



Borgarráð

Einarsnes 130 - Nýi Skerjafjörður - hagkvæmt húsnæði - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Hoos 1 ehf. kt. 520515-0460, Lágmúla 5 108 Reykjavík, um 4965m² lóð og byggingarrétti fyrir allt að 140 íbúðir við Einarsnes 130, landeignanr. L233073 Hámarks byggingarmagn er samtals 10.540 m² ofanjarðar auk 852 m² neðanjarðar eða samtals 11.392 m².

Gatnagerðargjald, miðað við 10.540 m² fjölbýlishús auk 852 m² neðanjarðar er 151.138.189 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 474.300.000 kr. fyrir byggingarréttinn miðað við 10.540 m² byggingarmagn ofanjarðar.

Heildargreiðsla fyrir byggingarrétt lóðarinnar, að meðtöldum gatnagerðargjöldum er kr. 625.438.189.

Úthlutun þessi byggir á lóðarvilyrði sem borgarráð staðfesti þann 11. apríl 2019.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan tveggja ára frá því að aðila er tilkynnt um að lóðin sé byggingarhæf fellur lóðarúthlutun þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs um afturköllun lóðarúthlutunarinnar.

Gjalddagi gatnagerðargjalda er 45 dögum frá því að aðila er tilkynnt um að lóðin sé byggingarhæf.

Gjalddagar byggingarréttar eru eftirfarandi:

Gjalddagar byggingarréttar eru eftirfarandi:

1. Innan 45 daga frá því að lóðinni er úthlutað með ákvörðun borgarráðs greiðast 47.430.000 kr.
2. Innan 45 daga frá því að lóðarhöfum hefur verið tilkynnt um að lóð sé byggingarhæf greiðast 426.870.000 kr.

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 nema með heimild borgarráðs þar til lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

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

Tengigjöld fráveitu og önnur heimlagngjöld 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, útgefnunum í júní 2013.

Uppbyggingaraðili mun byggja á lóðinni hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur. Hámarks söliverð íbúðanna skal vera eftirfarandi:

- Íbúðir sem eru að stærð frá 30 m² til 40 m² eru að verðbilinu frá 27 m. kr til 32 m. kr.
- Íbúðir sem eru að stærð frá 40 m² til 50 m² eru að verðbilinu frá 32 m. kr til 36,5 m. kr.
- Íbúðir sem eru að stærð frá 50 m² til 60 m² eru að verðbilinu frá 36,5 m. kr til 41 m. kr.
- Íbúðir sem eru að stærð frá 60 m² til 70 m² eru að verðbilinu frá 41 m. kr til 46 m. kr.
- Íbúðir sem eru að stærð frá 70 m² til 80 m² eru að verðbilinu frá 46 m. kr til 49,5 m. kr.
- Íbúðir sem eru að stærð frá 80 m² til 90 m² eru að verðbilinu frá 49,5 m. kr til 54 m. kr.
- Íbúðir sem eru að stærð frá 90 m² til 100 m² eru að verðbilinu frá 54 m. kr til 58,5 m. kr.
- Íbúðir sem eru að stærð frá 100 m² til 110 m² eru að verðbilinu frá 58,5 m. kr til 63,5 m. kr.
- Íbúðir sem eru að stærð frá 110 m² til 120 m² eru að verðbilinu frá 63,5 m. kr til 68,5 m. kr.

Söliverðið við fyrstu sölu íbúðar miðast við byggingarvísitölu desember mánaðar 2020, 149,2 m.v. grunn byggingarvísitölu 2009. Söliverðið skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá úthlutunardegi þar til íbúðin er seld í fyrsta sinn. Söliverð íbúða skulu þó aldrei vera hærrí en þau hámarksverð hagkvæmra íbúða á höfuðborgarsvæðinu sem fram koma í gildandi reglugerð um hlutdeildarlán á hverjum tíma, nú nr. 1084/2020. Samkvæmt 3. mgr. 14. gr. reglugerðar um hlutdeildarlán skal ráðherra endurskoða hámarksverð skv. 2. mgr. ár hvert.

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.
4. Við endursölu skal þess gætt að söliverð á hvern birtan fermetra íbúðar haldist í sömu hlutföllum milli upphaflegs kaupverðs og almenns söliverðs fjölbýlishúsa í sama hverfi og viðkomandi íbúð er staðsett, eins og það mælist í „söliverði íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu eftir ársfjórðungum“ hjá Þjóðskrá. 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 liggja fyrir.

6. Við fyrstu sölu skulu Félagsbústaðir hf. eiga kauprétt á 5% íbúða á lóðinni. Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 444.369 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á fermetra er miðað við byggingarvísitölu marsmánaðar 2019 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 mælibleði. Lóðin er ekki byggingarhæf. Lóðarhafa verður tilkynnt um það þegar lóðin verður 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 Nýja Skerjafjörð sem tók gildi 9. júlí 2021 með auglýsingu í B-deild stjórnartíðanda. Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Ívar Örn Ívarsson

Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara