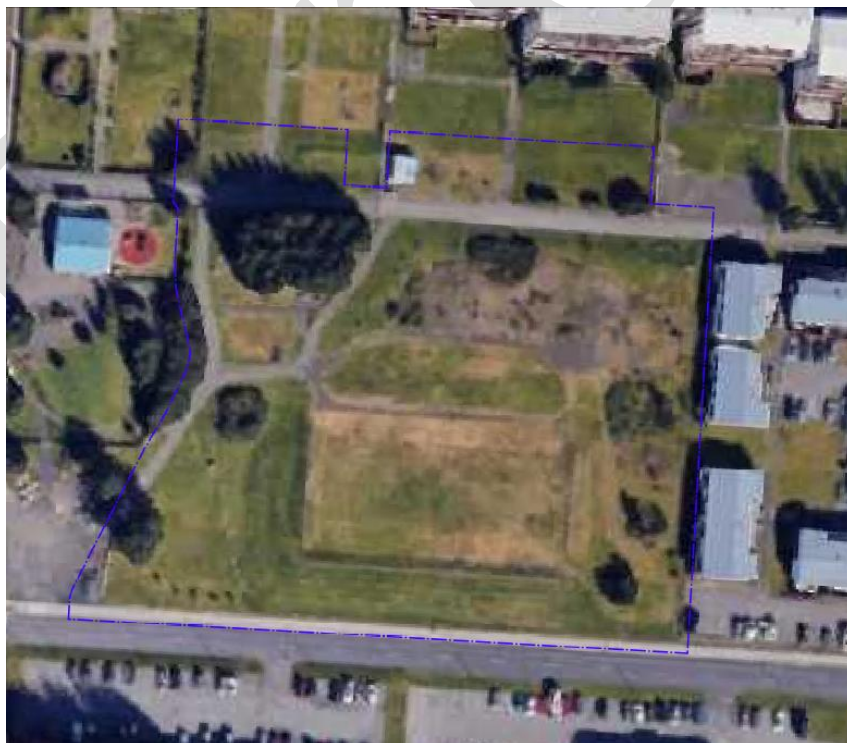


Reykjavík

Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa skipulags- og byggingarmála
Landupplýsingar 26.08.2026

ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

fyrir sölu byggingarréttar undir íbúðarhúsnæði á lóðinni
Suðurhólar 27 í Reykjavík



ágúst 2026

1.	Útboð byggingarréttar	3
1.1.	Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti	3
1.2.	Hæfi tilboðsgjafa	4
1.3.	Kaupréttur Félagsbústaða hf.	4
1.4.	Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð	5
2.	Tilboð í byggingarréttinn	6
2.1.	Söluverð byggingarréttar og staðfestingargreiðsla	6
2.2.	Byggingarhæfi lóðar og lagnir	6
3.	Tilboðsgjafar og tilboð	7
3.1.	Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð	7
3.2.	Skýringar á útboðsgögnum	7
3.3.	Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda	8
3.4.	Samþykkt tilboða	8
4.	Almenn ákvæði	9
4.1.	Samningsgerð	9
4.2.	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar	9
4.3.	Önnur gjöld	9
4.4.	Framsal byggingarréttar	10
4.5.	Veðheimildir	10
4.6.	Lóðarleigusamningar	10
5.	Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög	10
5.1.	Tímafrestrir, vanskil og viðurlög	10
5.2.	B-dagur, framkvæmdafrestur, viðurlög við brotum og riftunarheimildir	11

1. Útboð byggingarréttar ¹

Reykjavíkurborg leitar eftir kaupþilboðum í byggingarrétt fyrir fjölbýlishús á lóðinni Suðurrhólar 27, í Breiðholti, landeignanúmerið L242032, hér eftir nefnd **lóðin**. Skipulagssvæðið afmarkast af Suðurrhólum til suðurs, göngustíg og íbúabyggð við Krummahóla 4, 6 og 8 til norðurs, leikskólanna Hólaborg og Suðurborg til vesturs og íbúabyggðar við Suðurrhóla 35 B, C og D til austurs. Innan lóðarinnar er lítið notaður boltavöllur, göngustígar og grasfletir. Engar byggingar eru á skipulagssvæðinu og engar kvaðir.

1.1. Almenn lýsing á lóð og byggingarrétti

Um er að ræða borgarland sem áður var nýtt til útivistar og undir sparkvöll. Með deiliskipulagsbreytingu sem auglýst var í B-deild stjórnartíðinda 6. maí 2026 verða þrír lóðarskikar afmarkaðir A-B-C sem mynda saman eina lóð, auk borgarlands. Á lóðinni verður heimilt að byggja 40 íbúða raðhús og sérhæðir á tveimur til þremur hæðum með bílakjallara undir og milli þeirra. Byggð er a 2-3 hæðum. Á lóð B og C verða íbúðir á jarðhæð með íbúð á tveimur hæðum fyrir ofan. Við Suðurrhóla, lóð A, verða tvær raðir af raðhúsum á 2-3 hæðum með bílakjallara undir og á milli þeirra. Á öllu skipulagssvæðinu verður heimilt að byggja 40 íbúðir á lóðum A-B-C. Miðað er við að íbúðir séu fjölbreyttar að gerð og stærð en megináhersla verður lögð á stærri íbúðir fyrir fjölskyldur með eigin inngang. Á milli raðhúsanna verður inngarður í sameign fyrir íbúa ásamt leikvelli í sameign sem snýr að vistgötu á borgarlandi. Á borgarlandi, verða græn svæði með leikvelli, göngustígum og grænum svæðum með blágrænum ofanvatnslausnum. Í nýju deiluskipulagi er áhersla lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og verður fjöldi bíla- og hjóla stæða fyrir Suðurrhóla í samræmi við markmið sem þar eru sett fram.

Byggingarreitir verða í lóðarmörkum. Byggingarreitir eru á A: 3089m², B: 715m² og C:1035m². Heimilt er að byggja allt að 3 hæðir, hámarkshæð 12m. Lágmarks lofthæð verður 2,2m í bílakjallara en 2,7m í íbúðum. Hámarks lofthæð er 5,1m. Fyrirhugað upphafsbyggingarmagn á reitum A-B-C er 6799 m². Heimilt verður að byggja við og hækka raðhús, byggingartýpur A og B, á reit A, sbr. skýringarhefti sem fylgdi deiliskipulagstillögu. Leyfilegt heildarbyggingarmagn eftir viðbyggingu á reitum A-B-C verður 7819 m². Eftir viðbyggingu verða íbúðartýpur A að týpu F og byggingartýpur B að byggingartýpu J.

Fyrirhugað upphafsbyggingarmagn á deiliskipulagssvæðinu er 6799 m² og nýtingarhlutfall á skikum A-B-C er þá 1,4. Leyfilegt heildarbyggingarmagn á deiliskipulagssvæðinu er 7819 m² og þá verður nýtingarhlutfall á skikum A-B-C 1,6.

Gera má ráð fyrir að aukin umferð verði inn á svæðið en ekki er búist við verulegri aukningu á Suðurrhólum. Ný innkeyrsla og útkeyrsla verður inn á svæðið frá Suðurrhólum og þaðan inn í bílageymslu undir nýrri byggð. Þar sem engar byggingar eru á svæðinu í dag mun ásýnd breytast. Byggingar falla vel inn í umhverfið og verður þetta lagreist byggð í grænu umhverfi.

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 fyrir 40 íbúðir. Hámark 41 bílastæði verða í bílakjallara. 4 stæði verða fyrir hreyfihamlaða og 4 fyrir gesti. Þessi stæði verða staðsett meðfram vistgotu, sjá nánar skýringarmynd í deiliskipulagi. Byggt skal á þeim viðmiðum sem lögð eru fram í stefnu Reykjavíkurborgar; „Bíla- og hjólastæða stefna- Reglur um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík“

<https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjolastaeda-2024.pdf>

Um lóðina, hönnun mannvirkja og frágang lóðar, gilda ákvæði deiliskipulags Breiðholts III, Hólahverfi, auk deiliskipulagsbreytingar sem er varða þessa lóð sem auglýst var í B-deild stjórnartíðinda 6. maí 2025, sem er hluti skilmála þessara og skilmálar sem fram koma í lóðablöðum (mæli- og hæðarblöð) vegna lóðarinnar.

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 hverrar einstakrar lóðar. 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. Kaupréttur Félagsbústaða hf.

Félagsbústaðir hf., kt. 510487-2799, skulu eiga kauprétt að 5% þeirra íbúða sem leyfilegt er að byggja á lóðinni. Íbúðinni skal fylgja um 4 m² geymsla í kjallara.

Miðað skal við í kaupunum að stærð íbúðar sé með þeim hætti að tveggja herbergja íbúð skal vera á bilinu 50-55 m² að birtu flatarmáli að viðbætti geymslu. Skal stærð þriggja herbergja íbúðar vera á bilinu 70-80 m² að birtu flatarmáli að viðbætti geymslu. Reynist ómögulegt að halda geymslum innan framangreindra stærðarmarka greiða Félagsbústaðir ekki fyrir þann hluta geymslunnar sem fer fram yfir stærðarmörk (dæmi: fyrir íbúð sem er skráð 57 m² þar sem íbúð er 50 m² íbúð og geymsla reynist 7 m² skal kaupverð reiknað líkt og íbúð sé 54 m²).

Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúðar og samráð skal haft um staðsetningu hennar.

Íbúð skal skilað fullbúinni og tilbúni til notkunar og skal frágangur, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir af svipaðri stærð í húsinu. Íbúð til Félagsbústaða skal skilað með harðparketi að viðurkenndri og vandaðri gerð.

Sameign húss og lóð skal vera full frágengin.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 631.593 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2025 (123,1 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Lóðarhafar skulu bjóða Félagsbústöðum kauprétt með tölvupósti á netfangið kauprettur@felagsbustadir.is samhliða því að teikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Boð um kauprétt telst vera móttengið þegar kaupréttarhafi hefur staðfest móttöku tölvupóstsins með sérstökum svarpósti til lóðarhafa við tölvupóstinum (staðfesting á því að tölvupóstur hafi verið sendur á uppgefið netfang telst ekki jafngilda móttöku). Kaupréttarhafi hefur 45 daga frest til að tilkynna lóðarhöfum að hann hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður. Fresturinn byrjar að liða fyrsta virka dag eftir að kaupréttarhafi hefur sent framangreindan tölvupóst um móttöku kaupréttarboðs.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um íbúðina innan 30 daga frá því að Reykjavíkurborg hefur samþykkt eignaskiptayfirlýsingu viðkomandi eignar og henni verið þinglýst af Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, endanlega stærð þeirra og greiðslu kaupverðs. Greiðslum skal háttað með þeim hætti að við þinglýsingu kaupsamnings milli aðila er greitt 10% kaupverðs, við afhendingu þegar öryggisúttektarvottorð byggingarfulltrúa hefur borist Félagsbústöðum er greitt 70% kaupverðs og afgangurinn við útgáfu afsals þegar lokaúttekt byggingarfulltrúa hefur farið fram og vottorð borist Félagsbústöðum.

Sérmerkt bílastæði í sameiginlegri bílageymslu fylgja ekki með kaupréttaríbúðum.

1.4. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblöð

Um útboð á sölu byggingarréttar og úthlutun lóðarinnar gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Deiliskipulag Breiðholts III, Hólahverfis, sbr. deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var í borgarráði 20. nóvember 2025 og tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 6. maí 2026.
- Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013.
- Tilboðsblað fyrir lóðina:
 - Tilboðsblað (lögaðili) - Suðurhólar.

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 samþykkuð 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 kautilboðum 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. Byggingarhæfi lóðar og lagnir

Lóðin telst vera byggingarhæf. Athygli er vakin á því að Reykjavíkurborg hefur ekki framkvæmt eða látið framkvæma könnun á jarðvegi eða undirlagi lóðarinnar.

Lóðin verður afhent í núverandi ástandi, sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við. Reykjavíkurborg lætur fjarlægja lausa muni af lóðinni, ef einhverjir eru.

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

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.

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:

- Að tilboðsgjafi uppfylli skilyrði samkvæmt reglum þessum.
- Að tilboð sé rétt útfyllt og í samræmi við leiðbeiningar og reglur þessar.
- Að tilboðsgjafi hafi skilað fullnægjandi fylgigögnum.
- 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 fyrirvaralausa 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 óvillhóllum 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.

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

Tengigjald fráveitu og önnur heimlagnagjöld 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 verið 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 lóðar- 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.

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 tímafresta (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 samþykka 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 samþykka 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.