



ÚTHLUTUN OG SALA BYGGINGARRÉTTAR LÓÐA Í

2. ÁFANGA NORÐURHLUTA HNOÐRAHOLTS

SKILMÁLAR

SÖLUAÐILAR

Fasteignasalan Torg, Garðatorgi 5, Garðabæ

Garðatorg eignamiðlun, Suðurhrauni 10, Garðabæ

Fasteignamarkaðurinn, Óðinsgötu 4, Reykjavík

Fasteignasalan Miklaborg, Lágmúla 4, Reykjavík

1. SALA BYGGINGARRÉTTAR LÓÐA

Skilmálar þessir um sölu á byggingarrétti lóða í 2. áfanga Hnoðrahólts byggja á úthlutunarreglum sem samþykktar voru á fundi bæjarráðs Garðabæjar 24. október 2023.

2. LÓÐIR Í 2. ÁFANGA HNOÐRAHOLTS

Garðabær leitar eftir tilboðum í byggingarrétt eftirfarandi lóða.

Götuheiti:	Tegund	Stærð m ²	Byggingarm m ²	Nh	Fjöldi hæða	Fjöldi íbúða	Lágmarksverð
Rað- og parhúsaloðir							
Stekkholt 1-7		2121				4	54.000.000
Stekkholt 1	Raðhús	612	310	0,5	2	1	
Stekkholt 3	Raðhús	441	310	0,7	2	1	
Stekkholt 5	Raðhús	447	310	0,7	2	1	
Stekkholt 7	Raðhús	621	310	0,5	2	1	
Stekkholt 9-15		2117				4	54.000.000
Stekkholt 9	Raðhús	648	310	0,5	2	1	
Stekkholt 11	Raðhús	458	310	0,7	2	1	
Stekkholt 13	Raðhús	436	310	0,7	2	1	
Stekkholt 15	Raðhús	575	310	0,5	2	1	
Stekkholt 17-23		2214				4	54.000.000
Stekkholt 17	Raðhús	571	310	0,5	2	1	
Stekkholt 19	Raðhús	435	310	0,7	2	1	
Stekkholt 21	Raðhús	457	310	0,7	2	1	
Stekkholt 23	Raðhús	751	310	0,4	2	1	
Stekkholt 25-33		2608				5	67.500.000
Stekkholt 25	Raðhús	602	310	0,5	2	1	
Stekkholt 27	Raðhús	493	310	0,6	2	1	
Stekkholt 29	Raðhús	472	310	0,7	2	1	
Stekkholt 31	Raðhús	450	310	0,7	2	1	
Stekkholt 33	Raðhús	591	310	0,5	2	1	
Stekkholt 35-43		2670				5	67.500.000
Stekkholt 35	Raðhús	593	310	0,5	2	1	
Stekkholt 37	Raðhús	454	310	0,7	2	1	
Stekkholt 39	Raðhús	475	310	0,7	2	1	
Stekkholt 41	Raðhús	497	310	0,6	2	1	
Stekkholt 43	Raðhús	651	310	0,5	2	1	
Stekkholt 45-49		1484				3	40.500.000
Stekkholt 45	Raðhús	548	310	0,6	2	1	
Stekkholt 47	Raðhús	403	310	0,8	2	1	
Stekkholt 49	Raðhús	533	310	0,6	2	1	
Stekkholt 51-53		1049				2	27.000.000
Stekkholt 51	Parhús	530	310	0,6	2	1	
Stekkholt 53	Parhús	519	310	0,6	2	1	

Götuheiti:	Tegund	Stærð m ²	Byggingarm m ²	Nh	Fjöldi hæða	Fjöldi íbúða	Lágmarksverð
Vorbraut 21-25		1899				3	43.500.000
Vorbraut 21	Raðhús	687	310	0,5	2	1	
Vorbraut 23	Raðhús	430	310	0,7	2	1	
Vorbraut 25	Raðhús	782	310	0,4	2	1	
Vorbraut 27-35		2944				5	72.500.000
Vorbraut 27	Raðhús	849	310	0,4	2	1	
Vorbraut 29	Raðhús	430	310	0,7	2	1	
Vorbraut 31	Raðhús	430	310	0,7	2	1	
Vorbraut 33	Raðhús	430	310	0,7	2	1	
Vorbraut 35	Raðhús	805	310	0,4	2	1	
Vorbraut 37-47		3315				6	87.000.000
Vorbraut 37	Raðhús	898	310	0,3	2	1	
Vorbraut 39	Raðhús	430	310	0,7	2	1	
Vorbraut 41	Raðhús	430	310	0,7	2	1	
Vorbraut 43	Raðhús	430	310	0,7	2	1	
Vorbraut 45	Raðhús	430	310	0,7	2	1	
Vorbraut 47	Raðhús	697	310	0,4	2	1	
Vorbraut 49-55		2227				4	58.000.000
Vorbraut 49	Raðhús	609	310	0,5	2	1	
Vorbraut 51	Raðhús	436	310	0,7	2	1	
Vorbraut 53	Raðhús	440	310	0,7	2	1	
Vorbraut 55	Raðhús	742	310	0,4	2	1	
Fjölbýlishúslóðir							
Vorbraut 8	Fjölbýli	1290	1980	1,5	4+kjallari	12	78.000.000
Vorbraut 10	Fjölbýli	1256	1980	1,6	4+kjallari	12	78.000.000
Vorbraut 12	Fjölbýli	1228	1980	1,6	4+kjallari	12	78.000.000
Vorbraut 14	Fjölbýli	1230	1980	1,6	4+kjallari	12	78.000.000
Vorbraut 16	Fjölbýli	1687	2405	1,4	4+kjallari	12	78.000.000
Einbýlishúsalóðir							
Stekkholt 2	Einbýli	771	360	0,5	2	1	22.000.000
Stekkholt 4	Einbýli	660	360	0,6	2	1	22.000.000
Stekkholt 6	Einbýli	657	360	0,5	2	1	22.000.000
Stekkholt 8	Einbýli	659	360	0,5	2	1	22.000.000
Stekkholt 10	Einbýli	679	360	0,5	2	1	22.000.000
Stekkholt 12	Einbýli	711	360	0,5	2	1	22.000.000
Stekkholt 14	Einbýli	653	360	0,6	2	1	22.000.000
Stekkholt 16	Einbýli	656	360	0,5	2	1	22.000.000
Stekkholt 18	Einbýli	637	360	0,6	2	1	22.000.000
Stekkholt 20	Einbýli	662	360	0,5	2	1	22.000.000
Stekkholt 22	Einbýli	829	360	0,4	2	1	22.000.000

Götuheiti:	Tegund	Stærð m ²	Byggingarm m ²	Nh	Fjöldi hæða	Fjöldi íbúða	Lágmarksverð
Skerpluholt 1	Einbýli	660	225	0,3	1	1	22.000.000
Skerpluholt 3	Einbýli	663	225	0,3	1	1	22.000.000
Skerpluholt 5	Einbýli	665	225	0,3	1	1	22.000.000
Skerpluholt 7	Einbýli	651	225	0,3	1	1	22.000.000
Skerpluholt 9	Einbýli	633	225	0,4	1	1	22.000.000
Skerpluholt 11	Einbýli	666	225	0,3	1	1	22.000.000
Skerpluholt 13	Einbýli	665	225	0,3	1	1	22.000.000
Skerpluholt 2	Einbýli	757	225	0,3	1	1	22.000.000
Skerpluholt 4	Einbýli	755	225	0,3	1	1	22.000.000
Skerpluholt 6	Einbýli	754	225	0,3	1	1	22.000.000
Skerpluholt 8	Einbýli	742	225	0,3	1	1	22.000.000
Skerpluholt 10	Einbýli	745	225	0,3	1	1	22.000.000

Byggingarréttur lóðanna er auglýstur til sölu hjá fasteignasölum sem eru söluaðilar lóðanna og á vef Garðabæjar.

Óskað er eftir tilboðum.

Tilboð í byggingarrétt lóðanna þurfa að berast fyrir kl. 12:00 föstudaginn 17. nóvember 2023, til einnar af þeim fasteignasölum sem tilgreindar eru sem söluaðilar. Tilboðin skulu gilda til kl. 12:00 fimmtudaginn 23. nóvember 2023. Tilboð verða opnuð og tekin fyrir á fundi bæjarráðs Garðabæjar kl. 08:00 þriðjudaginn 21. nóvember 2023.

3. Deiliskipulag

Deiliskipulag fyrir Hnoðraholt norður var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar 19. desember 2020 og staðfest með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 14. apríl 2021.

Á fundi bæjarstjórnar Garðabæjar sem haldinn var 19. október 2023 var samþykkt breyting á skilmálum deiliskipulags sem gerir ráð fyrir því að hús sunnan Vorbrautar hækki um eina hæð eða úr þremur í fjórar og verði efsta hæðin inndregin. Einnig verður gert ráð fyrir heimild til að hafa bílakjallara á sömu lóðum.

Tilboð verða samþykkt með fyrirvara um staðfestingu á breytingu á deiliskipulagi.

4. Hæfi tilboðsgjafa

Tilboðsgjafar skulu uppfylla þau skilyrði sem tilgreind eru í 3. gr. í úthlutunarreglum Garðabæjar.

Tilboðsgjafar þurfa að geta lagt fram eftirfarandi gögn um fjárhagsstöðu sína, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda:

Lögaðilar

- Lánsloforð eða fyrirvaralaus yfirlýsingu banka eða annars fjármálafyrirtækis um fjármögnun framkvæmda, þar með talið gjalda vegna lóðar, sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er vegna byggingarframkvæmda og greiðslu tilboðsfjárhæðar.
- Staðfesting frá viðkomandi innheimtuaðilum og lífeyrissjóðum á því að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, skatta eða lífeyrissjóðsgjöld á tilboðsdegi.
- Búsforræðisvottorð sem staðfesti að tilboðsgjafi sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.

- D. Yfirlýsingu um heimild til handa sveitarfélaginu til að fletta tilboðsgjafa upp í vanskilaskrá til að kanna hvort tilboðsgjafi hafi fengið heimild til greiðslustöðvunar eða til að leita nauðasamninga eða árangurslaust fjárnám hafi verið gert hjá honum á undanförunum þremur árum fyrir tilboðsdag.
- E. Áritaða ársreikninga síðustu tveggja ára er sýni jákvæða eiginfjárstöðu.
- F. Áskilnaður er um reynslu af byggingarframkvæmdum í tilviki tilboða í raðhúsa- og fjölbýlishúsalóðir.

Einstaklingar

- A. Fyrirvaralaus yfirlýsing banka eða annars fjármálafyrirtækis um næga innistæðu á bankareikningi eða afdráttarlaust skuldbindandi lánsloforð um fjármögnun framkvæmda, þar með talið gjalda vegna lóðar, sem bera með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er vegna byggingarframkvæmda og greiðslu tilboðsfjárhæðar. Í stað yfirlýsingar getur tilboðsgjafi lagt fram greiðslumat banka eða annarra fjármálafyrirtækja sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir kostnaðinum.
- B. Staðfesting frá innheimtumanni ríkissjóðs um að hvorki tilboðsgjafi né maki/sambúðaraðili séu í vanskilum með opinber gjöld á tilboðsdegi.

Reynist tilboðsgjafi ekki uppfylla skilyrði fyrir úthlutun lóðar samkvæmt framangreindu verður umsókn hafnað.

5. Tilboð og val tilboða

Tilboð skal lagt fram eigi síðar en á degi sem tilgreindur er í auglýsingu.

Einstaklingar og lögaðilar geta lagt fram tilboð í byggingarrétt lóða. Geta þeir verið fleiri en einn og bera þeir þá sameiginlega ábyrgð á tilboði sínu. Í tilviki samliggjandi par- og raðhúsa þarf að koma eitt tilboð í heildarlóðina. Lágmarksverð lóða kemur fram í skilmálunum.

Óheimilt er að gera tilboð í nafni mismunandi lögaðila ef endanlegur eigandi lögaðilanna er sá sami. Það telst vera sami eigandi ef hann á ráðandi eignarhlut í fleiri en einum lögaðila sem gerir tilboð í lóð.

Þegar um hjón eða sambúðarfólk er að ræða má aðeins annað þeirra leggja inn tilboð í hverja lóð, eða þau mega leggja inn eitt sameiginlegt tilboð í nafni beggja.

Ekki eru takmörk á því hversu margar lóðir hver tilboðsgjafi getur lagt fram tilboð í og fengið úthlutað. Hver tilboðsgjafi getur þó aðeins lagt fram eitt tilboð í hverja lóð. Geri sami tilboðsgjafi fleiri en eitt tilboð í lóð telst hæsta boð gilt og önnur tilboð sama aðila í lóðina ógild.

Í tilvikum einbýlishúsa getur sami einstaklingur eða lögaðili aðeins fengið úthlutað einni lóð.

Uppfylli tilboð ekki skilyrði sem fram koma í auglýsingu eða úthlutunarskilmálum skal gefa tilboðsgjafa 48 klst. frest til að bæta úr. Verði ekki bætt úr innan þess frests sem gefinn er telst tilboð ógilt.

Tilboð undir lágmarksverði telst ekki gilt tilboð.

Verði lögð fram fleiri tilboð í eina eða fleiri lóðir verður hæsta tilboði í hverja lóð tekið. Séu fleiri en eitt tilboð jafn há og hæst í einstaka lóð skal hlutkesti ráða.

Tilboðsgjafi er bundinn af tilboði sínu eins og fram kemur í auglýsingu.

Viðkomandi tilboðsgjöfum, sem eiga tilboð sem samþykkt verða á grundvelli framangreinds, verður tilkynnt með skriflegum hætti um úthlutun lóðar og sendur reikningur fyrir greiðslu á kaupverði

byggingarréttar í samræmi við skilmála þessa. Verði reikningur ekki greiddur á eindaga er Garðabæ heimilt að rifta kaupunum.

6. Gatnagerðargjöld og byggingarréttargjald

Gatnagerðargjöld af lóðunum eru samkvæmt gjaldskrá Garðabæjar. Tilboðsgjafar gera tilboð í byggingarrétt lóðanna. Byggingarréttargjald innifelur ekki heimæðargjöld veitustofnana, byggingarleyfisgjald, skipulagsgjald, úttektargjöld og önnur slík gjöld. Lóðarhafi greiðir umrædd gjöld í samræmi við gjaldskrár sem gilda hverju sinni.

Lágmarksgatnagerðargjöld af einbýlishúsum, par- og raðhúsum og fjölbýlishúsum:

Einbýlishús	240 fm	kr. 10.385.953
Par- og raðhús	190 fm	kr. 6.577.770

Viðbótargatnagerðargjöld eru greidd af umframfermetrum.

Fjölbýlishús kr. 24.234 pr. fermetra

Ofangreindar fjárhæðir breytast í samræmi við byggingarvístölu m.v. grunnvísitölu í september 2023, 115,6 stig.

7. Greiðsluskilmálar

Tilboðsfjárhæð fyrir byggingarrétt skal innt af hendi innan **15 daga** frá samþykki bæjarráðs Garðabæjar á tilboðum. Gatnagerðargjöld skulu greidd við samþykkt bæjarráðs á byggingaráformum. Þegar tilboðsgjafi hefur greitt kaupverð byggingarréttar telst hann lóðarhafi.

8. Kvaðir vegna framkvæmda

Lóðarhafi skuldbindur sig til að sækja um byggingarleyfi innan 8 mánaða frá tilkynningu um að lóð sé byggingarhæf.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að hefja framkvæmdir innan 8 mánaða frá samþykki byggingarleyfis.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að ljúka grófjöfnun lóðar og frágangi við ytra byrði húss innan 24 mánaða frá samþykki byggingarleyfis.

9. Úthlutunarsamningur – ástand lóða

Úthlutunarsamningur verður gerður við lóðarhafa til staðfestingar á samþykki tilboðs í byggingarrétt. Í úthlutunarsamningi verða ákvæði um heimild Garðabæjar til að rifta samningi um úthlutun komi til vanefnda lóðarhafa á greiðslum og skyldum til framkvæmda.

Lóðir verða afhentar í núverandi ástandi með óhreyfðu landi. Götur eru frágengnar með teningum við veitukerfi og rafmagn.

10. Veðheimildir og framsal

Lóðarhafa er, án skriflegs samþykkis Garðabæjar, óheimilt að afhenda, veðsetja eða framselja lóð sem hann hefur fengið úthlutað áður en lóðarleigusamningur hefur verið gerður. Ekki er heimilt að skila lóð, sem hefur verið úthlutað, nema með skriflegu samþykki Garðabæjar.

11. Lóðarleigusamningur

Lóðarleigusamningur verður gerður þegar botnplata viðkomandi lóðar hefur verið úttekin af byggingarfulltrúa. Í lóðarleigusamningi verða ákvæði um ofangreindar kvaðir eftir því sem við á ásamt

ákvæði er mælt fyrir um að Garðabær geti látið framkvæma verk á kostnað lóðarhafa sinni hann ekki skyldum sínum samkvæmt lóðarleigusamningi. Jafnframt skal vera ákvæði um dagsektir sem geta numið kr. 10.000 fyrir hvern þann dag sem líður frá því að lóðarhafi bar að ljúka við grófjöfnum lóðar og frágangi á ytra byrði hússins.

Skilmálar þessir voru samþykktir á fundi bæjarráðs Garðabæjar 24. október 2023.

Garðabæ, 24. október 2023

*Guðjón Erling Friðriksson,
bæjarritari.*