



Borgarráð

Hallgerðargata lóðir G og H, endurúthlutun lóða og stofnframlag byggingarréttar.

Óskað er eftir að borgarráð endurúthluti Hallgerðargötu lóðum G og H með byggingarrétti fyrir 63 íbúðir auk bílageymslna, til Bjargs hses. sem borgarráð úthlutaði til sama félags þann 16. mars 2017, með sömu skilmálum og fram koma í úthlutunarbréfi dags. 20. mars 2017.

Greinargerð: Bjarg hses íbúðafélag fékk úthlutað fyrrgreindum byggingarrétti sem stofnframlag Reykjavíkurborgar skv. lögum nr. 52/2016 með ákvörðun borgarráðs dags. 16. mars 2017.

Í úthlutunarbréfinu kom fram að íbúðafélagið Bjarg hses. hefði tvo mánuði til þess að ganga frá samkomulagi við Félagsbústaði hf. um kaup þess síðarnefnda á 20% íbúða sem byggðar verða. Jafnframt kom fram í úthlutunarskilmálum að úthlutunin félli niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs ef það næðist ekki samkomulag milli Félagsbústaða og Bjargs, innan þeirra tímamarka. Úthlutunin féll niður þann 16. maí 2017, þar sem samkomulag náðist ekki innan fyrrgreindra tímamarka. Samkomulagið liggur nú fyrir milli Félagsbústaða og Bjargs hses. og eru því skilyrði úthlutunarinnar uppfyllt og hægt að endurúthluta lóðunum.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Samkomulag Bjargs hses og Félagsbústaða hf. dags. 17. júlí 2017 ásamt viðaukum 1 - 10.

Undirritaðir, Bjarg íbúðafélag hses. kt. 490916-0670, Guðrúnartúni 1, Reykjavík (hér eftir Bjarg) annars vegar og Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, Hallveigarstíg 1, Reykjavík (hér eftir FB) gerum með okkur eftirfarandi:

SAMKOMULAG UM SAMSTARF UM BYGGINGU OG KAUP/SÖLU ÍBÚÐA

1. INNGANGUR

- 1.1. Samkvæmt yfirlýsingu Reykjavíkurborgar, dags. 12.mars 2016 , er vilji til þess að úthluta Bjargi lóðum til uppbyggingar á 1.000 íbúðum á árunum 2016-2019. Þann 16. mars 2017 samþykkti borgarráð á fundi sínum að úthluta fimm lóðum til Bjargs með fyrirvörum um að samningar næðust um kaup FB á íbúðum sem Bjarg hyggst byggja á umræddum lóðum, sbr. samkomulag Reykjavíkurborgar og Bjargs, dags. 20. mars 2017.
- 1.2. Ef kostnaðarmarkmið nást að loknu hönnunarferli verður gerður kaupsamningur um íbúðir FB þegar unnt er að fá kaupsamningum um íbúðirnar þinglýst. Ef ekki nást samningar við verktaka um byggingu íbúðanna sem rúmast innan hámarks byggingakostnaðar samkvæmt reglugerð 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir, verður hætt við viðkomandi áfanga nema annað verði ákveðið sérstaklega með skriflegum samningi aðila á milli.
- 1.3. Ef byggingaréttur Bjargs á einhverjum ofangreindra lóða fellur niður, falla samhliða niður kaup FB á íbúðum í byggingum á viðkomandi lóð. Bjarg skal tryggja að FB hafi fullan og ótakmarkað nýtingarrétt að þeim gögnum sem orðið hafa til á hönnunarstigi falli byggingaréttur Bjargs niður eða Bjarg hættir við verkefni af öðrum sökum, þ.m.t. að teikningum, útreikningum og hönnunargögnum o.s.frv.
- 1.4. Ef til þess kemur að ekki verði af byggingu fasteignar bera Bjarg og FB ábyrgð á áföllnum kostnaði sem hver um sig hefur greitt.
- 1.5. Áætlaður kostnaður við hönnun, annars undirbúnings, verkefnisstjórnun og eftirlit er að hámarki 6,5% af áætluðu stofnvirði samkvæmt reglugerð (byggingarkostnaðar auk lóðakostnaðar) af hverju verki fyrir sig. Framlag Bjargs og FB til verkefnisstjórnunar og eftirlits er hluti af þessum kostnaði. Ef fyrirséð er að kostnaður verði hærri skal vinnu við þessa liði stöðvuð og lagt mat á hvort haldið verði áfram með verkefnið eða því hætt.
- 1.6. FB telst kaupandi húsnæðis samkvæmt samningi þessum. Í ljósi þess að FB munu greiða hluta kaupverðs áður en unnt verður að þinglýsa kaupsamningi á eignina sem og greiða kaupverðið á grundvelli framvindu hvers verks gerir FB kröfu um að fyrir liggja fullnægjandi tryggingar og/eða veð gegn greiðslu kaupverðs en Bjarg telst framkvæmdaaðili við byggingu fasteignanna í skilningi 11-12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016 en FB kaupandi húsnæðis í skilningi 13. gr. sömu reglugerðar. Samkomulagið nær til þriggja verkefna sem nánar eru skilgreind í köflum 4-8.

2. FYLGIGÖGN

- 2.1. Eftirfarandi gögn eru fylgigögn samning þessa

Heiti	Lýsing
Viðauki 1	Leiðarljós við val á efnum og aðferðum
Viðauki 2	Skilalýsing Félagsbústaða fyrir íbúðir í nýjum verkefnum.

Viðauki 3	Áætlaðar stærðir og gerðir íbúða í þróunarverkefnum ásamt áætluðu kostnaðarverði
Viðaukar 4a-d	Dæmi um útreikning á kostnaðarverði og skiptingu kostnaðar
Viðauki 5	Áætlað ferli og form ábyrgðar gagnavart FB sem fjármögnunaraðila
Viðauki 6	Skilgreining á þjónustuflokkum í búsetukjörnum
Viðauki 7	Samantekt úthlutunarbréfa
Viðauki 8	Áætluð skipting íbúða í verkefnum
Viðauki 9	Reglugerð 555/2016 við undirritun samnings
Viðauki 10	Úthlutunarbréf lóða

3. SKILGREINING ÍBÚÐA OG VERKEFNA

- 3.1. FB er heimilt að hafa fulltrúa í hönnunarferlinu sem tryggir að íbúðir fullnægi kröfum FB og ákveður staðsetningu þeirra í hverju verkefni fyrir sig í samráði við Bjarg. Hönnun miðast við að hámarksbyggingarkostnaður verði ekki hærri en heimilt er á hverjum tíma samkvæmt 12. grein reglugerðar nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir.
- 3.2. Um viðskipti aðila gilda gilda lög um fasteignakaup nr. 40/2002. Bjarg ber ábyrgð á því að íbúðir sem seldar eru til FB standist þær kröfur sem settar eru fram í lögum og reglum nema ef FB hefur sérstaklega óskað eftir breytingum á hönnun/útfærslum framkvæmda eða vegna útfærslna sem FB hefur sérstaklega samþykkt á hönnunartíma.
- 3.3. Ytri og innri frágangur íbúða sem seldar eru til FB skal vera sá hinn sami og í íbúðum Bjargs í sama verkefni. Hinar seldu íbúðir skulu þannig af ytri gerð vera óaðgreinanlegar frá öðrum íbúðum í sama verkefni nema um annað sé samið skriflega.
- 3.4. Íbúðirnar skulu afhentar fullbúnar, málaðar og innréttaðar. Frágangur að innan skal að öðru leyti vera í samræmi við lýsingar sbr. viðaukar 1 og 2.
- 3.5. Íbúðir afhendast með vinnulýsingu í öllum rýmum nema hvað raflýsing verður full kláruð í votrymum og geymslum.
- 3.6. Lóðum skal skilað fullkláruðum að hálfu Bjargs.
- 3.7. Að loknu hönnunarferli verður gerð skilalýsing sem verður hluti kaupsamnings. Um nánari hönnunarmarkmiðslýsingu íbúða vísast til viðauka 1 og 2 og er stefnt að því að íbúðirnar uppfylli að lágmarki þær kröfur sem þar koma fram.
- 3.8. Þar sem í samningi þessum er talað um „búsetukjarna“ er átt við íbúðir sem eru ætlaðar sem sértæk búsetuúrræði. Íbúar búsetukjarna verða í þjónustuflokki I og/eða II samkvæmt flokkun velferðasviðs Reykjavíkurborgar í minnisblaði dagsettu 2. mars 2017. Í þjónustukjarna sem og öðrum íbúðum FB skal ekki gert ráð fyrir úrræðum vegna vímuefnavanda. Íbúðir fyrir sértæk búsetuúrræði skulu falla vel að grunn hönnun húss og staðsetning og útfærsla þeirra skal falla vel að burðarvirki og lagnaleiðum milli hæða. Ef útfærsla á íbúðum FB krefjast sértækra lausna sem valda auka kostnaði umfram útfærslu á almennri íbúð, skal FB bera þann kostnað. Íbúðir sem ekki eru tilgreindar sérstaklega sem búsetukjarni teljast hefðbundnar íbúðir (almennar íbúðir).

- 3.9. FB ákveður hvort íbúðir sem mynda búsetukjarna verði dreift í hverju verkefni eða þær verði samliggjandi á einum stað í hverju verkefni, sbr. kafla 4. -6. í samkomulagi þessu. Fjöldi íbúða í búsetukjarna takmarkast við 10% af heildarfjölda íbúða í hverju verkefni.
- 3.10. Tegund, fjöldi og heildarflatarmál íbúða sem þessi samningur nær til í ólíkum verkefnum er við dagsetningu undirritunar hans áætlaðar eins og fram kemur í eftirfarandi töflu:

Aðili	FB							
		Fjöldi eininga			Heildarflatarmál íbúða		Meðalflötur	
Tegund	HlutfTala	#Íbúða	#Bílaplan	#Bílakjall	BirtM2	BrúttM2	BirtirM2	
☒ Móavegur	16,0%	24	16,08	7,92	1.230	1.464	51,3	
☒ Almenn	11,5%	17	11,39	5,61	887	1.056	52,2	
studio	2,4%	4	2,68	1,32	172	205	43,0	
2ja	6,5%	10	6,7	3,3	490	583	49,0	
3ja	2,6%	3	2,01	0,99	225	268	75,0	
☒ Búsetukjarni	4,5%	7	4,69	2,31	343	408	49,0	
2ja	4,5%	7	4,69	2,31	343	408	49,0	
☒ Urðarbrunnur	15,7%	11	11	0	547	651	49,7	
☒ Almenn	15,7%	11	11	0	547	651	49,7	
studio	3,9%	3	3	0	129	154	43,0	
2ja	9,9%	7	7	0	343	408	49,0	
3ja	1,9%	1	1	0	75	89	75,0	
☒ Kirkjusandur	16,5%	13	0	7,28	665	792	51,2	
☒ Almenn	16,5%	13	0	7,28	665	792	51,2	
studio	4,5%	4	0	2,24	172	205	43,0	
2ja	8,6%	7	0	3,92	343	408	49,0	
3ja	3,4%	2	0	1,12	150	179	75,0	
Alls	48,2%	48	27,08	15,2	2.442	2.907	50,9	

Fjöldi íbúða í töflunni miðast við gildandi deiliskipulag lóða við undirritun samnings þessa. Verði breytingar á deiliskipulagi skjal fjöldi íbúða taka breytingum þ.a. að hann verði sem næst 20% af heildarfjölda íbúða í hverju verkefni.

- 3.11. Samningsaðilar eiga tilkall til fjölda bílastæða af hverri tegund í réttu hlutfalli við fjölda íbúða í verkefni, enda er kostnaður við byggingu bílastæða hluti af stofnverði hvers verkefnis. Bílastæði á lóð verða ekki sérmerkt íbúðum en kunna að vera merkt stigahúsum eða húshlutum.

Samningsaðilar munu hafa samráð um útleigu bílastæða í hverju verkefni. Komi til þess að fjöldi stæða af einhverri tegund verði umfram eftirspurn íbúa munu samningsaðilar bjóða leigutökum gagnaðila stæði til leigu áður en þau eru boðin utanaðkomandi aðila til leigu. Óheimilt er að leigja stæði til leigutaka gagnaðila ef gagnaðili á óleigð stæði.

- 3.12. Áður en framkvæmdir hefjast í hverju verkefni skulu liggja fyrir gögn þar sem eignir FB eru ítarlega skilgreindar s.s. stærð, fjöldi herbergja í íbúðum og staðsetning þeirra innan hvers verkefnis. Bjarg skal fá skriflega staðfestingu frá FB á byggingaráformum áður en framkvæmdir hefjast í hverju verkefni.
- 3.13. Félagsbústaðir skulu hafa ótakmarkaðan aðgang að öllum samningum sem Bjarg gerir í tengslum við þau verkefni sem þetta samkomulag nær til, svo sem verksamningum og fjármögnunarsamningum án upplýsinga um vaxtakjör.

4. VERKEFNIÐ MÓAVEGUR

- 4.1. Lóðinni Móaveg 2-4 hefur verið úthlutað til Bjargs með fyrirvörum. Skilmálar úthlutunarbréfs sem dagsett er 20. mars 2017 (mál R16100074) eru m.a. eftirfarandi.

Liður	Ein	Móavegur 2-4
		Alls
Fjöldi íbúða	Fjöldi	120
Íbúðir	Brúttó m2	10.880
Bílageymsla	Brúttó m2	7.950
Gatnagerðagjald	Kr	128.381.480
Byggingaréttur	Kr	489.600.000
Tengigjald	Kr	391.586
Alls greiðsla til RVK	Kr	618.373.066
Meðalkostnaður á íbúð	Kr/Fjöldi	5.153.109
Meðalkostnaður á flatarmál íbúðar	Kr/Brúttó m2	56.836
Meðalstærð íbúða	Brúttó m2	90,7

- 4.2. Bjarg skuldbindur sig til að selja FB og FB til að kaupa 24 íbúðir í fasteigninni, miðað við gildandi deiliskipulag lóðar sem gerir ráð fyrir 120 íbúðum á lóðinni. Þar sem ekki liggur fyrir endanleg hönnun húsa er ekki unnt að vísa til íbúða- og/eða fasteignanúmers. Íbúðir sem eru til almennra nota skulu dreifast um verkefnið, þ.m.t. milli stigaganga, hæða og húsa. Verði breytingar á deiliskipulagi lóðar sem leiða til fjölgunar/fækkunar íbúða mun hlutfall íbúða til FB af heildarfjölda íbúða í verkefninu verða sem næst 20%.
- 4.3. Eftirfarandi tafla skilgreinir markmið um tegund og fjölda íbúða ásamt viðmiðunarstærðir þeirra í verkefninu að Móavegi og Spöng. Viðmiðunarstærðir 40m2 stúdíó, 45m2 2ja, 70m2 3ja, 85m2 4ra herbergja íbúðir. Tryggja þarf dreifingu íbúðastærða milli Bjargs og FB og getur komið til breytingar á samsetningu ef deiliskipulag eða hönnun takmarka fjölda íbúðategunda. Grunnhönnun liggur ekki fyrir og ræðst á hönnunartíma hver fjöldi íbúðagerða verður. Endanlegur fjöldi bílastæða í bílahúsi og á plani við húsið er óljós, en FB eignast sem næst 20% af heildarfjölda stæða.

Aðili	FB						
		Fjöldi eininga			Heildar flatarmál íbúða		Meðalflötur
Tegund	HlutfTala	#Íbúða	#Bílaplan	#Bílakjall	BirtM2	BrúttM2	BirtirM2
Móavegur	16,0%	24	16,08	7,92	1.230	1.464	51,3
Almenn	11,5%	17	11,39	5,61	887	1.056	52,2
studio	2,4%	4	2,68	1,32	172	205	43,0
2ja	6,5%	10	6,7	3,3	490	583	49,0
3ja	2,6%	3	2,01	0,99	225	268	75,0
Búsetukjarni	4,5%	7	4,69	2,31	343	408	49,0
2ja	4,5%	7	4,69	2,31	343	408	49,0
Alls	16,0%	24	16,08	7,92	1.230	1.464	51,3

- 4.4. Bílastæði íbúða verða á sameiginlegu bílaplani eða í bílageymslu. Hverri íbúð skal fylgja geymsla eða geymsluskápur ef reglugerð leyfir.
- 4.5. Kaupverð ákvarðast eins og fram kemur í 7. grein samnings þessa og greiðslutilhögun kaupverðs er samkvæmt 10. grein samnings þessa.
- 4.6. Gert er ráð fyrir að hluti íbúðanna verði búsetukjarni sbr. skilgreining í ákvæðum 3. samkomulags þessa. Endanleg ákvörðun um útfærslu og staðsetningu íbúða sem mynda búsetukjarna í

verkefni verður tekin af FB í samráði við Bjarg á hönnunarstigi. Íbúar í búsetukjarna skulu fylgja reglum húsfélags og ábyrgist FB að taka á málum ef upp koma.

5. VERKEFNIÐ URÐARBRUNNUR

- 5.1. Lóðunum Urðarbrunni 33-35 og Urðarbrunni 130-134 hefur verið úthlutað til Bjargs með fyrirvörum. Skilmálar úthlutunarbréfs sem dagsett er 20. mars 2017 (mál R13060014) eru m.a. eftirfarandi.

Liður	Ein	Urðarbrunnur		
		Nr. 33-35	Nr. 130-134	Alls
Fjöldi íbúða	Fjöldi	23	30	53
Íbúðir	Brúttó m2	3307	4120	7.427
Bílageymsla	Brúttó m2	0	0	0
Gatnagerðagjald	Kr	36.363.772	45.303.520	81.667.292
Byggingaréttur	Kr	145.036.698	189.178.302	334.215.000
Tengigjald	Kr	391.586	391.586	783.172
Alls greiðsla til RVK	Kr	181.792.056	234.873.408	416.665.464
Meðalkostnaður á íbúð	Kr/Fjöldi	7.904.002	7.829.114	7.861.613
Meðalkostnaður á flatarmál íbúðar	Kr/Brúttó m2	54.972	57.008	56.101
Meðalstærð íbúða	Brúttó m2			140,1

- 5.2. Bjarg skuldbindur sig til að selja FB og FB til að kaupa 11 íbúðir í fasteigninni, miðað við gildandi deiliskipulag lóðar sem gerir ráð fyrir 53 íbúðum á lóðinni. Þar sem ekki liggur fyrir endanleg hönnun húsa er ekki unnt að vísa til íbúða- og/eða fasteignanúmers. Íbúðir sem eru til almennra nota skulu dreifast um verkefnið, þ.m.t. milli stigaganga, hæða og húsa. Verði breytingar á deiliskipulagi lóðar sem leiða til fjölgunar/fækkunar íbúða mun hlutfall íbúða til Félagsbústaða af heildarfjölda íbúða í verkefninu verða sem næst 20%.
- 5.3. Eftirfarandi tafla skilgreinir markmið um tegund og fjölda íbúða ásamt viðmiðunarstærðir þeirra í verkefninu að Urðarbrunni. Viðmiðunarstærðir 40m2 stúdíó, 45m2 2ja, 70m2 3ja, 85m2 4ra herbergja íbúðir. Tryggja þarf dreifingu íbúðastærða milli Bjargs og FB og getur komið til breytingar á samsetningu ef deiliskipulag eða hönnun takmarka fjölda íbúðategunda. Grunnhönnun liggur ekki fyrir og ræðst á hönnunartíma hver fjöldi íbúðagerða verður. Endalegur fjöldi bílastæða í bílahúsi og á plani við húsið er óljós, en FB eignast sem næst 20% af heildarfjölda stæða.

Tegund	HlutfTala	Fjöldi eininga			Heildar flatarmál íbúða		Meðalflötur
		#Íbúða	#Bílaplan	#Bílakjall	BirtM2	BrúttM2	BirtirM2
☒ Urðarbrunnur	15,7%	11	11	0	547	651	49,7
☒ Almenn	15,7%	11	11	0	547	651	49,7
studio	3,9%	3	3	0	129	154	43,0
2ja	9,9%	7	7	0	343	408	49,0
3ja	1,9%	1	1	0	75	89	75,0
Alls	15,7%	11	11	0	547	651	49,7

- 5.4. Kaupverð ákvarðast eins og fram kemur í 7. grein samnings þessa og greiðslutilhögun kaupverðs er samkvæmt 10. grein samnings þessa.

6. VERKEFNIÐ KIRKJUSANDUR

- 6.1. Lóðunum G og H við Hallgerðargötu á Kirkjusandslóð hefur verið úthlutað til Bjargs með fyrirvörum. Skilmálar úthlutunarbréfs sem dagsett er 20. mars 2017 (mál R17030103) eru m.a. eftirfarandi.

Liður	Ein	Kirkjusandur		
		G	H	Alls
Fjöldi íbúða	Fjöldi	28	35	63
Íbúðir	Brúttó m2	3.200	3.500	6.700
Bílageymsla	Brúttó m2	2.500	3.000	5.500
Gatnagerðagjald	Kr	33.537.800	41.784.800	75.322.600
Byggingaréttur	Kr	126.000.000	157.500.000	283.500.000
Tengigjald	Kr	391.586	391.586	783.172
Alls greiðsla til RVK	Kr	159.929.386	199.676.386	359.605.772
Meðalkostnaður á íbúð	Kr/Fjöldi	5.711.764	5.705.040	5.708.028
Meðalkostnaður á flatarmál íbúðar	Kr/Brúttó m2	49.978	57.050	53.673
Meðalstærð íbúða	Brúttó m2			106,3

- 6.2. Bjarg skuldbindur sig til að selja FB og FB að kaupa 13 íbúðir í fasteigninni, miðað við gildandi deiliskipulag lóðar sem gerir ráð fyrir 63 íbúðum. Þar sem ekki liggur fyrir endanleg hönnun húsa er ekki unnt að vísa til íbúða- og/eða fasteignanúmers. Íbúðir sem eru til almennra nota skulu dreifast um verkefnið, þ.m.t. milli stigaganga, hæða og húsa. Verði breytingar á deiliskipulagi lóðar sem leiða til fjölgunar/fækkunar íbúða mun hlutfall íbúða til Félagsbústaða af heildarfjölda íbúða í verkefninu verða sem næst 20%.
- 6.3. Eftirfarandi tafla skilgreinir markmið um tegund og fjölda íbúða ásamt viðmiðunarstærðir þeirra í verkefninu að Kirkjusandi. Viðmiðunarstærðir 40m2 stúdíó, 45m2 2ja, 70m2 3ja, 85m2 4ra herbergja íbúðir. Tryggja þarf dreifingu íbúðastærða milli Bjargs og FB og getur komið til breytingar á samsetningu ef deiliskipulag eða hönnun takmarka fjölda íbúðategunda. Grunnhönnun liggur ekki fyrir og ræðst á hönnunartíma hver fjöldi íbúðagerða verður. Endalegur fjöldi bílastæða í bílahúsi og á plani við húsið er óljós, en FB eignast sem næst 20% af heildarfjölda stæða.

Tegund	HlutfTala	Fjöldi eininga			Heildar flatarmál íbúða		Meðalflötur
		#Íbúða	#Bílaplan	#Bílakjall	BirtM2	BrúttM2	BirtirM2
☒ Kirkjusandur	16,5%	13	0	7,28	665	792	51,2
☒ Almenn	16,5%	13	0	7,28	665	792	51,2
studio	4,5%	4	0	2,24	172	205	43,0
2ja	8,6%	7	0	3,92	343	408	49,0
3ja	3,4%	2	0	1,12	150	179	75,0
Alls	16,5%	13	0	7,28	665	792	51,2

- 6.4. Kaupverð og hámarksverð ákvarðast eins og fram kemur í 7. grein samnings þessa og greiðslutilhögun kaupverðs er samkvæmt 10. grein samnings þessa.

7. KAUPVERÐ ÍBÚÐA

- 7.1. FB munu kaupa íbúðir ásamt öllu því sem þeim fylgir og fylgja ber á kostnaðarverði.
- 7.2. Bjarg mun fyrir sérhvert verkefni sem samkomulag þetta nær til halda sérstakt verkbókhald (sér deildir í bókhaldskerfi) og mun FB hafa fullan aðgang að þeim gögnum.
- 7.3. Hönnun verkefna miðar að því að byggingarkostnaður íbúða þeirra verði aldrei hærri en heimilt er samkvæmt reglugerð nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir eins og hún gildir á þeim tímapunkti er íbúðir ná byggingarstig 6.

Kostnaður vegna lóðar, byggingarréttargjalds, gatnagerðagjalda, tengigjalda, veitugjalda, annarra opinberra gjalda og bílastæða er utan útreiknings á hámarks byggingarkostnaði samkvæmt reglugerð um stofnframlög nr. 555/2016.

Komi í ljós á framkvæmdatíma að byggingarkostnaður í einhverju verkefni stefni í að vera hærri en reglugerð kveður á um, þá munu aðilar í sameiningu vinna að lausn sem tryggir sem farsælastan framgang verkefnis.

- 7.4. Fyrir hverja íbúð í skilgreindu verkefni skal áður en framkvæmdir hefjast reiknuð út hlutfallstala sem skilgreind er með eftirfarandi hætti:

$$\text{Hlutfallstala íbúðar} = ((5.000 + 220 \times \text{ÍbúðFlötur})) / (5.000 \times n + 220 \times \text{HeildFlötur})$$

þar sem

ÍbúðFlötur er birt flatarmál íbúðar með geymslu

n er fjöldi íbúða í verkefni

HeildFlötur er birt heildarflatarmál allra íbúða í verkefni

- 7.5. Haldið verður sérstaklega utan um kostnað við bílastæði og honum skipt á milli samningsaðila í réttu hlutfalli við fjölda íbúða sem fellur í hlut hvors aðila af heildarfjölda íbúða. Kaupverð bílastæðis er ákvarðað sem meðal kostnaðarverð við byggingu á einu bílastæði í hverju verkefni. Stefnt er að því að bílastæði verði í öllum verkefnum á plani eða í opnu bílskýli, en það er háð deiliskipulagi í hverju verkefni.

Þar sem FB greiðir í takt við framvindu verks er allur fjármögnunarkostnaður sem Bjarg kann að þurfa bera óviðkomandi FB. Á sama hátt er fjármögnunarkostnaður FB óviðkomandi Bjargi.

Kaupverð íbúðar í tilgreindu verkefni er ákvarðað sem margfeldi byggingarkostnaðar auk lóðakostnaðar og hlutfallstölu íbúðar samkvæmt grein 7.3 að viðbættum kostnaði við bílastæði eða sem

$$\text{KaufverðÍbúð} = (\text{ByggKostn} + \text{LóðaKostn} - \text{FjármKostn}) \times \text{Hlutfallstala} + \text{BílastKostn}$$

þar sem:

ByggKostn er byggingarkostnaður samkvæmt reglugerð

Lóðakostn er kostnaður við lóð eins og hann er skilgreindur í reglugerð.

FjármKostn er fjármagnskostnaður ef einhver er.

BílastKostn er meðakostnaður við að byggja eitt bílastæði.

Kostnaður við gerð bílastæða og vegna lóðar liggur ekki fyrir við undirritun samkomulags, en er í þeim verkefnum sem samningurinn nær til áætlaður eins og fram kemur í töflunni hér að neðan. Í töflunni kemur ennfreður fram áætlaður heildarfjöldi íbúða í hverju verkefni fyrir sig og áætlað birt heildarflatarmála íbúða í hverju verkefni. Endanlegt lóðaverð ræðst af nýtingu leyfðs byggingarmagns. Stuðst verður við endanlegan byggingarkostnað við uppgjör.

Verkefni	Eining	Móavegur	Kirkjusandur	Urðarbrunnur
Hámarksverð fasti	Kkr/Íbúð	5.000	5.000	5.000
Hámarksverð breytilegt	Kkr/m2 brúttó	220	220	220
Bílastæði í geymslu	Kkr/stæði	4.000	4.000	4.000
Lóða og tengigjöld	Kkr	618.373	359.606	416.665
Áætlaður fjöldi íbúða	Fjöldi	120	63	53
Áætlað heildar flatarmál	m2 birt	8.360	4.393	3.863
Hlutfallstala fasti	-	5.000	5.000	5.000
Hlutfallstala breytilegt	-	220	220	220
Bílastæði í geymslu	Kkr/stæði	625	625	625
Áætlað hlutfall sameignar	-	16%	16%	16%
Áætlaður byggingarkostnaður án bílastæða og lóðar	Kkr	2.789.524	1.465.548	1.276.738

Nánari sundurliðun á lóðakostnaði má finna í viðauka 7, „Úthlutunarbréf lóða“.

Í viðaukum 4a-d eru til skýringa útfærð dæmi um skiptingu kostnaðar samningsaðila í ímynduðu 100 íbúða verkefni og í þeim þremur verkefnum sem samningur þessi nær til. Í viðauka 3 er áætlað kaupverð fyrir hverja íbúð m.v. eiginleika hennar og einingaverðin sem skilgreind eru í töflunni hér fyrir ofan.

8. AFHENDINGARMARKMIÐ

- 8.1. Að loknu hönnunarferli verður samið við verktaka um byggingu íbúðanna. Þá verður útbúin skilalýsing og tímaáætlun sem verða hluti af kaupsamningi FB vegna íbúða félagsins. Bjarg mun afhenda FB íbúðirnar gegn umsömdum greiðslum á kaupverði. Ef tafir verða á afhendingu fær FB hlutdeild í dagsektum verktaka í samræmi við birta fermetra íbúða.

9. UNDIRRITUN KAUPSAMNINGS OG LOKAFRÁGANGUR

- 9.1. Gerður skal einn kaupsamningur um þær íbúðir sem afhentar eru á sama tíma að því gefnu að þær tilheyri sama verkefni. FB bera kostnað við gerð kaupsamninga, þinglýsingagjöld og stimpilgjöld.
- 9.2. Aðilar samnings þessa skuldbinda sig til að ganga til kaupsamnings til þinglýsingar þegar eignaskiptasamningur og skilalýsing liggur fyrir, eigi síðar en við upphaf framkvæmda. Við afhendingu skal fasteignin a.m.k. hafa náð byggingastigi 6 (fullgerð án lóðafrágangs).

10. GREIÐSLA KAUPVERÐS

- 10.1. FB mun greiða sinn hluta í lóðaverði og gatnagerðargjaldi beint til Reykjavíkurborgar.
- 10.2. FB mun greiða mánaðarlega á læstan reikning sem er eingöngu nýttur til greiðslu vegna viðkomandi verkefnis samkvæmt verkframvindu og framvísun reikninga. Aðilar koma sér saman um aðila sem mun sjá um að greiða reikninga. FB fær afrit af reikningum um leið og þeir berast Bjargi og hafa sama greiðslufrest og Bjarg. Greiðsla vegna verkefnisstjórnunar og eftirlits Bjargs

greiðist mánaðarlega í formi kaupsamningsgreiðslu að frádregnum kostnaði vegna framlags að hálfu FB.

- 10.3. Verði dráttur á greiðslu ber sá aðili þann kostnað sem það kann að valda þ.m.t. dráttavexti.
- 10.4. Bjarg skuldbindur sig til að tryggja að íbúðirnar sem tilgreindar eru í samningi þessum verði afhentar veðbandalausar við lokagreiðslu.
- 10.5. Bjargi er heimilt að veðsetja heildar verkefnið til að fjármagna byggingarkostnað á framkvæmdatíma. Lánastofnun fjármagnar allt að 80% af kostnaði við framkvæmdina. Hluta af eftirstöðvum byggingarkostnaðar er fjármagnaður með sölu íbúða úr verkefnunum til FB.
- 10.6. Í fyrirhuguðum kaupsamningi verður kveðið á um hefðbundin skilyrði fyrir greiðslu kaupverðs og vanefndaúrræði. FB verða eigendur að sem næst 20% íbúða í fasteigninni og verður lánastofnun skuldbundin til þess að aflétta sínu veði af viðkomandi fasteignum þegar það er hægt og FB óska eftir því að veðinu verði aflétt.
- 10.7. Þinglýst verði kvöð á lóðina, áður en tryggingarbréfi lánastofnunar verður þinglýst, sem kveður á um skyldu lánastofnunar til þess að aflétta veðum af heildareigninni sem verið er að byggja í hlutfalli við greiðslu FB á hverjum tíma þannig að greiðslur FB séu jafn tryggðar og greiðslur lánastofnunarinnar að teknu tilliti til greiðslu hvers um sig. Þegar fasteignin hefur náð byggingastigi 6 skulu tryggingaréttindi FB færast af heildareigninni yfir á hinar keyptu íbúðir. Bjarg, FB og lánastofnun verða aðilar að kvöðinni. Kvöðin verður framar veðrétti lánastofnunar í réttindaröð á fasteigninni. Kaupsamningi um fasteignirnar verður þinglýst um leið og liggur fyrir um hvaða íbúðir er að ræða. Lánastofnunin skal ábyrgjast á hverjum tíma gagnvart FB að FB njóti tryggingaréttinda í hlutfalli við heildargreiðslur FB og lánastofnunarinnar enda þótt formleg aflétting tryggingaréttinda lánastofnunarinnar hafi ekki farið fram.

11. ÝMIS ÁKVÆÐI

- 11.1. Bjarg og FB munu hafa gagnkvæman forkaupsrétt vegna sölu aðila á íbúðum úr ofangreindum verkefnum til óskyldra aðila. Forkaupsrétt verður þinglýst við gerð kaupsamnings.
- 11.2. FB veitir Bjargi fullt umboð til að annast allar viðhaldsframkvæmdir vegna sameignar innandyra og utan, leita tilboða og semja um slíkar framkvæmdir, samkvæmt lögum um fjöleignarhús eftir að hinar keyptu íbúðir hafa verið afhentar. FB skuldbindur sig jafnframt til að greiða sinn hlut samkvæmt eignaskiptasamningi. Bjargi ber að tilkynna íbúum og FB um allar stærri framkvæmdir. Umboð þessa efnis verður jafnframt þinglýst á eignina við kaup og aflýsist ekki nema með samþykki stjórnar Bjargs.
- 11.3. Stofnað skal húsfélag í þeim húsum þar sem FB eignast íbúð og/eða íbúðir samkvæmt samningi þessum. Á húsfundi skal taka ákvörðun um húsfélagsgjöld. Skulu húsfélagsgjöld vera í samræmi við það sem eðlilegt getur talist og endurspegla raunkostnað við rekstur og viðhald viðkomandi eignar. Ef ágreiningur kemur upp milli aðila um upphæð húsfélagsgjalda getur hvor samningsaðilinn um sig óskað eftir mati dómkvadds matsmanns og skal það mat þá lagt til grundvallar. Ef annar hvor samningsaðilinn getur ekki unað við það mat getur viðkomandi aflað yfirmats til að hnekkja undirmatinu.

- 11.4. FB mun leitast við að tryggja góða sátt og samlyndi sinna viðskiptavina við aðra íbúa húsanna og taka á fljótt og örugglega á vandamálum sem upp kunna að koma.
- 11.5. Engar breytingar verða gerðar á samningi þessum nema þær séu gerðar skriflega, vísað sé til samnings þessa og þær undirritaðar af hálfu fulltrúa beggja aðila sem til þess er bær.
- 11.6. Eftirgjöf réttinda samkvæmt samningi þessum telst aðeins gild hafi hún verið skrifleg og undirrituð af hálfu þess sem er til þess bær til að gefa eftir viðkomandi réttindi af hálfu aðila.
- 11.7. Ef eitthvert ákvæði samnings þessa (eða hluti úr ákvæði) er dæmt eða úrskurðað, af dómstóli eða stjórnvaldi sem er til þess bært, ógilt, ólögmaett eða að því sé ekki hægt að framfylgja samkvæmt efni sínu skulu önnur ákvæði samkomulags þessa halda gildi sínu.
- 11.8. Ef eitthvert ákvæði telst ógilt eða ekki er unnt að framfylgja því að einhverjum hluta, skal ákvæðið gilda með þeim breytingum sem nauðsynlegar eru til að ná fram viðskiptalegum tilgangi aðila með ákvæðinu.
- 11.9. Samningur þessi skoðast sem ein heild og eru kaup einstakra íbúða háð því að lóðaúthlutanir Reykjavíkurborgar til Bjargs sbr. grein 1.1 gangi allar eftir.
- 11.10. Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og skal hvor aðili halda eftir einu eintaki.
- 11.11. Komi upp ágreiningur milli aðila vegna samnings þessa skulu aðilar leitast við að leysa slíkan ágreining sín á milli. Að öðrum kosti skal dómsmál vegna slíks ágreinings rekinn fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
- 11.12. Samningur þessi er háður staðfestingu stjórnar FB og Bjargs sem skal liggja fyrir eigi síðar en 30 dögum eftir undirritun samnings þessa. Ella fellur samningur þessi sjálfkrafa niður.
- 11.13. Samningur þessi er háður endurnýjun úthlutunar borgarráðs á lóðum samkvæmt lóðaúthlutunum í viðauka 10, en þær runnu út þann 16. maí 2017.

Reykjavík, 17. júlí 2017

f.h. Félagsbústaða hf.

f.h. Bjargs hses.

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og hæfi.

kt. _____

kt. _____

Viðauki 1 - Leiðarljós við val á efnum og aðferðum vegna íbúða Bjargs.

Lýsing þessi tekur almennt á stefnu félagsins í byggingu íbúðarhúsnæðis áður en hönnunarferli er komið af stað. Félagið mun leitast við að hafa rekstur og viðhald húsa í lágmarki. Kostnaðarrammi sem félaginu er gert að byggja fyrir er nokkuð þröngur sem gæti þýtt tilslökun í kröfum á einhverju í efnisvali bygginganna.

Við hönnun og byggingu húsanna verða notuð efni og aðferðir sem henta við íslenskar aðstæður og verður þeim lögum og reglugerðum yfirvalda sem við eiga hverju sinni fylgt.

Félagið er að byggja smáar og hagkvæmar íbúðir og stefnt er að því aða nýta svigrúm byggingareglugerðar við skipulags innri rýma. Sömu kröfur verða gerðar til gæða allra íbúða í húsunum hvort sem þeir eru í eigu Bjargs íbúðafélags eða Félagsbústaða.

Nákvæm skilalýsing vegna íbúða og sameigna verður gerð þegar hönnunarferli er lokið og efnisval liggur fyrir.

Utanhúss:

Öll hús verða einangruð og klædd að utan og kappkostað að koma í veg fyrir alla kuldaleiðni inn í hús sem orsakað gæti raka og myglu innanhúss. Utanhússklæðning verður valin með tilliti til líftíma og stofn kostnaðar. Gluggar og hurðar verða að öllum líkindum timbur/ál gluggar þ.e. innri hluti glugga er timbur og sá ytri litað ál. Þök verða að langmestu leiti hefðbundin reist timburþök með járnklæðningu með góðri loftun undir en fara þarf eftir skipulagsskilmálum hverju sinni hvað útfærslu á þökum varðar.

Innanhúss:

Reiknað er með að þvottahús verði í flestum tilfellum sameiginleg í hverjum stigagangi með plássi fyrir þvottavél og þurrkara á hverja íbúð í stigagangi, sameiginleg hjóla- og vagnageymsla í sameign og geymslur annaðhvort í sameign eða séreign allt eftir reglugerð hverju sinni. Reiknað er með að gólf sameigna verði máluð, en stigahús og gangar væntanlega með teppum. Hurðar sameigna og innganga íbúða verða valdar samkvæmt reglugerðum og fullnægja kröfum um bruna og hljóð. Lyftur verða í þeim húsum þar sem krafa reglugerðar er þar um.

Öll rými íbúða verða nægjanlega stór þannig að þar rúmist innréttingar af þeim gerðum sem henta stærð íbúða. Í eldhúsi allra íbúða verður annaðhvort eldavél eða ofn og sjálfstætt helluborð, stálvaskur ásamt blöndunartækjum og tengi fyrir uppþvottavél. Baðherbergi verða með salerni, vask og blöndunartæki, spegli, sturtubotni og stöng fyrir hengi ásamt lítilli innréttingu og öryggisniðurfalli í gólfi. Frágangur allra votríma verður samkvæmt reglugerðum.

Léttir innveggir verða að mestu leiti gífsveggir með tvöföldu byrði beggja vegna og skulu fullnægja hljóðkröfum milli rýma, veggir blautríma verða gerðir eftir kröfum þar um. Innihurðar og innréttingar verða fjöldaframleiddar.

Lóð:

Lóð og bílastæði verða skilað fullfrágengnu samkvæmt teikningu landslagsarkitekts hverju sinni.

Skilalýsing Félagsbústaða fyrir íbúðir í nýjum verkefnum

1. Inngangur

Eftirfarandi texti skilgreinir almennar kröfur sem Félagsbústaðir gera til íbúða sem félagið kaupir í nýbyggingum nema um annað verði samið í kaupsamningi. Gerður er greinarmunur á því hvort íbúð sé einstaklingaíbúð/stúdíó eða 2ja+ herbergja íbúð. Í hvoru tilfelli eru talin upp helstu rými og eiginleikar þeirra skilgreindir. Að lokum eru almennar kröfur sem gerðar eru til bygginarefna og frágangs ólíkra byggingarhluta.

Bjarg ber sem leiðandi þróunaraðili ábyrgð á því að íbúðir sem seldar eru til Félagsbústaða standist allar kröfur sem settar eru fram í lögum, reglugerðum og reglum yfirvalda.

Seljandi skal í byggingarlýsingu húss, sem er hluti af kaupsamningi, gera grein fyrir efnisvali, efnisnotkun og útfærslu útveggja og þaks ásamt vali á yfirborðsefnum þegar hönnun húss er að fullu lokið. Hann skal á sama tímapunkti gera grein fyrir áætluðum endingartíma vegg og þakklæðninga hússins. Ef gluggar eru timburgluggar skulu þeir klæddir með álkápu að utan (ál-tré).

Ytri frágangur og búnaður íbúða sem seldar eru til Félagsbústaða skal vera sá sami og annarra íbúða í sama verkefni. Þær skulu, af ytri ásýnd, vera óaðgreinanlegar frá öðrum íbúðum í sama verkefni.

Allan búnað sem tilgreindur er í textanum skal seljandi afhenda uppsettan og frágenginn.

Seljandi skal gera kaupanda grein fyrir hvernig hann uppfyllir þær kröfur sem settar fram í textanum.

2. Einstaklingsíbúðir/stúdíó

2.1 Íbúð

Einstaklingsíbúð/stúdíó íbúð skal innihalda

- ✓ Alrými og eldhús með eldhúsinnréttingu og aðstöðu fyrir rúm
- ✓ Skápainnréttingu
- ✓ Baðherbergi

Raflýsing skal vera þrískipt (anddyri, klósett, alrými).

Gólf í öllum rýmum, utan baðherbergis, skulu vera lögð vönduðu slitsterku plastparketi. Gólf í baðherbergi verður vatshelt samkvæmt reglugerð og með öryggisniðurfalli.

2.2 Inngangur

Við inngang skal skilað með skáp eða fatahengi. Yfirborð þeirra skal vera sprautulakkað, plasthúðað viðarlíki eða spónlagt, innvols úr gráu/hvítu plasti. Fjöldi og stærð skápa skal vera eftirfarandi:

- ✓ Við inngang skal vera lokaður forstofuskápur fyrir útifatnað með slá og hillu við inngang, breidd 50 - 60 cm.

2.3 Alrými og eldhús

2.3.0 Umfang skápa

Alrými skal skilað með skápum. Yfirborð þeirra skal vera sprautulakkað, plasthúðað viðarlíki eða spónlagt, innvols úr gráu/hvítu plasti. Stærð skápa skal vera eftirfarandi:

- ✓ Í alrými skul vera nægjanlegt skápláss sem hentar stærð íbúðar. Einn skápur skal vera með skúffum, hinir með slá og hillu fyrir ofan.
- ✓ Eldhúsinnrétting skal koma í framhaldi af anddyri sé þess kostur
- ✓ Neðri skápar eldhúsinnréttingar verði með dýpt 60 cm, 50-60 cm breiðar einingar sem rúma ísskáp með frystihólfi undir borði, lítinn vask með blöndunartækjum og eldavél 50-60 með ofni undir, skúffuskáp með hnífaparaskúffu og örbylgjuofn
- ✓ Efri skápar eldhúsinnréttingar verði með dýpt 35 cm, 50 -60 cm breiðir.

Aðgengi að svölum / sérafnotareit úr stofu.

2.4 Baðherbergi

Baðherbergi skal skila með eftirfarandi tækjum og búnaði

- ✓ Baðherbergi skal búið frístandandi salerni.
- ✓ Gólf í baðherbergjum skal vera flísalagt/dúklagt.
- ✓ Flísaleggja/dúkleggja skal votrúmsveggi í sturtu.
- ✓ Veggir í sturtu flísaleggist/dúkleggjast í hæðinni í efri brún gerektis eða karms eftir því sem við á.
- ✓ Vaskur í eða framan á borði, niðurfall í gólfi við vask.
- ✓ Slá fremst í sturtu með hengi, hitastýrð blöndunartæki, baðskápur, spegill fyrir ofan vask

3. Stærri íbúðir (2ja+)

3.1 Íbúð

Stærri íbúð skal innihalda eftirtalin rými

- ✓ Eldhús
- ✓ Stofu
- ✓ Svefnherbergi stórt
- ✓ Svefnherbergi lítið
- ✓ Baðherbergi

Raflýsing skal vera sjálfstæði í forstofu, eldhúsi, stofu, herbergjum og baðherbergi. Heimilt er að hafa geymslu í íbúð en þess er ekki krafist.

Heimilt er að hafa þvottaaðstöðu inni á baðherbergi, en þá skal gera ráð fyrir nauðsynlegum tenglum og loftræstingu í rýminu.

Gólf í öllum rýmum, utan baðherbergis, skulu vera lögð vönduðu slitsterku plastparketi. Gólf baðherbergis skulu flísalögð/dúklögð.

3.2 Inngangur

Við inngang skal vera skápur eða fatahengi. Yfirborð þeirra skal vera sprautulakkað, plasthúðað eða spónlagt, innvols úr gráu/hvítu plasti. Stærð skápa skal vera eftirfarandi:

- ✓ Við inngang skal vera lokaður forstofuskápur fyrir útifatnað með slá og hillu við inngang, breidd 50 - 60 cm.

3.3 Eldhús

Eldhúsi skal skilað með eldhúsinnréttingu. Yfirborð þeirra skal vera sprautulakkað, plasthúðað eða spónlagt, innvols úr gráu/hvítu plasti. Borðplata skal plastlögð. Stærð skápa skal vera eftirfarandi:

- ✓ Neðri skápar eldhúsinnréttingar verði einingar með dýpt 60 cm og breidd 50-60 cm og skul þær rúma
 - Ísskáp með frystihólfi amk. 150 sm hár.
 - Vaskur með blöndunartækjum og eldavél (60 cm) með ofni undir, ásamt viftu.
 - Skúffuskáp með hnífaparaskúffu.
- ✓ Efri skápar eldhúsinnréttingar verði með dýpt 35 cm, 50 -60 cm breiðir.
- ✓ Fjöldi neðri skápaeyninga verði af þeirri stærð sem hentar stærð íbúðar.
- ✓ Fjöldi efri skápaeyninga verði af þeirri stærð sem hentar stærð íbúðar.

3.4 Stofa

Aðgengi að svölum / sérafnotareit úr stofu.

3.5 Svefnherbergi stórt

Herbergið skal rúma hjónarúm (1,6m x 2,1m) , skápaeyningu og tvö náttborð. Skápaeyning skal búin lokuðum fataskápum, hver að breidd min 50cm. Einn þeirra skal vera með skúffum, hinir með slá og hillu fyrir ofan.

3.6 Svefnherbergi lítið

Herbergið skal rúma einstaklingsrúm (1,2m x 2,1m), skrifborðsaðstöðu og fataskáp.

3.7 Baðherbergi

Baðherbergi skal skila með með salerni, handlaug og sturtu eins og nánar er skilgreint hér:

- ✓ Baðherbergi skal búið frístandandi salerni.
- ✓ Flísaleggja/dúkleggja skal votrúmsveggi við og í sturtu.
- ✓ Veggir í sturtu flísaleggist/dúkleggist í hæðinni í efri brún gerektis eða karms eftir því sem við á.
- ✓ Vaskur í eða framan á borði, niðurfall í gólfi við vask.
- ✓ Slá fremst í sturtu með hengi, hitastýrð blöndunartæki, baðskápur, spegill fyrir ofan vask.

4. Rými utan íbúða

4.1 Þvottahús

Æskilegt er að þvottahús verði sameiginleg. Stærð þeirra skal vera í takt fjölda íbúða, notkun og umfang. Stór skolvaskur með blöndunartækjum skal vera í rýminu.

Gólf skal málað með sterkri gólfmálningu sem ná uppá vegg, t.d. kvarts, sem auðvelt er að þrifa. Loft og veggir skulu vera slétt. Niðurföll í gólfi.

Nettó flatarmál	Tekur miðast af fjölda notenda.
Fastar innréttingar	Fráleggsborð plastlagt.
Raftenglar	2 tenglar 230V, 16A fyrir þvottavélar og þurrkara hvernar íbúðar, auk 2 tengla fyrir þrif.
Loftræsing	Loftræsing þarf að vera mikil. Opanlegir gluggar og/eða loftrás. Útsog fyrir þurrkara.

4.2 Geymslur

Í sameign eða séreign skulu vera fyrir hverjar íbúð geymslur eða geymsluskápar ef reglugerð leyfir.

Gólf geymsluganga og geymslna skulu máluð sterkri gólfmálningu með 5 cm uppá vegg, sem auðvelt er að þrifa.

Nettó flatarmál	Samkv. byggingarreglugerð.
Raftenglar	1 stk. í hverri geymslu ef geymsla er sjálfstæð ásamt tenglum til þrifa á geymslugöngum 1x230V, 16A.
Loftræsing	Opanlegir gluggar eða loftrás.

5. Annað

5.1 Veggir og veggfletir innanhúss

Gera skal almennt grein fyrir uppbyggingu veggja, klæðningu og yfirborðsáferð. Veggir innanhúss skulu almennt vera sléttir og málaðir með viðurkenndu málningarkerfi.

5.1.0 Veggir innanhúss – léttir / hlaðnir eða gips

- ✓ Yfirborð veggja skal vera hart og slitsterkt. Gifsveggir eru með tvöföldu lagi beggja vegna og styrkingar settar inn í vegg þar sem hengdir eru upp skápar í t.d. eldhúsi. Á öll úthorn skal setja sérstaka vörn úr stáli eða sambærilegu.

- ✓ Heimilt að hafa alla veggir innanhúss hlaðna og pússaða veggir, enda uppfylli þeir hljóðkröfur milli rýma.
- ✓ Allir léttir veggir skulu spartlaðir og málaðir með viðurkenndu málningarkerfi.
- ✓ Veggir að votrýmum skulu vera steptir, hefðbundnir hlaðna og pússaða vikurveggi eða af annari gerð sem uppfyllir kröfur til votrýmis enda uppfylli þeir hljóðkröfur milli rýma.

5.1.1 Veggir innanhúss – steptir

Steptar veggir innanhúss skal pússa og spartla undir málningu.

5.2 Loft

Stept loft skulu vera slétt, slípuð og heilspörtluð og máluð með viðurkenndu málningarkerfi. Seljandi skal gera grein fyrir hljóðtæknilegum lausnum í sameiginlegum rýmum til að auka hljóðvist. Öll loft í íbúðum skulu vera auðveld í þrifum.

5.3 Flísalögn

Eftirfarandi skal haft til hliðsjónar við flísalögn:

- ✓ Flísarnar skulu vera brenndar leirflísar
- ✓ Flísar skulu lagðar í vatnshelt lím ofan á ílagt gólf
- ✓ Lágmarkspykkt flísa skal vera 6-8 mm.
- ✓ Þennslufúgur (efni að viðurkenndri gerð) skulu vera milli allra láréttra og lóðréttra flata.

5.4 Hurðir

5.4.0 Almenn

Hurðir inn í hverja sjálfstæða íbúð skulu uppfylla allar bruna- og hljóðkröfur samkvæmt reglugerðum. Sama gildir um hurðir milli brunaskila.

Skrár skulu vera ASSA eða sambærilegt með þremur lyklum fyrir hverja íbúð, auk annarra undirlykla.

Allar hurðir skal afhenda með lómum, skrá, hurðarhúnum, sílenderrósettum og hurðastoppa allt af vandaðri gerð. Skrufur skulu vera úr sama efni og lamir. Lamirnar skal smyrja um leið og hengslað er. Á salerni skulu vera 15 mm undir allar hurðir.

Allar þéttingar meðfram körmum skulu framkvæmdar af vandvirkni, þ.e. setja skal tróð og loka með lista yfir / fella að (þar sem það á við), sem málist í sama lit og aðliggjandi veggir.

Allar hurðir skulu uppfylla hljóðvistarkröfur sem settar eru fram í reglugerðum.

5.4.1 Hurðir innan íbúðar

Innihurðir inni í íbúðum skulu vera lakkaðar, harðplastlagðar eða spónlagðar með hálfmöttu yfirboði og með vönduðum skrá. Á baðherbergishurðum skal vera snerilskrá. Karmar og gerekti skulu ekki ná niður í gólf. Kítta skal undir hvort tveggja og skal vera um 5 mm fúga á milli gólfs og karm/geregta.

5.5 Innréttingar

Hliðar, forstykki/hurðir í innréttingum ásamt botnum skápa skulu vera 16-19 mm. Borðplötur skulu vera plastlagðar ca 30-40 mm þykkar, samlímdar spónaplötur. Skellibólur skal setja á allar hurðar innréttinga og forstykki á skúffum.

Hurðahúnar, læsingar, skrár, lamir r skulu vera af vandaðri gerð. Festiskrúfur skulu hafa sömu áferð og járn. Verði notað efni sem ekki hefur skrúfuhald, þarf verktaki að gera ráðstafanir til að ná því, t.d. með inngreyptum tréklossum.

Allar lamir og skúffubrautir skulu vera af vandaðri gerð.

5.6 Heimilistæki

Enginn búnaður eða tæki eru lögð til af kaupanda.

Seljandi skal skila tengdri í innréttingum í hverri íbúð eldavél standandi á gólfi eða helluborð og blástursofn. Í stærri íbúðum skal einnig skila eldhúsviftu uppsettri og tengdri.

5.7 Raflagnakerfi / lýsing

Íbúðir afhendist með lögboðinni lýsingu, rofum og raflagnakerfi af vandaðri gerð. Seljandi skal leggja fram lýsingu á þeim búnaði sem hann hyggst nota í íbúð og skilgreina fjölda rofa, tengla og dása fyrir ólík rými.

5.8 Tölvu- og símalagnir

Í allar íbúðareiningar skal vera lagnaleið fyrir smáspennulögn. Frágangur skal vera í samræmi við það sem gert er í öðrum íbúðum í saman húsi. Dyrasímakerfi skal vera tengt í hverja íbúð. Seljandi skal leggja fram lýsingu á þeim búnaði sem hann hyggst nota í íbúð þegar endanleg hönnun liggur fyrir.

Samstarfssamningur FB og Bjargs - Dags 2017 07 17

Viðauki 3 - Áætlaðar stærðir og gerðir íbúða í þróunarverkefnum ásamt áætluðu kostnaðarverði

	Áætlað birt flatarmál m2										Brúttó m2		Áætlað kostnaðarverð				
#	Verkefni	Aðili	Tegíbuð	Herb	Fjlbúð	FjBíla	FjBíla	Íbúð	Geymsla	Íb+Gey	AllsM2	Hlutfallstala	BrúttóM2	Lóðakostn	ByggKostn	BílastKosnt	KostnVerð
1	Móavegur	FB	Almenn	studio	1	0,33	0,67	40	3	43	43	0,593%	51,2	3.666	16.537	1.739	21.941
2	Móavegur	FB	Almenn	studio	1	0,33	0,67	40	3	43	43	0,593%	51,2	3.666	16.537	1.739	21.941
3	Móavegur	FB	Almenn	studio	1	0,33	0,67	40	3	43	43	0,593%	51,2	3.666	16.537	1.739	21.941
4	Móavegur	FB	Almenn	studio	1	0,33	0,67	40	3	43	43	0,593%	51,2	3.666	16.537	1.739	21.941
5	Móavegur	FB	Almenn	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
6	Móavegur	FB	Almenn	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
7	Móavegur	FB	Almenn	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
8	Móavegur	FB	Almenn	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
9	Móavegur	FB	Almenn	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
10	Móavegur	FB	Almenn	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
11	Móavegur	FB	Almenn	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
12	Móavegur	FB	Almenn	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
13	Móavegur	FB	Almenn	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
14	Móavegur	FB	Almenn	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
15	Móavegur	FB	Búsetukjarni	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
16	Móavegur	FB	Búsetukjarni	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
17	Móavegur	FB	Búsetukjarni	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
18	Móavegur	FB	Búsetukjarni	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
19	Móavegur	FB	Búsetukjarni	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
20	Móavegur	FB	Búsetukjarni	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
21	Móavegur	FB	Búsetukjarni	2ja	1	0,33	0,67	45	4	49	49	0,647%	58,3	4.000	18.046	1.739	23.786
22	Móavegur	FB	Almenn	3ja	1	0,33	0,67	70	5	75	75	0,881%	89,3	5.451	24.588	1.739	31.777
23	Móavegur	FB	Almenn	3ja	1	0,33	0,67	70	5	75	75	0,881%	89,3	5.451	24.588	1.739	31.777
24	Móavegur	FB	Almenn	3ja	1	0,33	0,67	70	5	75	75	0,881%	89,3	5.451	24.588	1.739	31.777
25	Móavegur	Bjarg	Almenn	studio	0	0	0	40	3	43	0	0,000%	0,0	0	0	0	0
26	Móavegur	Bjarg	Almenn	2ja	16	5,28	10,72	45	4	49	784	10,351%	933,3	64.007	288.742	27.820	380.569
27	Móavegur	Bjarg	Almenn	3ja	24	7,92	16,08	70	5	75	1.800	21,154%	2.142,9	130.814	590.109	41.730	762.653
28	Móavegur	Bjarg	Almenn	4ra	22	7,26	14,74	85	6	91	2.002	22,566%	2.383,3	139.545	629.496	38.253	807.293
29	Móavegur	Bjarg	Almenn	5ja	10	3,3	6,7	100	7	107	1.070	11,701%	1.273,8	72.353	326.390	17.388	416.130
30	Móavegur	Leiguféla	Án tekjuviðn	studio	0	0	0	30	3	33	0	0,000%	0,0	0	0	0	0
31	Móavegur	Leiguféla	Án tekjuviðn	2ja	15	4,95	10,05	45	4	49	735	9,704%	875,0	60.007	270.695	26.081	356.784
32	Móavegur	Leiguféla	Án tekjuviðn	3ja	5	1,65	3,35	70	5	75	375	4,407%	446,4	27.253	122.939	8.694	158.886
33	Móavegur	Leiguféla	Án tekjuviðn	4ra	4	1,32	2,68	85	6	91	364	4,103%	433,3	25.372	114.454	6.955	146.780
34	Móavegur	Leiguféla	Án tekjuviðn	5ja	0	0	0	100	7	107	0	0,000%	0,0	0	0	0	0
35	Urðarbrunnur	FB	Almenn	studio	1	0	1	40	3	43	43	1,297%	51,2	5.404	16.560	625	22.589
36	Urðarbrunnur	FB	Almenn	studio	1	0	1	40	3	43	43	1,297%	51,2	5.404	16.560	625	22.589
37	Urðarbrunnur	FB	Almenn	studio	1	0	1	40	3	43	43	1,297%	51,2	5.404	16.560	625	22.589
38	Urðarbrunnur	FB	Almenn	2ja	1	0	1	45	4	49	49	1,415%	58,3	5.898	18.071	625	24.594
39	Urðarbrunnur	FB	Almenn	2ja	1	0	1	45	4	49	49	1,415%	58,3	5.898	18.071	625	24.594
40	Urðarbrunnur	FB	Almenn	2ja	1	0	1	45	4	49	49	1,415%	58,3	5.898	18.071	625	24.594
41	Urðarbrunnur	FB	Almenn	2ja	1	0	1	45	4	49	49	1,415%	58,3	5.898	18.071	625	24.594
42	Urðarbrunnur	FB	Almenn	2ja	1	0	1	45	4	49	49	1,415%	58,3	5.898	18.071	625	24.594
43	Urðarbrunnur	FB	Almenn	2ja	1	0	1	45	4	49	49	1,415%	58,3	5.898	18.071	625	24.594
44	Urðarbrunnur	FB	Almenn	2ja	1	0	1	45	4	49	49	1,415%	58,3	5.898	18.071	625	24.594
45	Urðarbrunnur	FB	Almenn	3ja	1	0	1	70	5	75	75	1,928%	89,3	8.035	24.622	625	33.282
46	Urðarbrunnur	Bjarg	Almenn	studio	0	0	0	30	3	33	0	0,000%	0,0	0	0	0	0
47	Urðarbrunnur	Bjarg	Almenn	2ja	9	0	9	45	4	49	441	12,739%	525,0	53.078	162.641	5.625	221.345
48	Urðarbrunnur	Bjarg	Almenn	3ja	14	0	14	70	5	75	1.050	26,999%	1.250,0	112.495	344.705	8.750	465.950
49	Urðarbrunnur	Bjarg	Almenn	4ra	13	0	13	85	6	91	1.183	29,175%	1.408,3	121.562	372.488	8.125	502.175
50	Urðarbrunnur	Bjarg	Almenn	5ja	6	0	6	100	7	107	642	15,360%	764,3	63.999	196.104	3.750	263.853
51	Kirkjusandur	FB	Almenn	studio	1	0,56	0	40	3	43	43	1,128%	51,2	4.058	16.537	2.240	22.835
52	Kirkjusandur	FB	Almenn	studio	1	0,56	0	40	3	43	43	1,128%	51,2	4.058	16.537	2.240	22.835
53	Kirkjusandur	FB	Almenn	studio	1	0,56	0	40	3	43	43	1,128%	51,2	4.058	16.537	2.240	22.835
54	Kirkjusandur	FB	Almenn	studio	1	0,56	0	40	3	43	43	1,128%	51,2	4.058	16.537	2.240	22.835
55	Kirkjusandur	FB	Almenn	2ja	1	0,56	0	45	4	49	49	1,231%	58,3	4.428	18.047	2.240	24.715
56	Kirkjusandur	FB	Almenn	2ja	1	0,56	0	45	4	49	49	1,231%	58,3	4.428	18.047	2.240	24.715
57	Kirkjusandur	FB	Almenn	2ja	1	0,56	0	45	4	49	49	1,231%	58,3	4.428	18.047	2.240	24.715
58	Kirkjusandur	FB	Almenn	2ja	1	0,56	0	45	4	49	49	1,231%	58,3	4.428	18.047	2.240	24.715
59	Kirkjusandur	FB	Almenn	2ja	1	0,56	0	45	4	49	49	1,231%	58,3	4.428	18.047	2.240	24.715
60	Kirkjusandur	FB	Almenn	2ja	1	0,56	0	45	4	49	49	1,231%	58,3	4.428	18.047	2.240	24.715
61	Kirkjusandur	FB	Almenn	2ja	1	0,56	0	45	4	49	49	1,231%	58,3	4.428	18.047	2.240	24.715
62	Kirkjusandur	FB	Almenn	3ja	1	0,56	0	70	5	75	75	1,678%	89,3	6.033	24.589	2.240	32.862
63	Kirkjusandur	FB	Almenn	3ja	1	0,56	0	70	5	75	75	1,678%	89,3	6.033	24.589	2.240	32.862
64	Kirkjusandur	Bjarg	Almenn	studio	0	0	0	40	3	43	0	0,000%	0,0	0	0	0	0
65	Kirkjusandur	Bjarg	Almenn	2ja	15	8,4	0	45	4	49	735	18,471%	875,0	66.423	270.703	33.600	370.726
66	Kirkjusandur	Bjarg	Almenn	3ja	16	8,96	0	70	5	75	1.200	26,844%	1.428,6	96.534	393.417	35.840	525.791
67	Kirkjusandur	Bjarg	Almenn	4ra	15	8,4	0	85	6	91	1.365	29,287%	1.625,0	105.317	429.214	33.600	568.131
68	Kirkjusandur	Bjarg	Almenn	5ja	4	2,24	0	100	7	107	428	8,909%	509,5	32.036	130.560	8.960	171.555
Alls					236	74,9	133	3.595	287	3.882	16.616	300,0%	19.781	1.394.645	5.531.810	382.895	7.309.349

Samstarfssamningur FB og Bjargs - Dags 2017 07 17

Viðauki 4a - Dæmi um útreikning á kostnaðarverði og skiptingu kostnaðar

Útreikningar hlutfallstalna						
fjöldi íbúða	stærð	fasti	fermetraverð	samts pr. íbúð	byggingarkostnaður	hlutfallstala
45	45	5.000.000	220.000	14.900.000	670.500.000	35,76%
35	70	5.000.000	220.000	20.400.000	714.000.000	38,08%
15	85	5.000.000	220.000	23.700.000	355.500.000	18,96%
5	100	5.000.000	220.000	27.000.000	135.000.000	7,20%
100	6250				1.875.000.000	100,0%

Forsendur / Breytur			Hér verða settar inn rauntölur		
Byggingarkostnaður	(stofnkostnaður án lóðar og bílageymslu)		2.136.904.762	16%	sameign
Bílageymsla fyrir	0%	af íbúðum	-	4.000.000	stæðið
Bílastæði ofanjarðar	100%	af íbúðum	62.500.000	625.000	stæðið
Lóð og gjöld			506.250.000		
Heildarkostnaður			2.705.654.762		

Útreikningar kostnaðarverðs 100 íbúða hús								
fjöldi íbúða	stærð	hlutfallstala	heildarbyggingar- kostnaður x hlutfallstala	lóð og gjöld x hlutfallstala)	verð bílastæðum	samts kostnaður við íbúðagerð	verð pr. íbúð	
45	45	35,76%	764.157.143	181.035.000	28.125.000	973.317.143	21.629.270	
35	70	38,08%	813.733.333	192.780.000	21.875.000	1.028.388.333	29.382.524	
15	85	18,96%	405.157.143	95.985.000	9.375.000	510.517.143	34.034.476	
5	100	7,20%	153.857.143	36.450.000	3.125.000	193.432.143	38.686.429	
100	6250	100,00%	2.136.904.762	506.250.000	62.500.000	2.705.654.762		

Skipting íbúða og kostnaður á félag				
Bjarg	fjöldi íbúða	stærð	verð pr. íbúð	samts
	30	45	21.629.270	648.878.095
	30	70	29.382.524	881.475.714
	15	85	34.034.476	510.517.143
	5	100	38.686.429	193.432.143
	80	5225	123.732.698	2.234.303.095
FB	fjöldi íbúða	stærð	verð pr. íbúð	samts
	15	45	21.629.270	324.439.048
	5	70	29.382.524	146.912.619
	0	85	34.034.476	-
	0	100	38.686.429	-
	20	1025	123.732.698	471.351.667
Samts	100	6250		2.705.654.762

Samstarfssamningur FB og Bjargs - Dags 2017 07 17

Viðauki 4b - Dæmi um útreikning á kostnaðarverði og skiptingu kostnaðar

Móavegur

Útreikningar hlutfallstalna							
Hér verða settar inn rauntölur							
fjöldi íbúða	stærð	fasti	fermetraverð	samts pr. íbúð	byggingarkostnaður	hlutfallstala	hlutfallstala íbúðar
0	30	5.000.000	220.000	11.600.000	-	0,00%	
4	43	5.000.000	220.000	14.460.000	57.840.000	2,37%	0,593%
48	49	5.000.000	220.000	15.780.000	757.440.000	31,05%	0,647%
32	75	5.000.000	220.000	21.500.000	688.000.000	28,21%	0,881%
26	91	5.000.000	220.000	25.020.000	650.520.000	26,67%	1,026%
10	107	5.000.000	220.000	28.540.000	285.400.000	11,70%	1,170%
120	8360				2.439.200.000	100,0%	

Forsendur / Breytur				Hér verða settar inn rauntölur			
Byggingarkostnaður	(stofnkostnaður án lóðar og bilageymslu)			2.789.523.810	16%	sameign	
Bilageymsla fyrir	33%	af íbúðum		158.400.000	4.000.000	stæðið	
Bilastæði ofanjarðar	67%	af íbúðum		50.250.000	625.000	stæðið	
Lóð og gjöld				618.373.066	73.968	á fm	
Heildarkostnaður				3.616.546.876			* vantar rafmagn, hita og vatn

Útreikningar kostnaðarverðs 100 íbúða hús

fjöldi íbúða	stærð	hlutfallstala	heildarbyggingar-kostnaður x hlutfallstala	lóð og gjöld x hlutfallstala)	verð bilastæðum	samts kostnaður við íbúðagerð	verð pr. íbúð
0	30	0,0%	-	-	-	-	-
4	43	2,4%	66.147.121	14.663.290	6.955.000	87.765.411	21.941.353
48	49	31,1%	866.225.367	192.022.177	83.460.000	1.141.707.544	23.785.574
32	75	28,2%	786.812.226	174.418.116	55.640.000	1.016.870.342	31.777.198
26	91	26,7%	743.949.257	164.916.385	45.207.500	954.073.143	36.695.121
10	107	11,7%	326.389.839	72.353.097	17.387.500	416.130.436	41.613.044
120	8360	100,0%	2.789.523.810	618.373.066	208.650.000	3.616.546.876	

Skipting íbúða og kostnaður á félag

Bjarg	fjöldi íbúða	stærð	verð pr. íbúð	samts
	0	30	-	-
	0	43	21.941.353	-
	31	49	23.785.574	737.352.789
	29	75	31.777.198	921.538.747
	26	91	36.695.121	954.073.143
	10	107	41.613.044	416.130.436
	96	7130		3.029.095.114
FB	fjöldi íbúða	stærð	verð pr. íbúð	samts
	0	30	-	-
	4	43	21.941.353	87.765.411
	17	49	23.785.574	404.354.755
	3	75	31.777.198	95.331.595
	0	91	36.695.121	-
	0	107	41.613.044	-
	24	1.230		587.451.761
Samts	120	8360		3.616.546.876

Samstarfssamningur FB og Bjargs - Dags 2017 07 17

Viðauki 4c - Dæmi um útreikning á kostnaðarverði og skiptingu kostnaðar

Urðarbrunnur

Útreikningar hlutfallstalna							
Hér verða settar inn rauntölur							
fjöldi íbúða	stærð	fasti	fermetraverð	samtals pr. íbúð	byggingarkostnaður	hlutfallstala	hlutfallstala íbúðar
0	30	5.000.000	220.000	11.600.000	-	0,00%	
3	43	5.000.000	220.000	14.460.000	43.380.000	3,89%	1,297%
16	49	5.000.000	220.000	15.780.000	252.480.000	22,65%	1,415%
15	75	5.000.000	220.000	21.500.000	322.500.000	28,93%	1,928%
13	91	5.000.000	220.000	25.020.000	325.260.000	29,17%	2,244%
6	107	5.000.000	220.000	28.540.000	171.240.000	15,36%	2,560%
53	3863				1.114.860.000	100,0%	

Forsendur / Breytur				Hér verða settar inn rauntölur			
Byggingarkostnaður	(stofnkostnaður án lóðar og bílageymslu)			1.276.738.095	16%	sameign	
Bílageymsla fyrir	0%	af íbúðum	-	-	4.000.000	stæðið	
Bílastæði ofanjarðar	100%	af íbúðum	33.125.000	625.000	stæðið		
Lóð og gjöld			416.665.464	107.861	á fm		
Heildarkostnaður			1.726.528.559				* vantar rafmagn, hita og va

Útreikningar kostnaðarverðs 100 íbúða hús							
fjöldi íbúða	stærð	hlutfallstala	heildarbyggingar- kostnaður x hlutfallstala	lóð og gjöld x hlutfallstala)	verð bílastæðum	samtals kostnaður við íbúðagerð	verð pr. íbúð
0	30	0,0%	-	-	-	-	-
3	43	3,9%	49.678.792	16.212.751	1.875.000	67.766.544	22.588.848
16	49	22,6%	289.140.192	94.361.352	10.000.000	393.501.543	24.593.846
15	75	28,9%	369.327.122	120.530.481	9.375.000	499.232.604	33.282.174
13	91	29,2%	372.487.875	121.561.998	8.125.000	502.174.873	38.628.836
6	107	15,4%	196.104.113	63.998.882	3.750.000	263.852.995	43.975.499
53	3863	100,0%	1.276.738.095	416.665.464	33.125.000	1.726.528.559	

Skipting íbúða og kostnaður á félag				
Bjarg	fjöldi íbúða	stærð	verð pr. íbúð	samtals
	0	30	-	-
	0	43	22.588.848	-
	9	49	24.593.846	221.344.618
	14	75	33.282.174	465.950.430
	13	91	38.628.836	502.174.873
	6	107	43.975.499	263.852.995
	42	3316		1.453.322.917
FB	fjöldi íbúða	stærð	verð pr. íbúð	samtals
	0	30	-	-
	3	43	22.588.848	67.766.544
	7	49	24.593.846	172.156.925
	1	75	33.282.174	33.282.174
	0	91	38.628.836	-
	0	107	43.975.499	-
	11	547		273.205.642
Samtals	53	3863		1.726.528.559

Samstarfssamningur FB og Bjargs - Dags 2017 07 17

Viðauki 4d - Dæmi um útreikning á kostnaðarverði og skiptingu kostnaðar

Kirkjusandur

Útreikningar hlutfallstalna							
Hér verða settar inn rauntölur							
fjöldi íbúða	stærð	fasti	fermetraverð	samtals pr. íbúð	byggingarkostnaður	hlutfallstala	hlutfallstala íbúðar
0	30	5.000.000	220.000	11.600.000	-	0,00%	
4	43	5.000.000	220.000	14.460.000	57.840.000	4,51%	1,128%
22	49	5.000.000	220.000	15.780.000	347.160.000	27,09%	1,231%
18	75	5.000.000	220.000	21.500.000	387.000.000	30,20%	1,678%
15	91	5.000.000	220.000	25.020.000	375.300.000	29,29%	1,952%
4	107	5.000.000	220.000	28.540.000	114.160.000	8,91%	2,227%
63	4393				1.281.460.000	100,0%	

Forsendur / Breytur				Hér verða settar inn rauntölur			
Byggingarkostnaður	(stofnkostnaður án lóðar og bílageymslu)			1.465.547.619	16%	sameign	
Bílageymsla fyrir	56%	af íbúðum		141.120.000	4.000.000	stæðið	
Bílastæði ofanjarðar	0%	af íbúðum		-	625.000	stæðið	
Lóð og gjöld*				359.605.772	81.859	á fm	
Heildarkostnaður				1.966.273.391			
* vantar rafmagn, hita og va							

Útreikningar kostnaðarverðs							
fjöldi íbúða	stærð	hlutfallstala	heildarbyggingar-kostnaður x hlutfallstala	lóð og gjöld x hlutfallstala)	verð bílastæðum	samtals kostnaður við íbúðagerð	verð pr. íbúð
0	30	0,0%	-	-	-	-	-
4	43	4,5%	66.148.982	16.231.172	8.960.000	91.340.154	22.835.038
22	49	27,1%	397.031.130	97.420.707	49.280.000	543.731.837	24.715.084
18	75	30,2%	442.594.329	108.600.685	40.320.000	591.515.014	32.861.945
15	91	29,3%	429.213.570	105.317.408	33.600.000	568.130.978	37.875.399
4	107	8,9%	130.559.609	32.035.799	8.960.000	171.555.408	42.888.852
63	4393	100,0%	1.465.547.619	359.605.772	141.120.000	1.966.273.391	

Skipting íbúða og kostnaður á félag				
Bjarg	fjöldi íbúða	stærð	verð pr. íbúð	samtals
	0	30	-	-
	0	43	22.835.038	-
	15	49	24.715.084	370.726.253
	16	75	32.861.945	525.791.123
	15	91	37.875.399	568.130.978
	4	107	42.888.852	171.555.408
	50	3728		1.636.203.762
FB	fjöldi íbúða	stærð	verð pr. íbúð	samtals
	0	30	-	-
	4	43	22.835.038	91.340.154
	7	49	24.715.084	173.005.585
	2	75	32.861.945	65.723.890
	0	91	37.875.399	-
	0	107	42.888.852	-
	13	665		330.069.629
Samtals	63	4393		1.966.273.391

Samstarfssamningur FB og Bjargs - Dags 2017 07 17

Viðauki 5 - Áætlað ferli og form ábyrgðar gagnavart FB sem fjármögnunaraðila

- Reykjavík úthlutar Bjargi lóðum.
- Hlutur Bjargs í lóðum er greiddur í formi stofnframlags frá Reykjavíkurborg.
- Bjarg borgar RVK gatnagerðargjöld innan 90 daga. Félagsbústaðir semja við Reykjavíkurborg um sinn hlut í lóð og gjöldum.
- Kvöð er þinglýst á lóðina um tryggingaréttindi Félagsbústaða samkvæmt grein 10.6 samnings.
- Lánastofnun setur tryggingabréf á lóðirnar vegna framkvæmdafjármögnunar Bjargs.
- Hönnunarferli fer af stað. Mögulegt að skipta í áfanga.
- Bjarg og FB borga hönnun í samræmi við hlutfallstölu í hverju verkefni.
- Banki sér um að greiða reikninga hönnuða af læstum bankareikning sem Bjarg og FB greiða á.
- Þegar hönnun liggur fyrir er samið við verktaka um fast verð.
- Eignaskiptasamning þinglýst á lóð og fastanúmer sett á eignir.
- Kaupsamningur gerður milli Bjargs og félagsbústaða um íbúðir.
- Íbúðir eru seldar á kostnaðarverði með kostnaðarpaki.
- FB og Bjarg hafa á þessum tímapunkti greitt fyrir lóð og hönnunarkostnað í samræmi við hlutfallstölur.
- Bankinn afléttir veðum af hverri fasteign að teknu tillit til greiðslna FB
- Þegar fasteign er komin á byggingastig 6 skal tryggingaréttindi FB færast yfir á hinar keyptu íbúðir.
- Bankinn verður þá áfram með veð í þeim íbúðum sem ekki eru seldar FB vegna fjármögnunar Bjargs á sömu íbúðum.
- FB er heimilt að setja tryggingabréf á íbúðir sem þeir kaupa til tryggingar á þeim greiðslum sem þeir greiða Bjargi/verktaka á byggingarstigi.
- Þegar reikningar berast frá verktaka skiptist greiðsla milli Bjargs og FB í samræmi við heildar hlutfallstölur í viðkomandi verkefni.
- Banki sér um að greiða reikninga verktaka af læstum bankareikning sem Bjarg og FB greiða inn á.

Samstarfssamningur FB og Bjargs - Dags 2017 07 17

Viðauki 6 - Skilgreining á þjónustuflokkum í búsetukjörnum

Flokkur	Þjónustuumfang	Skilgreining
Flokkur I	Lítið- íbúar metnir með litla þjónustubörf	Skert færni sem háir athöfnum daglegs lífs. Þörf fyrir þjónustu er metin undir meðallagi, dagleg aðstoð og eftirlit. Þarf að jafnaði ekki næturvakt eða <u>öryggis-næturvakt</u> .
Flokkur II	Meðal- íbúar metnir með meðal þjónustubörf	Mikil skerðing á hæfni og færni. Þarf stuðning við athafnir dagslegs lífs. Þörf fyrir þjónustu er metin í meðallagi, dagleg umsjón og stuðningur. Þarf reglulegt innlit að næturlagi.
Flokkur III	Mikið- íbúar metnir með mikla þjónustubörf	Mjög mikil skerðing, þarf stöðugt eftirlit og stuðning við athafnir daglegs lífs. Þörf fyrir þjónustu er mikil. Þarf <u>stöðuga</u> umönnun á næturnar(t.d. vegna sondu, krampa o.þ.h.).

Samstarfssamningur FB og Bjargs - Dags 2017 07 17

Viðauki 7 - Samantekt úthlutunarbréfa

Liður	Ein	<u>Móavegur 2-4</u>				<u>Kirkjusandur</u>			Samtals
		Alls	Nr. 33-35	Nr. 130-134	Alls	G	H	Alls	
Fjöldi íbúða	Fjöldi	120	23	30	53	28	35	63	236
Íbúðir	Brúttó m2	10.880	3307	4120	7.427	3.200	3.500	6.700	25.007
Bílageymsla	Brúttó m2	7.950	0	0	0	2.500	3.000	5.500	13.450
Gatnagerðagjald	Kr	128.381.480	36.363.772	45.303.520	81.667.292	33.537.800	41.784.800	75.322.600	285.371.372
Byggingaréttur	Kr	489.600.000	145.036.698	189.178.302	334.215.000	126.000.000	157.500.000	283.500.000	1.107.315.000
Tengigjald	Kr	391.586	391.586	391.586	783.172	391.586	391.586	783.172	1.957.930
Alls greiðsla til RVK	Kr	618.373.066	181.792.056	234.873.408	416.665.464	159.929.386	199.676.386	359.605.772	1.394.644.302
Meðalkostnaður á íbúð	Kr/Fjöldi	5.153.109	7.904.002	7.829.114	7.861.613	5.711.764	5.705.040	5.708.028	5.909.510
Meðalkostnaður á flatarmál íbúðar	Kr/Brúttó m2	56.836	54.972	57.008	56.101	49.978	57.050	53.673	55.770
Meðalstærð íbúða	Brúttó m2	90,7			140,1			106,3	106,0

Samstarfssamningur FB og Bjargs - Dags 2017 07 17

Viðauki 8: Áætluð skipting íbúða í verkefnum

Fjlbúða Tegund	Verkefni		FB	Alls	
	Bjarg	Leigufélag			
Móavegur	72	24	24	120	
Almenn	72		17	89	
studio	0		4	4	
2ja	16		10	26	
3ja	24		3	27	
4ra	22			22	
5ja	10			10	
Búsetukjarni			7	7	
2ja			7	7	
Án tekjuviðmið		24		24	
studio		0		0	
2ja		15		15	
3ja		5		5	
4ra		4		4	
5ja		0		0	
Urðarbrunnur	42		11	53	
Almenn	42		11	53	
studio	0		3	3	
2ja	9		7	16	
3ja	14		1	15	
4ra	13			13	
5ja	6			6	
Kirkjusandur	50		13	63	
Almenn	50		13	63	
studio	0		4	4	
2ja	15		7	22	
3ja	16		2	18	
4ra	15			15	
5ja	4			4	
Alls	164	24	48	236	

REGLUGERÐ

um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir.

I. KAFLI

Gildissvið og skilgreiningar.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi gildir um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga skv. III. kafla laga um almennar íbúðir, nr. 52/2016, húsnæðissjálfsseignarstofnanir skv. II. kafla sömu laga og rekstur og útleigu almennra íbúða og viðmiða við útreikning á leigufjárhæðum vegna almennra íbúða samkvæmt lögum um almennar íbúðir.

2. gr.

Skilgreiningar.

1. *Almenn íbúð:* Íbúðarhúsnæði sem stofnframlag hefur verið veitt vegna eða veittur hefur verið styrkur úr Húsnæðismálasjóði til kaupa eða byggingar á og er ætlað til leigu á viðráðanlegu verði til leigjenda sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr.
2. *Húsnæðissjálfsseignarstofnun:* Sjálfsseignarstofnun sem fengið hefur leyfi ráðherra til að byggja eða kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi almennra íbúða og er falið að veita þjónustu í almannafágu samkvæmt lögum um almennar íbúðir.
3. *Íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga:* Íbúðarhúsnæði sem sveitarfélög úthluta og er ætlað þeim sem sveitarfélögum ber sérstök lagaskylda til að veita úrlausn í húsnæðismálum, svo sem vegna fötlunar eða geðfötlunar eða þeir eru ekki á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra tekna, þungrar framfærslubyrði eða annarra félagslegra aðstæðna.
4. *Stofnframlag ríkisins:* Beint framlag eða vaxtaniðurgreiðsla, sem Íbúðalánasjóður veitir aðilum sem jafnframt fá stofnframlag sveitarfélags, til kaupa eða byggingar á almennum íbúðum.
5. *Stofnframlag sveitarfélags:* Framlag sem sveitarfélag veitir aðilum er jafnframt fá stofnframlag ríkisins, til kaupa eða byggingar á almennum íbúðum.
6. *Stofnvirði almennra íbúða:* Kostnaðarverð íbúðarhúsnæðis, þ.e. kaupverð og annar kostnaður við kaup ásamt kostnaði við nauðsynlegar endurbætur í upphafi áður en íbúðin fer í útleigu eða byggingarkostnaður að viðbættu verði lóðar og fjármagnskostnaði á byggingartíma.

II. KAFLI

Almenn skilyrði fyrir veitingu stofnframlaga.

3. gr.

Markmið.

Markmiðið með veitingu stofnframlaga er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 6. og 7. gr. með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði. Til að ná því markmiði skal lögð sérstök áhersla á nýbyggingar og að fjölga leiguíbúðum sem uppfylla skilyrði laga um almennar íbúðir og reglugerðar þessarar.

4. gr.

Hverjum verða veitt stofnframlög.

Íbúðalánasjóði og sveitarfélögum er heimilt að veita stofnframlög vegna byggingar eða kaupa íbúðarhúsnæðis sem ætlað er leigjendum sem eru undir tekju- og eignamörkum 6. gr. til:

1. Húsnæðissjálfsseignarstofnana.
2. Sveitarfélaga og lögaðila sem eru alfarið í eigu sveitarfélaga.

3. Lögaðila sem voru starfandi við gildistöku laga um almennar íbúðir og uppfylltu skilyrði til að fá lán frá Íbúðalánasjóði skv. 37. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, eins og ákvæðið var fyrir gildistöku laga um almennar íbúðir.

Heimilt er með samþykki ráðherra að veita stofnframlög til annarra lögaðila en í 1. mgr. greinir ef þeir eru ekki reknir í hagnaðarskyni og það samræmist tilgangi og markmiðum laga um almennar íbúðir.

Óheimilt er að veita stofnframlag vegna íbúðarhúsnæðis sem bygging hefur verið hafin á áður en sótt er um stofnframlag til Íbúðalánasjóðs eða sveitarfélags eða verið keypt meira en fjórum vikum áður en sótt er um stofnframlag til Íbúðalánasjóðs eða sveitarfélags, sbr. þó bráðabirgða-ákvæði II í lögum um almennar íbúðir.

Ef andvirði almennrar íbúðar er nýtt til byggingar eða kaupa á annarri almennri íbúð verður aðeins veitt stofnframlag, að fengnu samþykki Íbúðalánasjóðs og sveitarfélags, vegna þess hluta stofnvirðis nýju íbúðarinnar sem er umfram andvirði hinnar seldu almennu íbúðar.

5. gr.

Hámarkslánstími.

Lán sem tekin eru til kaupa eða byggingar á almennri íbúð skuli ekki vera til lengri tíma en 50 ára. Ekki má lengja lánstíma umfram 50 ár með framlengingum eða endurfjármögnun lána eða með öðrum hætti. Upphaf lánstíma miðast við útgáfu langtíma veðskuldabréfa.

Ætli eigandi almennrar íbúðar að lengja í lánstíma, hvort sem um er að ræða áhvílandi lán eða endurfjármögnun lána, umfram þann tíma sem upphafleg fjármögnun gerði ráð fyrir skal tilkynna Íbúðalánasjóði og því sveitarfélagi sem veitt hefur stofnframlag vegna íbúðarinnar um breytingu á lánstíma.

6. gr.

Tekju- og eignamörk.

Árstekjur leigjenda almennra íbúða við upphaf leigu skulu ekki nema hærri fjárhæð en 4.749.000 kr. fyrir hvern einstakling en 6.649.000 kr. fyrir hjón og sambúðarfólk. Við þá fjárhæð bætast 1.187.000 kr. fyrir hvert barn eða ungmenni að 20 ára aldri sem býr á heimilinu. Með tekjum er í reglugerð þessari átt við allar tekjur skv. II. kafla laga um tekjuskatt nr. 90/2003, samkvæmt skattframtali síðasta árs, staðfestu af ríkisskattstjóra, að teknu tilliti til frádráttar skv. 1., 3., 4. og 5. tölul. A-liðar 1. mgr. og 2. mgr. 30. gr. og frádráttar skv. 31. gr. sömu laga.

Samanlögð heildareign leigjenda almennra íbúða að frádregnum heildarskuldum við upphaf leigu, með vísan til 72.–75. gr. laga um tekjuskatt samkvæmt skattframtali síðasta árs, staðfestu af ríkisskattstjóra, skal ekki nema hærri fjárhæð en 5.126.000 kr.

III. KAFLI

Stofnframlög ríkisins.

7. gr.

Stofnframlög ríkisins.

Stofnframlag ríkisins skal nema 18% af stofnvirði almennrar íbúðar. Sé endanlegt stofnvirði hærri en umsókn gerði ráð fyrir skal þó miða við áætlað stofnvirði samkvæmt umsókn. Stofnframlagið felst annaðhvort í beinu framlagi eða niðurgreiðslu vaxta af láni vegna byggingar eða kaupa á almennri íbúð.

Forsenda fyrir veitingu stofnframlags ríkisins samkvæmt þessari grein er að sveitarfélag þar sem almenn íbúð verður staðsett veiti umsækjanda jafnframt stofnframlag sveitarfélags, sbr. V. kafla.

Íbúðalánasjóði er heimilt að setja sem skilyrði fyrir veitingu stofnframlags samkvæmt 1. mgr. að það verði endurgreitt þegar þau lán sem tekin voru til að standa undir fjármögnun þeirra almennu íbúða sem hlotið hafa stofnframlög hafa verið greidd upp.

8. gr.

Viðbótarframlög vegna íbúðarhúsnæðis ætlað tilteknum hópum.

Íbúðalánasjóði er heimilt að veita allt að fjögurra prósentustiga viðbótarframlag vegna íbúðarhúsnæðis á vegum sveitarfélaga eða vegna íbúðarhúsnæðis sem ætlað er námsmönnum eða öryrkjum.

Við mat á því hvort viðbótarframlag verði veitt skal líta til þess hve mikil þörf er á slíku húsnæði á því svæði sem sótt er um, hversu mikið er til úthlutunar í stofnframlög og þess hvort stofnframlag skv. 7. gr. nægi til að tryggja að húsnæðiskostnaður verði í samræmi við greiðslugetu væntanlegs leigjendahóps, sbr. 1. gr. laganna.

Sé sótt um viðbótarframlag samkvæmt 1. mgr. skal umsókn fylgja rökstuðningur fyrir þörf á viðbótarframlagi og eftir atvikum útreikningar á væntanlegu leiguverði húsnæðis, greiðslubyrði og greiðslugetu væntanlegs leigjendahóps.

9. gr.

Viðbótarframlag vegna íbúðarhúsnæðis á tilteknum svæðum.

Íbúðalánasjóði er heimilt að veita allt að sex prósentustiga viðbótarframlag vegna íbúða á svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki eða sérstök vandkvæði á því að fá fjármögnun á almennum markaði.

Sé óskað eftir framlagi samkvæmt 1. mgr. skal umsókn fylgja rökstuðningur fyrir þörf á viðbótarframlagi og eftir atvikum synjun lánastofnunar á fjármögnun.

Íbúðalánasjóður getur óskað umsagnar Byggdastofnunar við mat á umsóknum um viðbótarframlög samkvæmt þessari grein.

10. gr.

Útbúnaður og fjöldi íbúða.

Íbúðirnar skulu vera eins hagkvæmar og aðstæður leyfa og vera útbúnaðar og innréttaðar í samræmi við kröfur tímans og tekið skal mið af nýtingarþörfum til framtíðar. Þá skal við byggingu þeirra og útbúnað taka mið af þeim hópi sem þeim eru ætlaðar, meðal annars með tilliti til aðgengis.

Lágmarksfjöldi íbúða sem veitt er stofnframlag vegna skal vera ein íbúð.

11. gr.

Stofnvirði við byggingu almennra íbúða.

Við byggingu á almennri íbúð skal stofnvirði íbúðarinnar reiknað sem byggingarkostnaður að viðbættu verði lóðar, gatnagerðargjöldum, tengigjöldum, kostnaði við veitur og öðrum opinberum gjöldum.

Heimilt er að telja sem hluta byggingarkostnaðar skv. 1. mgr. útlagðan kostnað framkvæmdaraðila við eftirlit, skrifstofuhald, bókhald og almenna verkstjórn sem nemur eftirfarandi hlutföllum af verksamningi, með verðbótum, að viðbættum hönnunarkostnaði:

- a. Allt að 3% þar sem allt er boðið út og einn aðalverktaki sér um framkvæmdina.
- b. Allt að 4% þar sem boðið er út eftir faggreinum þegar er um að ræða verkstjórn að hluta.
- c. Allt að 6% þar sem framkvæmdaraðili hefur umsjón með verkefnum undirverktaka, samræmingu milli þeirra og að mestu eða öllu leyti efniskaup.

Við uppgjör á byggingarkostnaði er einnig heimilt að taka tillit til fjármagnskostnaðar framkvæmdaraðila á byggingartímanum auk kostnaðar við lokaúttekt byggingarfulltrúa skv. 36. gr. laga um mannvirki, nr. 160/2010, og staðfestingu byggingarkostnaðar af hálfu Íbúðalánasjóðs.

Fáist virðisaukaskattur af byggingarkostnaði endurgreiddur skal endurgreiðslan dragast frá byggingarkostnaði.

12. gr.

Hámarksbyggingarkostnaður almennra íbúða.

Við mat á hagkvæmni almennra íbúða sem byggðar eru skal líta til þess að nýta hagkvæmar aðferðir við íbúðarbyggingar í því skyni að lækka byggingarkostnað og að fundnar séu skapandi og hugvitssamlegar lausnir og að þær séu vel hannaðar. Skal hámarksbyggingarkostnaður íbúða skv. 1.

másl. reiknaður þannig að heildarfermetraverð á hvern fermetra fari ekki yfir 220 þúsund krónur að viðbættum 5 milljón króna fastakostnaði á hverja íbúð. Við mat á því hvort almenn íbúð uppfylli skilyrði um hámarksbyggingarkostnað skv. 2. másl. skal miða við stofnvirði íbúðar skv. 11. gr. að frádregnu lóðaverði, gatnagerðargjöldum, tengigjöldum, kostnaði við veitur, öðrum opinberum gjöldum og kostnaði við bílastæði í samræmi við lög, reglugerðir og samþykktir viðkomandi sveitarfélags.

Hámarksbyggingarkostnaður skv. 1. mgr. skal vera í heilum þúsundum króna og koma til endurskoðunar í janúar ár hvert með hliðsjón af þróun byggingarkostnaðar á næstliðnu ári.

Íbúðalánasjóði er heimilt að fela sérfróðum aðila að meta hvort byggingarkostnaður íbúðar sé í samræmi við eðlilegan byggingarkostnað og er sjóðnum heimilt að byggja á því mati.

Íbúðalánasjóði er heimilt að veita undanþágu frá hámarksbyggingarkostnaði almennrar íbúðar skv. 1. mgr. vegna sérstakra aðstæðna þeirra sem framkvæmdaraðili hyggst leigja til og skal framkvæmdaraðili rökstyðja þörf fyrir slíka undanþágu.

13. gr.

Stofnvirði við kaup almennra íbúða.

Þegar sótt er um stofnframlag vegna kaupa á almennri íbúð skal í umsókn gerð grein fyrir öllum kostnaði sem hlýst af breytingum, endurbótum eða viðbyggingum sem talin er þörf á áður en almenn íbúð verður leigð út. Skal þessi kostnaður teljast hluti stofnvirðis almennu íbúðarinnar ásamt öðrum kostnaði við öflun íbúðarinnar.

Við mat á umsókn vegna kaupa á almennum íbúðum skal Íbúðalánasjóður horfa til þess að þær séu hagkvæmar að gerð og að stærð þeirra og útbúnaður sé í samræmi við þarfir þess hóps sem húsnæðinu er ætlað að þjóna. Íbúðalánasjóður metur hvort kaupverð íbúðar sé í samræmi við markaðsverð þar sem meðal annars er tekið tillit til staðsetningar íbúðar, ástands, gerðar hennar og byggingarstigs, ef við á.

Íbúðalánasjóði er heimilt að fela sérfróðum aðila að meta hvort kaupverð íbúðar sé í samræmi við markaðsverð.

Íbúðalánasjóður metur jafnframt hvert leiguverð húsnæðis verður og hvernig markmiðum laga um almennar íbúðir og reglugerðar þessarar um leiguverð verði náð.

14. gr.

Umsókn um stofnframlög ríkisins.

Íbúðalánasjóður skal auglýsa eftir umsóknum um stofnframlög árlega. Sjóðnum er heimilt að auglýsa oftar ef fjármunum þeim, sem eru til úthlutunar það almanaksár, verður ekki öllum úthlutað eftir eina auglýsingu. Umsókn skal rituð á eyðublað sem sjóðurinn lætur útbúa.

Í umsókn um stofnframlag skal eftirfarandi koma fram:

1. Hver umsækjandi er og stofnendur umsækjanda.
2. Fjöldi, gerð, staðsetning og stærð íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa.
3. Framkvæmdaráætlun og framkvæmdatími ef við á.
4. Áætlað stofnvirði þeirra íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa, með nákvæmri sundurliðun, staðfest af sérfræðingi ef við á.
5. Hvaða hópi húsnæðinu er ætlað að þjóna.
6. Greinargerð um þörf á leiguhúsnæði á viðkomandi svæði og því hvernig áætlanir um fyrirhugaðar byggingar eða kaup á almennum íbúðum taka mið af þeirri þörf, eftir atvikum með hliðsjón af húsnæðisáætlun viðkomandi sveitarfélags.
7. Hvort óskað sé stofnframlags í formi beins framlags eða vaxtaniðurgreiðslu og hvort sótt sé um viðbótarframlag skv. 8. eða 9. gr.
8. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Með umsókn skal leggja fram eftirfarandi gögn:

1. Greinargerð um umsækjanda og eftir atvikum samþykktir og síðasti ársreikningur umsækjanda.
2. Staðfesting á veitingu stofnframlags af hálfu viðkomandi sveitarfélags og í hvaða formi stofnframlag sveitarfélags er veitt.

3. Staðfesting fjármögnunar frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun, lánstími, kjör og fjárhæð og hlutfall af stofnkostnaði og staðfesting brúarfjármögnunar ef við á.
4. Viðskiptaáætlun, fyrir hverja íbúð, sem innheldur leiguverð og áætlun um þróun þess.
5. Kaupsamningur eða verksamningur, ef við á.
6. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

15. gr.

Afgreiðsla umsókna um stofnframlag ríkisins.

Íbúðalánasjóður skal meta hvort umsókn um stofnframlag samræmist ákvæðum laga og reglugerða. Enn fremur skal stofnunin meta hverja umsókn út frá því hvort það húsnæði sem á að byggja eða kaupa teljist hagkvæmt og uppfylli þarfir íbúa þannig að ásættanlegt sé, hvort þörf er á leiguhúsnæði fyrir leigjendur undir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr. á viðkomandi svæði og hvort fjármögnun hefur verið tryggð með fullnægjandi hætti. Þar á meðal metur Íbúðalánasjóður á hvaða svæði þörf fyrir leiguhúsnæði fyrir leigjendur undir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr. er mest þegar ekki er unnt að veita stofnframlög til allra þeirra svæða sem sótt er um. Að öðru leyti metur Íbúðalánasjóður umsóknir eftir því hversu vel þær samræmast tilgangi og markmiðum laga og stefnumörkun í húsnæðismálum. Jafnframt er Íbúðalánasjóði heimilt við mat á umsóknum að taka mið af byggðasjónarmiðum og efnahagslegum aðstæðum í samfélaginu og áhrifum byggingarstarfsemi á samfélagið og hagkerfið.

Sé stofnframlag sveitarfélags á öðru formi en beinum fjárframlögum, s.s. úthlutun lóðar eða niðurfellingu gjalda skal Íbúðalánasjóður jafnframt verðmeta framlag sveitarfélags og getur hafnað umsókn telji hann stofnframlag sveitarfélags of hátt verðmetið og kröfur um hagkvæmni þar með ekki uppfylltar.

Við afgreiðslu umsókna skal Íbúðalánasjóður miða við að a.m.k. fjórðungur þess fjármagns sem er til úthlutunar hverju sinni renni til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga. Þó má víkja frá ákvæðum málsgreinar þessarar ef hlutfall umsókna um slíkar íbúðir er lægra.

Þegar ákvörðun hefur verið tekin um veitingu stofnframlaga skal tilkynna umsækjendum um niðurstöðu sjóðsins. Sé umsókn samþykkt skal tilgreint hvort sjóðurinn nýtir heimild sína til að binda veitingu stofnframlags ríkisins skilyrði um að það verði endurgreitt þegar lán tekin til að standa undir fjármögnun almennrar íbúðar hafa verið greidd upp.

16. gr.

Greiðsla stofnframlaga.

Stofnframlag í formi beins framlags skal greitt út í tvennu lagi. Skal greiða helming þess við samþykkt umsóknar og seinni helming þess þegar almenn íbúð hefur verið leigð út gegn afriti af þinglýstum leigusamningi um íbúð. Íbúðalánasjóði er heimilt að veita undanþágu frá þinglýsingu leigusamnings þegar um er að ræða leigu á íbúðarhúsnæði í eigu ríkis, sveitarfélags eða félags sem er að öllu leyti í eigu ríkis eða sveitarfélags eða leigu námsmanna á herbergi eða íbúð á heimavist eða námsgörðum sem tengjast viðurkenndum menntastofnunum innan hins almenna menntakerfis á Íslandi, sbr. 12. gr. laga um húsnæðisbætur, enda liggja fyrir skriflegur leigusamingur. Umsækjandi skal láta þinglýsa kvöð á eign við veitingu stofnframlags þess efnis að óheimilt sé að þinglýsa öðrum skuldbindingum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á almennri íbúð.

Hefja skal greiðslu stofnframlags sem er í formi vaxtaniðurgreiðslu þegar afborgun af láni hefst og hætta greiðslu þegar vaxtaniðurgreiðslan nemur samtals 18%, að viðbættum viðbótarframlögum skv. 8. og 9. gr. ef við á, núvirt af stofnvirði almennrar íbúðar.

Vaxtaniðurgreiðsla er greidd árlega beint til lántaka.

IV. KAFLI

Stofnframlög sveitarfélaga.

17. gr.

Skilyrði fyrir veitingu stofnframlags sveitarfélags.

Stofnframlag sveitarfélags skal nema 12% af stofnvirði almennrar íbúðar. Sé endanlegt stofnvirði herra en umsókn gerði ráð fyrir skal þó miða við áætlað stofnvirði samkvæmt umsókn.

Stofnframlagið getur falist í beinu framlagi, úthlutun lóðar eða lækkun eða niðurfellingu á gjöldum sem umsækjanda ber að standa skil á til sveitarfélagsins vegna íbúðanna. Forsenda fyrir veitingu stofnframlags sveitarfélags er að umsækjanda verði jafnframt veitt stofnframlag ríkisins, sbr. 7. gr. Ákvörðun sveitarfélags um veitingu stofnframlags skal falla niður hafni Íbúðalánasjóður umsókn um stofnframlag ríkisins.

Sveitarfélögum er heimilt að setja sér reglur um stofnframlög í samræmi við lög um almennar íbúðir og reglugerð þessa. Skal þar meðal annars fjallað um auglýsingar um stofnframlög, hvað skuli koma fram í umsókn, sbr. 19. gr., hvaða gögn skuli fylgja umsókn, mat á umsóknum og afgreiðslu þeirra.

18. gr.

Viðbótarframlag vegna íbúðarhúsnæðis á tilteknum svæðum.

Sveitarfélagi er heimilt að veita allt að fjögurra prósentustiga viðbótarframlag vegna íbúða á svæðum innan þess þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki eða sérstök vandkvæði á því að fá fjármögnun á almennum markaði.

Sé óskað eftir framlagi samkvæmt 1. mgr. skal umsókn fylgja rökstuðningur fyrir þörf á viðbótarframlagi og eftir atvikum synjun lánastofnunar á fjármögnun.

19. gr.

Umsókn um stofnframlag sveitarfélags.

Sveitarfélög skulu auglýsa eftir umsóknum í samræmi við reglur sínar. Í umsókn skal a.m.k. koma fram eftirfarandi:

1. Hver umsækjandi er og stofnendur umsækjanda.
2. Fjöldi, gerð, staðsetning og stærð íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa.
3. Framkvæmdaráætlun og framkvæmdatími, ef við á.
4. Áætlað stofnvirði þeirra íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa með nákvæmri sundurliðun, staðfest af sérfræðingi ef við á.
5. Hvaða hópi húsnæðinu er ætlað að þjóna.
6. Greinargerð um þörf á leiguhúsnæði á viðkomandi svæði og hvernig áætlanir um fyrirhugaðar byggingar eða kaup á almennum íbúðum taka mið af þeirri þörf, eftir atvikum með hliðsjón af húsnæðisáætlun sveitarfélagsins.
7. Hvort sótt sé um viðbótarframlag skv. 18. gr.
8. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Með umsókn skal leggja fram eftirfarandi gögn:

1. Greinargerð um umsækjanda og eftir atvikum samþykktir og síðasti ársreikningur umsækjanda.
2. Staðfesting fjármögnunar frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun, lánstími, kjör og fjárhæð og hlutfall af stofnkostnaði og staðfesting brúarfjármögnunar ef við á.
3. Viðskiptaáætlun, fyrir hverja íbúð, sem innheldur leiguverð og áætlun um þróun þess.
4. Kaupsamningur eða verksamningur, ef við á.
5. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

20. gr.

Afgreiðsla umsókna.

Sveitarfélag skal meta hvort umsókn um stofnframlag samræmist ákvæðum laga og reglugerða. Enn fremur skal sveitarfélag meta hverja umsókn út frá því hvort það húsnæði sem á að byggja eða kaupa telst hagkvæmt og uppfyllir þarfir íbúa þannig að ásættanlegt sé, hvort þörf sé á leiguhúsnæði fyrir efnaminni leigjendur í sveitarfélaginu og hvort fjármögnun hafi verið tryggð með fullnægjandi hætti. Að öðru leyti metur sveitarfélag umsóknir eftir því hversu vel þær samræmast tilgangi og markmiðum laga og húsnæðisáætlunar sveitarfélags.

Þegar ákvörðun hefur verið tekin um veitingu stofnframlaga skal tilkynna umsækjendum um niðurstöðuna. Í samþykki skal greina hvort sveitarfélagið nýtir heimild sína til að binda veitingu stofnframlags sveitarfélaga skilyrði um að það verði endurgreitt þegar lán tekin til að standa undir

fjármögnun þeirra almennu íbúða sem veitt hefur verið stofnframlag hafa verið greidd upp og hvort sveitarfélagið muni gera kröfu um aðild að stjórn og eftir atvikum fulltrúaráði þess lögaðila sem fær stofnframlagið.

V. KAFLI

Endurgreiðsla stofnframlaga.

21. gr.

Endurgreiðsla stofnframlaga að loknum lánstíma fjármögnunar.

Heimilt er að setja það sem skilyrði fyrir veitingu stofnframlags ríkisins eða sveitarfélaga að það verði endurgreitt þegar lán sem tekin voru til að standa undir fjármögnun þeirra almennu íbúða sem hlotið hafa stofnframlög hafa verið greidd upp. Það á þó ekki við um viðbótarframlög skv. 8. og 9. gr.

Hafi verið gerð krafa um endurgreiðslu stofnframlaga af hálfu ríkis eða sveitarfélags, þegar lánsfjármögnun hefur verið greidd upp, skal endurgreiðslum hagað þannig að greiðslubyrði verði sambærileg greiðslubyrði að jafnaði af lánum á lánstíma. Íbúðalánasjóður annast innheimtu endurgreiðslunnar fyrir ríkissjóð og sveitarfélag, nema sveitarfélag óski eftir að innheimta sinn hluta sjálft. Sjóðurinn setur upp endurgreiðsluáætlun að fenginni tillögu eiganda íbúðar. Krafan ber vexti skv. 1. málsl. 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá næstu mánaðamótum eftir að lán var greitt upp.

Ef endurgreidd eru bæði stofnframlög ríkis og sveitarfélags skal Íbúðalánasjóður endurgreiða sveitarfélagi sinn hluta af endurgreiðslum í réttu hlutfalli við framlag þess. Sjóðurinn og viðkomandi sveitarfélag skulu gera með sér samkomulag um fyrirkomulag endurgreiðslu samkvæmt ákvæði þessu.

Um innheimtubókun vegna endurgreiðslu stofnframlaga fer eftir almennum reglum um innheimtu sjóðsins.

22. gr.

Endurgreiðsla stofnframlaga við sölu almennrar íbúðar.

Óheimilt er að selja almennar íbúðir nema með samþykki bæði Íbúðalánasjóðs og viðkomandi sveitarfélags. Við sölu ber þegar að endurgreiða ríkissjóði og viðkomandi sveitarfélagi í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna íbúðarinnar, auk viðbótarframlaga skv. 8., 9. og 18. gr.

Íbúðalánasjóður og viðkomandi sveitarfélag getur þó heimilað frestun á endurgreiðslu í allt að ár og ber endurgreiðslukrafan á meðan vexti skv. 1. málsl. 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001. Ef andvirðið er notað til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði sem nota á í sama tilgangi innan þess tíma þarf ekki að endurgreiða stofnframlag eða greiða vexti. Þinglýsa skal á hið nýja íbúðarhúsnæði kvöðum samkvæmt 7. mgr. 16. gr. laga um almennar íbúðir.

Íbúðalánasjóður getur jafnframt heimilað eiganda almennrar íbúðar að færa sérstakt stofnframlagabókhald. Eigandinn skal þá minnst árlega gera upp stofnframlög gagnvart Íbúðalánasjóði og viðkomandi sveitarfélagi.

23. gr.

Endurgreiðsla stofnframlaga í öðrum tilvikum.

Ef notkun almennrar íbúðar er breytt að verulegu leyti eða íbúðin er leigð öðrum en leigjanda sem er undir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr. reglugerðarinnar við upphaf leigutíma ber þegar að endurgreiða ríkissjóði og viðkomandi sveitarfélagi í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna íbúðarinnar, sbr. þó 5. mgr. 19. gr. laga um almennar íbúðir. Einnig geta Íbúðalánasjóður og sveitarfélög þegar krafist endurgreiðslu í einu lagi á stofnframlagi sem veitt hefur verið, ef önnur skilyrði fyrir úthlutun almennrar íbúðar eru ekki uppfyllt, eigandi íbúðar vikur frá viðmiðum um ákvörðun leigufjárhæðar skv. 26. gr. reglugerðar þessarar eða verður uppvís að lögbroti í starfsemi sinni eða alvarlegu broti gegn samþykktum sínum eða þeim skilyrðum sem sett voru við veitingu stofnframlaga.

Þá er heimilt er að krefjast endurgreiðslu stofnframlaga leiði lengri lánstími eða endurfjármögnun til þess að heildarlánstími vegna fjármögnunar verði lengri en 50 ár, sbr. 5. gr. reglugerðarinnar.

Ber í öllum tilvikum að endurgreiða stofnframlag auk viðbótarframlaga skv. 8., 9. og 18. gr. í einu lagi og ber krafan vexti skv. 1. másl. 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá þeim degi sem íbúðin var tekin til annarra nota eða hún leigð öðrum en þeim sem hún er ætluð. Skal í framhaldinu gefin út greiðsluáskorun til eiganda íbúðar og hann krafinn um greiðslu innan ákveðins frests. Að þeim fresti liðnum er heimilt að krefjast dráttarvaxta takist ekki samkomulag um endurgreiðslu fyrir þann tíma.

Um innheimtu fer að öðru leyti eftir ákvæðum 21. gr. reglugerðarinnar eftir því sem við á.

VI. KAFLI

Húsnæðissjálfsseignarstofnanir.

24. gr.

Efni samþykktu húsnæðissjálfsseignarstofnana.

Í samþykktum eða skipulagsskrá húsnæðissjálfsseignarstofnunar skal meðal annars taka fram eftirfarandi atriði:

1. Heiti, heimili og varnarþing sjálfsseignarstofnunarinnar.
2. Tilgang.
3. Stofnendur og framlagsfé þeirra.
4. Stofnfé.
5. Hvort stofnunin skal taka við öðrum fjármunum en reiðufé þegar hún er stofnuð.
6. Hvort stofnendur eða aðrir skulu njóta sérstakra réttinda í sjálfsseignarstofnuninni.
7. Deildarskipun stofnunar, sé gert ráð fyrir því fyrirkomulagi.
8. Hlutverk stjórnar, fjölda stjórnarmanna, starfstíma þeirra og hvernig kjör þeirra skal fara fram, svo og hvernig háttað skal vali nýs stjórnarmanns í lausa stöðu.
9. Hlutverk og skipan a.m.k. tólf manna fulltrúaráðs, þar á meðal um val og starfstíma þess.
10. Hvernig val á endurskoðendum skal fara fram.
11. Ráðningu framkvæmdastjóra og starfssvið hans.
12. Hverjir skulu rita firma stofnunarinnar.
13. Samþykkt ársreiknings.
14. Hvert reikningsárið skal vera.
15. Hvernig standa skal að úthlutun almennra íbúða.
16. Hvernig aðkoma íbúa að stjórnun stofnunarinnar skuli vera.
17. Upplýsingaskyldu stofnunarinnar við íbúa.
18. Hvernig skuli staðið að breytingum á samþykktum eða skipulagsskrá og hvernig leggja eigi sjálfsseignarstofnun niður eða sameina hana annarri.
19. Hvernig ráðstafa skuli rekstrarafgangi eða bregðast við ef tap verður á rekstri stofnunarinnar.
20. Hver sé bær til að taka ákvörðun um slit stofnunarinnar.
21. Bann við veðsetningum almennra íbúða, til tryggingar öðrum skuldbindingum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á henni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga.

25. gr.

Viðhaldssjóður.

Húsnæðissjálfsseignarstofnun skal reka viðhaldssjóð til að standa undir eðlilegu viðhaldi og nauðsynlegum endurbótum á almennum íbúðum og fasteignum sem þær tilheyrja.

Í sjóðinn skulu renna eftirfarandi fjármunir:

1. Fjárhæð sem nemur 1% af fasteignamati almennrar íbúðar á ári.
2. Rekstrarafgangur sjálfsseignarstofnunarinnar sem ekki er nýttur til byggingar eða kaupa á almennum íbúðum.

Í sérstökum tilvikum má að fengnu samþykki Íbúðalánasjóðs nota viðhaldssjóð til að greiða fyrir tap sem verður vegna vangoldinna leigugreiðslna, tjón á íbúðum sem ekki fæst bætt með öðrum hætti eða tap á rekstri húsnæðissjálfsseignarstofnunar. Skal stofnunin sækja um slíkt til Íbúðalánasjóðs og með umsókn skal fylgja greinargerð um stöðu viðhaldssjóðsins, fjárhæð leigugreiðslna, fyrirsjáanlegar framkvæmdir og áhrif tjóns á fjárhag stofnunar.

Við mat á umsókn skal Íbúðalánasjóður meta áhrif ráðstöfunar á greiðslubyrði leigjenda, getu félags til að mæta kostnaði við framkvæmdir og sjálfbærni reksturs stofnunar.

VII. KAFLI

Almennar íbúðir.

26. gr.

Ákvörðun leigufjárhæðar.

Leigufjárhæð fyrir almennar íbúðir skal ákveðin þannig að rekstur eiganda þeirra sé sjálfbær og geti staðið skil á þeim greiðslum sem honum ber að greiða, þ.m.t. öllum kostnaði við rekstur íbúðar, þar á meðal lóðar og sameignar sem tilheyrir henni, sem og greiðslum í viðhaldssjóð og Húsnæðismálasjóð. Við leigu skulu bætast 2% af árlegu fasteignamati almennrar íbúðar til að standa undir rekstrar- og viðhaldskostnaði og skal helmingur þess fjár renna í viðhaldssjóð, sbr. 25. gr. Enn fremur skal leigufjárhæðin taka mið af hlutfallslegum rekstrarkostnaði félagsins. Leigufjárhæðin skal jafnframt endurspegla innbyrðis notkunarvirði almennra íbúða í eigu viðkomandi félags.

Ef húsnæðissjálfsseignarstofnun starfar í deildum, samkvæmt samþykktum sínum, skal leiga ákvarðast af kostnaði stofnunarinnar af almennum íbúðum í hverri deild, að viðbættum hlutfallslegum rekstrarkostnaði stofnunarinnar og öðrum greiðslum sem henni ber að inna af hendi, sbr. 1. mgr.

Eigendum almennra íbúða er óheimilt að ákveða að leigjendur þurfi ekki að greiða leigu af almennum íbúðum.

Ákvæði þetta á ekki við um íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga.

27. gr.

Heimild til að reikna álag á leigu.

Hafi leigjandi verið yfir tekju- og eignamörkum skv. 6. og 7. gr. síðastliðin þrjú almanaksár er eiganda almennrar íbúðar heimilt að leggja álag á leigu sem ákvörðuð hefur verið skv. 26. gr. Við ákvörðun álags skal líta til tekna leigjanda á þeim tíma sem hann hefur verið yfir framangreindum tekju- og eignamörkum. Álag má þó aldrei vera hærra en svo að leigugreiðslur verði hærri en 25% af tekjum leigjanda.

Álag á leigu samkvæmt þessari grein skal renna í Húsnæðismálasjóð skv. 22. gr. laga um almennar íbúðir.

Ákvæði þetta á ekki við um íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga.

28. gr.

Úthlutun almennra íbúða.

Almennum íbúðum skal úthlutað af eiganda íbúðanna og aðeins til leigjenda sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr. Eiganda almennra íbúða er þó heimilt að semja við sveitarfélag þar sem íbúðirnar eru um að annast úthlutun þeirra. Við úthlutun skal gera leigusamning um hið leigða húsnæði og skal honum þinglýst innan mánaðar frá því að hann var undirritaður.

Við úthlutun almennra íbúða skal að jafnaði farið eftir því hversu lengi umsækjandi hefur verið á biðlista hjá viðkomandi aðila eftir íbúð. Þó er eiganda almennrar íbúðar heimilt að setja reglur um forgangsrétt til leigu, svo sem vegna fjölskyldustærðar, fjárhagsstöðu eða félagslegra aðstæðna umsækjanda. Leigjendur sem hafa fengið íbúð úthlutað en vegna breyttra aðstæðna hafa þörf fyrir annars konar íbúð skulu eiga forgang við úthlutun slíkrar íbúðar hjá sama eiganda almennra íbúða. Við úthlutun almennra íbúða skal stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa og félagslegri blöndun.

Eigandi almennra íbúða getur krafist skráningargjalds vegna kostnaðar við skráningu umsækjenda um almennar íbúðir. Við skráningu umsóknar um almenna íbúð getur eigandi almennra

íbúða óskað eftir afriti af síðasta skattframtali umsækjanda og annarra heimilismanna eða afriti af launaseðlum til að staðfesta að viðkomandi sé undir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr.

Ef ekki tekst að leigja íbúð til efnaminni leigjanda er eiganda almennrar íbúðar heimilt að leigja hana leigjanda sem er yfir tekju- og eignamörkum skv. 6. gr. Slíkir leigusamningar skulu þó ekki vera til lengri tíma en eins árs.

Leigjanda er óheimilt að framleigja almenna íbúð eða hluta hennar nema með samþykki eiganda. Óski leigjandi eftir því að íbúðin verði tímabundið framleigð öðrum skal eigandi íbúðar gefa svar innan 30 daga. Hafni eigandi ósk leigjanda skal hann færa fyrir því málefnaleg rök. Upphaflegur leigjandi ber við framleigu íbúðar áfram réttindi og skyldur samkvæmt lögum um almennar íbúðir og húsaleigulögum, nr. 36/1994. Framleiga skapar framleigjanda ekki réttindi samkvæmt lögum um almennar íbúðir eða reglugerðar þessarar.

Ákvæði þetta á ekki við um íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga.

29. gr.

Eftirlit með rekstri almennra íbúða.

Ef Íbúðalánasjóður telur að rekstur almennra íbúða sé ekki í samræmi við ákvæði laga um almennar íbúðir eða reglugerð þessa getur sjóðurinn beint tilmælum um úrbætur til eiganda íbúðanna. Er eiganda almennu íbúðanna skylt að hlíta tilmælum Íbúðalánasjóðs.

Ef ekki er farið að fyrirmælum Íbúðalánasjóðs er sjóðnum heimilt að tilnefna eftirlitsmann með íbúðunum tímabundið og skal hann fylgjast með rekstri þeirra og veita leiðbeiningar um það sem betur má fara. Fari eigandi íbúðanna ekki að tilmælum eftirlitsmanns og hann telur fullreynt að koma rekstri eigandans í viðunandi horf skal Íbúðalánasjóður krefjast skipta á búi eigandans.

Skal eftirlitsmaðurinn þá gera tillögu til ráðherra um að tilkynning verði send til sjálfseignarstofnunarsskrár um slit stofnunarinnar.

Ákvæði þetta á ekki við um sveitarfélög.

VIII. KAFLI

Önnur ákvæði.

30. gr.

Gildistaka.

Reglugerð þessi, sem sett er með stoð í 3. mgr. 5. gr., 4. mgr. 8. gr., 8. mgr. 10. gr., 9. mgr. 11. gr., 4. mgr. 12. gr., 8. mgr. 14. gr., 8. mgr. 16. gr., 4. mgr. 18. gr., 7. mgr. 19. gr., og 5. mgr. 23. gr., sbr. 27. gr. laga um almennar íbúðir nr. 52/2016, tekur þegar gildi.

Velferðarráðuneytinu, 21. júní 2016.

Eygló Harðardóttir

félags- og húsnæðismálaráðherra.

Bolli Þór Bollason.

Íbúðafélagið Bjarg hses

Guðrúnartún 1
105 REYKJAVÍK

Urðarbrunnur 130-134 - úthlutun lóða og sala byggingarréttar

Á fundi borgarráðs þann 16. mars 2017 var samþykkt að úthluta Íbúðafélaginu Bjargi hses. kt. 490916-0670, lóðum og byggingarrétti við Urðarbrunn 130-134, sem heimildar byggingu fjölbýlishúss fyrir 30 íbúðir, allt að 4120 fermetra að stærð auk 1308 fermetra bílakjallara og Urðarbrunn 33-35, sem heimilar byggingu fjölbýlishúss fyrir 23 íbúðir og 3.307 fermetra að stærð auk 1025 bílakjallara. Heildarfermetrar heimilaðra bygginga fyrir íbúðir á báðum lóðunum eru 7427 (brúttó).

Gatnagerðargjald, fyrir 3.307 fermetra hús með 23 íbúðum er kr. 36.363.772 og fyrir 4.120 fermetra hús fyrir 30 íbúðir er kr. 45.303.520.- Samtals eru greidd gatnagerðargjöld fyrir bílakjallara kr. 2.565.367. Samtals eru greidd gatnagerðargjöld kr. 84.232.659. Greitt er kr. 334.215.000.- fyrir byggingarréttinn. Samtals er greitt fyrir byggingarréttinn að meðtöldu gatnagerðargjaldi kr.418.447.659.- Greiðsla fyrir byggingarréttinn gengur til uppgjörs á 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar á framlagi til byggingar íbúða á grundvelli laga nr. 52/2016. Verði breytt nýting á kjallara eða hann stærri en útreikningar reikna hér með reiknast viðbótargatnagerðargjald sem af þeirri breytingu leiðir.

Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að framselja á kostnaðarverði íbúða auk sameignar og hlutdeildar í bílakjallara, 20% íbúða til Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799, Hallveigarstíg 1. Bjarg hses. og Félagsbústaðir hf. munu gera með sér sérstakan samning um kaupin. Ef endanlegur samningur um kaupin liggur ekki fyrir innan tveggja mánaða, þá fellur lóðaúthlutunin þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs.

Gjaldldagi gatnagerðargjalda og 20% byggingarréttar vegna leiguíbúða ASÍ er 90 dagar frá samþykki borgarráðs fyrir framlagi byggingarréttar skv. lögum 52/2016.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan 2ja ára frá úthlutunardegi fellur úthlutun þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingaleyfi er gefið út.

Ef byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og/eða innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt. Verði samþykkt minna byggingarmagn með breyttu deiliskipulagi endurgreiðist mismunur á á samþykktu deiliskipulagi hlutfallslega miðað við ofangreint verð byggingarréttar og fjárhæð gatnagerðargjalda.

Tengigjald fráveitu er áætlað kr. 391.586.- fyrir hvora lóð miðað við byggingavísitölu mars mánaðar og annast Veitur innheimtu gjaldsins.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar

borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein númer 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013.

Athygli er vakin á því, að framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um viðkomandi lóð nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs. Um skilyrði til framsals lóða og fyrir gerð lóðarleigusamnings vísast til greina númer 6 og 8 í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnum í maí 2014 með síðari breytingum.

Eftirfarandi kvöðum verði þinglýst á lóðirnar með lóðarleigusamningi:

1. Tryggingabréf fyrir fjárhæð byggingarréttar sem hvíla mun á eftir framkvæmdaláni.
2. Óheimilt er að veðsetja ofangreinda fasteign til tryggingar öðrum skuldum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á henni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga.
3. Þinglýsingarbann gildir gagnvart öðrum veðskuldum en þeim sem bera með sér að þau séu hluti af stofnframlagi og fjármögnun skv. lögum nr. 52/2016.
4. Óheimilt er að selja fasteign þessa nema með leyfi Reykjavíkurborgar og Íbúðalánasjóðs. Fáist leyfi til sölunnar ber að endurgreiða Reykjavíkurborg og Íbúðalánasjóði í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna fasteignarinnar. Sama gildir um sölu lóðar ásamt byggingarrétti sem fengið hefur samþykkt stofnframlag.
5. Nánar er mælt fyrir um endurgreiðsluna í 16. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir. Stofnframlag skal tryggt með tryggingabréfi sem vikur fyrir veðskuldum sem fjármagna byggingu leiguíbúða. Við endurgreiðslu skal aflýsa tryggingabréfinu. Sama gildir við lok lánstíma þegar hefja skal endurgreiðslu stofnframlags. Í því tilviki vikur tryggingabréf með aflýsingu þess fyrir nýju veðskuldabréfi til tryggingar endurgreiðslu stofnframlags, sbr. 6. mgr. 16. gr. laga nr. 52/2016. Tryggingabréfið skal bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar en ber ekki vexti.
6. Fasteignir á lóðinni eru ætlaðar til langtímaleigu í samræmi við lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir og má hvorki breyta notkun þeirra né leigja þær öðrum en leigjanda sem er undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. laganna. Leigjanda er óheimilt að framleigja fasteignina til annarra aðila. Verði notkun íbúðar breytt þannig að hún falli ekki undir lög 52/2016 skal endurgreiða stofnframlagið til Reykjavíkurborgar á markaðsvirði þess sem meta skal sérstaklega af tveimur óháðum matsmönnum.
7. Einungis er heimilt að nota fasteignirnar í samræmi við ákvæði laga og reglna sem um stofnframlög gilda að öðru leyti. Brot á þessu felur í sér að endurgreiða þarf stofnframlag til Íbúðalánasjóðs f.h. ríkissjóðs og Reykjavíkurborgar í einu lagi vegna fasteignarinnar, sbr. 16. gr. laga nr. 52/2016.

Kvöðunum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar.

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðanna getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Lóðirnar eru byggingarhæfar.

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðaleigusamningar verða gerðir þegar lóðirnar hafa verið greiddar og geyma þeir nánari stærðir lóða og kvaðir á þeim.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina áður tilvitnaðar almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefna í maí 2014 með síðari breytingum og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefni í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir lóðir við Úlfarsárdal. Allir þessir skilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Þórhildur Lilja Ólafsdóttir
e.u.

Reykjavík, 20. mars 2017

R17030103

645

ÞLÓ/lss

Íbúðafélagið Bjarg hses

Guðrúnartún 1
105 REYKJAVÍK

Hallgerðargata lóð G og H - úthlutun lóða og sala byggingarréttar

Á fundi borgarráðs þann 16. mars 2017 var samþykkt að úthluta Íbúðafélaginu Bjargi hses. kt. 490916-0670, byggingarrétti á lóðum G og H við Hallgerðargötu (á Kirkjusandslóð) fyrir samtals 63 íbúðir í tveimur fjölbýlishúsum og byggingarmagn allt að 6.300 fermetra ofanjarðar og 5.500 fermetrum í kjallara/bílageymslum.

Gatnagerðargjald, fyrir 5.300 fermetra hús á G lóð með 28 íbúðum er kr. 33.537.800.- þar af 2.500 fermetra bílakjallara kr. 2.749.000.- Gatnagerðargjald fyrir 6.500 fermetra hús á H lóð með 35 íbúðum kr. 41.784.800.- þar af 3.000 fermetra bílakjallara kr. 3.298.800.- Samtals nema gatnagerðargjöld kr. 75.322.600.- Greitt er fyrir byggingarrétt á báðum lóðunum kr. 283.500.000.- Samtals er greitt fyrir byggingarréttinn að meðtöldu gatnagerðargjaldi kr. 358.822.600.- Greiðsla fyrir byggingarréttinn gengur til uppgjors á 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar til byggingar íbúða á grundvelli laga nr. 52/2016.

Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að framselja á kostnaðarverði íbúðanna auk sameignar og hlutdeildar í bílakjallara, 20% íbúða til Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799, Hallveigarstíg 1. Bjarg hses. og Félagsbústaðir hf. munu gera með sér sérstakan samning um kaupin. Ef endanlegur samningur um kaupin liggur ekki fyrir innan tveggja mánaða frá lóðaúthlutun, þá fellur hún niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs.

Hefja skal framkvæmdir innan 2ja ára frá lóðaúthlutun þessari annars fellur hún niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs.

Gjaldddagi gatnagerðargjalda og byggingarréttar er 90 dagar frá samþykki borgarráðs fyrir framlagi byggingarréttar skv. lögum 52/2016.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingaleyfi er gefið út. Hlutfall bílgeymslna í útreikningi á gatnagerðargjaldi er 100%. Sé hluti kjallarans ekki tekið undir bílgeymslu leiðir það til hækkunar gatnagerðargjalds þegar það verður lagt á.

Ef byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og/eða innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt.

Tengigjald fráveitu er áætlað kr. 391.586.- fyrir hvora lóð miðað við byggingavísitölu mars mánaðar og annast Veitur innheimtu gjaldsins.

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.

Athygli er vakin á því, að framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið

lóðarleigusamningur um viðkomandi lóð nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs. Um skilyrði til framsals lóða og fyrir gerð lóðarleigusamnings vísast til greina númer 6 og 8 í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnum í maí 2014 með síðari breytingum.

Eftirfarandi kvöðum verði þinglýst á lóðirnar með lóðarleigusamningi:

1. Tryggingabréf fyrir fjárhæð byggingarréttar sem hvíla mun á eftir framkvæmdaláni.
 2. Óheimilt er að veðsetja ofangreinda fasteign til tryggingar öðrum skuldum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á henni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga.
 3. Þinglýsingarbann gildir gagnvart öðrum veðskuldum en þeim sem bera með sér að þau séu hluti af stofnframlagi og fjármögnun skv. lögum nr. 52/2016.
 4. Óheimilt er að selja fasteign þessa nema með leyfi Reykjavíkurborgar og Íbúðalánasjóðs. Fáist leyfi til sölunnar ber að endurgreiða Reykjavíkurborg og Íbúðalánasjóði í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna fasteignarinnar. Sama gildir um sölu lóðar ásamt byggingarrétti sem fengið hefur samþykkt stofnframlag.
 5. Nánar er mælt fyrir um endurgreiðsluna í 16. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir. Stofnframlag skal tryggt með tryggingabréfi sem vikur fyrir veðskuldum sem fjármagna byggingu leiguíbúða. Við endurgreiðslu skal aflýsa tryggingabréfinu. Sama gildir við lok lánstíma þegar hefja skal endurgreiðslu stofnframlags. Í því tilviki vikur tryggingabréf með aflýsingu þess fyrir nýju veðskuldabréfi til tryggingar endurgreiðslu stofnframlags, sbr. 6. mgr. 16. gr. laga nr. 52/2016. Tryggingabréfið skal bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar en ber ekki vexti.
 6. Fasteignir á lóðinni eru ætlaðar til langtímaleigu í samræmi við lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir og má hvorki breyta notkun þeirra né leigja þær öðrum en leigjanda sem er undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. laganna. Leigjanda er óheimilt að framleigja fasteignina til annarra aðila. Verði notkun íbúðar breytt þannig að hún falli ekki undir lög 52/2016 skal endurgreiða stofnframlagið til Reykjavíkurborgar á markaðsvirði þess sem meta skal sérstaklega af tveimur óháðum matsmönnum.
 7. Einungis er heimilt að nota fasteignirnar í samræmi við ákvæði laga og reglna sem um stofnframlög gilda að öðru leyti. Brot á þessu felur í sér að endurgreiða þarf stofnframlag til Íbúðalánasjóðs f.h. ríkissjóðs og Reykjavíkurborgar í einu lagi vegna fasteignarinnar, sbr. 16. gr. laga nr. 52/2016.
- Kvöðunum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar.
- Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðanna getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðunum og kvöðum á henni á mæliblaði. Lóðirnar eru byggingarhæfar.
- Lóðarhafi getur ekki skilað lóðunum aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðaleigusamningar verða gerðir þegar lóðirnar hafa verið greiddar og geyma þeir nánari stærðir lóða og kvaðir á þeim.
- Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðirnar 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 Kirkjusand dags. 28. júní 2016. Allir þessir skilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Þórhildur Lilja Ólafsdóttir

e.u.

Íbúðafélagið Bjarg hses

Guðrúnartún 1
105 REYKJAVÍK

Móavegur 2-4 - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Á fundi borgarráðs þann 16. mars 2017 var samþykkt að úthluta Íbúðafélaginu Bjargi hses., kt. 490916-0670, lóðum og byggingarrétti við Móaveg 2-4, fyrir byggingu fjölbýlishúss fyrir 120 íbúðir auk 500 fermetra verslunar- og þjónustuhúsnæðis á 1. hæð. Heimilað byggingarmagn er samtals 10.880 fermetrar ofanjarðar og 7.950 fermetrar neðanjarðar.

Gatnagerðargjald, miðað við 10.880 fermetra hús ofanjarðar og 7.950 fermetrar húsi neðanjarðar (bílakjallari) með 120 íbúðir og verslunar- og þjónustuhúsnæði er kr. 128.381.480.- Gert er ráð fyrir að allur kjallarinn verði nýttur sem bílakjallari við álagningu gatnagerðargjalds. Komi í ljós við innlagningu aðaluppdráttar að rými í kjallara er ekki nýtt sem bílakjallari þá miðast álagning gatnagerðargjalds við það. Greitt er kr. 489.600.000.- sem miðast við byggingarmagn ofanjarðar fyrir byggingarréttinn. Samtals er greitt fyrir byggingarréttinn að meðtöldu gatnagerðargjaldi kr. 617.981.480.-

Greiðsla fyrir byggingarréttinn gengur til uppgjörs á 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar á framlagi til byggingu íbúða á grundvelli laga nr. 52/2016. Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að framselja á kostnaðarverði íbúða auk sameignar og hlutdeildar í bílakjallara 20% íbúða til Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799, Hallveigarstíg 1. Bjarg hses. og Félagsbústaðir hf. munu gera með sér sérstakan samning um kaupin. Ef endanlegur samningur um kaupin liggur ekki fyrir innan tveggja mánaða, þá fellur lóðaúthlutunin þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan 2ja ára frá úthlutunardegi fellur lóðarúthlutun þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs.

Gjaldddagi gatnagerðargjalda og 20% byggingarréttar vegna leiguíbúða ASÍ er 90 dagar frá samþykki borgarráðs fyrir framlagi byggingarréttar skv. lögum 52/2016.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingaleyfi er gefið út.

Ef byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og/eða innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt. Verði samþykkt nýtt deiliskipulag sem heimilar minna byggingarmagn endurgreiðist mismunur á samþykktu byggingarmagni hlutfallslega miðað við ofangreint verð byggingarréttar og fjárhæð gatnagerðargjalda.

Tengigjald fráveitu er áætlað kr. 391.586.- fyrir lóðina miðað við byggingavísitölu mars mánaðar og annast Veitur innheimtu gjaldsins.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein númer 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013.

Athygli er vakin á því, að framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um viðkomandi lóð nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs. Um skilyrði til framsals lóða og fyrir gerð lóðarleigusamnings vísast til greina númer 6 og 8 í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnu í maí 2014 með síðari breytingum. Eftirfarandi kvöðum verður þinglýst á lóðirnar í lóðarleigusamningi auk tryggingabréfs sem hvíla mun á eftir framkvæmdaláni og mun það tryggja Reykjavíkurborgar:

Eftirfarandi kvöðum verði þinglýst á lóðirnar með lóðarleigusamningi:

1. Tryggingabréf fyrir fjárhæð byggingarréttar sem hvíla mun á eftir framkvæmdaláni.
2. Óheimilt er að veðsetja ofangreinda fasteign til tryggingar öðrum skuldum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á henni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga.
3. Þinglýsingarbann gildir gagnvart öðrum veðskuldum en þeim sem bera með sér að þau séu hluti af stofnframlagi og fjármögnun skv. lögum nr. 52/2016.
4. Óheimilt er að selja fasteign þessa nema með leyfi Reykjavíkurborgar og Íbúðalánasjóðs. Fáist leyfi til sölnnar ber að endurgreiða Reykjavíkurborg og Íbúðalánasjóði í einu lagi stofnframlag sem veitt hefur verið vegna fasteignarinnar. Sama gildir um sölu lóðar ásamt byggingarrétti sem fengið hefur samþykkt stofnframlag.
5. Nánar er mælt fyrir um endurgreiðsluna í 16. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir. Stofnframlag skal tryggt með tryggingabréfi sem víkur fyrir veðskuldum sem fjármagna byggingu leiguíbúða. Við endurgreiðslu skal aflýsa tryggingabréfinu. Sama gildir við lok lánstíma þegar hefja skal endurgreiðslu stofnframlags. Í því tilviki víkur tryggingabréf með aflýsingu þess fyrir nýju veðskuldabréfi til tryggingar endurgreiðslu stofnframlags, sbr. 6. mgr. 16. gr. laga nr. 52/2016. Tryggingabréfið skal bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar en ber ekki vexti.
6. Fasteignir á lóðinni eru ætlaðar til langtímaleigu í samræmi við lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir og má hvorki breyta notkun þeirra né leigja þær öðrum en leigjanda sem er undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. laganna. Leigjanda er óheimilt að framleigja fasteignina til annarra aðila. Verði notkun íbúðar breytt þannig að hún falli ekki undir lög 52/2016 skal endurgreiða stofnframlagið til Reykjavíkurborgar á markaðsvirði þess sem meta skal sérstaklega af tveimur óháðum matsmönnum.
7. Einungis er heimilt að nota fasteignirnar í samræmi við ákvæði laga og reglna sem um stofnframlög gilda að öðru leyti. Brot á þessu felur í sér að endurgreiða þarf stofnframlag til Íbúðalánasjóðs f.h. ríkissjóðs og Reykjavíkurborgar í einu lagi vegna fasteignarinnar, sbr. 16. gr. laga nr. 52/2016.

Kvöðunum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar.

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

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðaleigusamningur 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 Móaveg 2-4 sem samþykktir voru með auglýsingu í B-deild stjórnartíðanda dags. 14. okt. 2016. Lóðaskilmálarnir eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Þórhildur Lilja Ólafsdóttir
e.u.