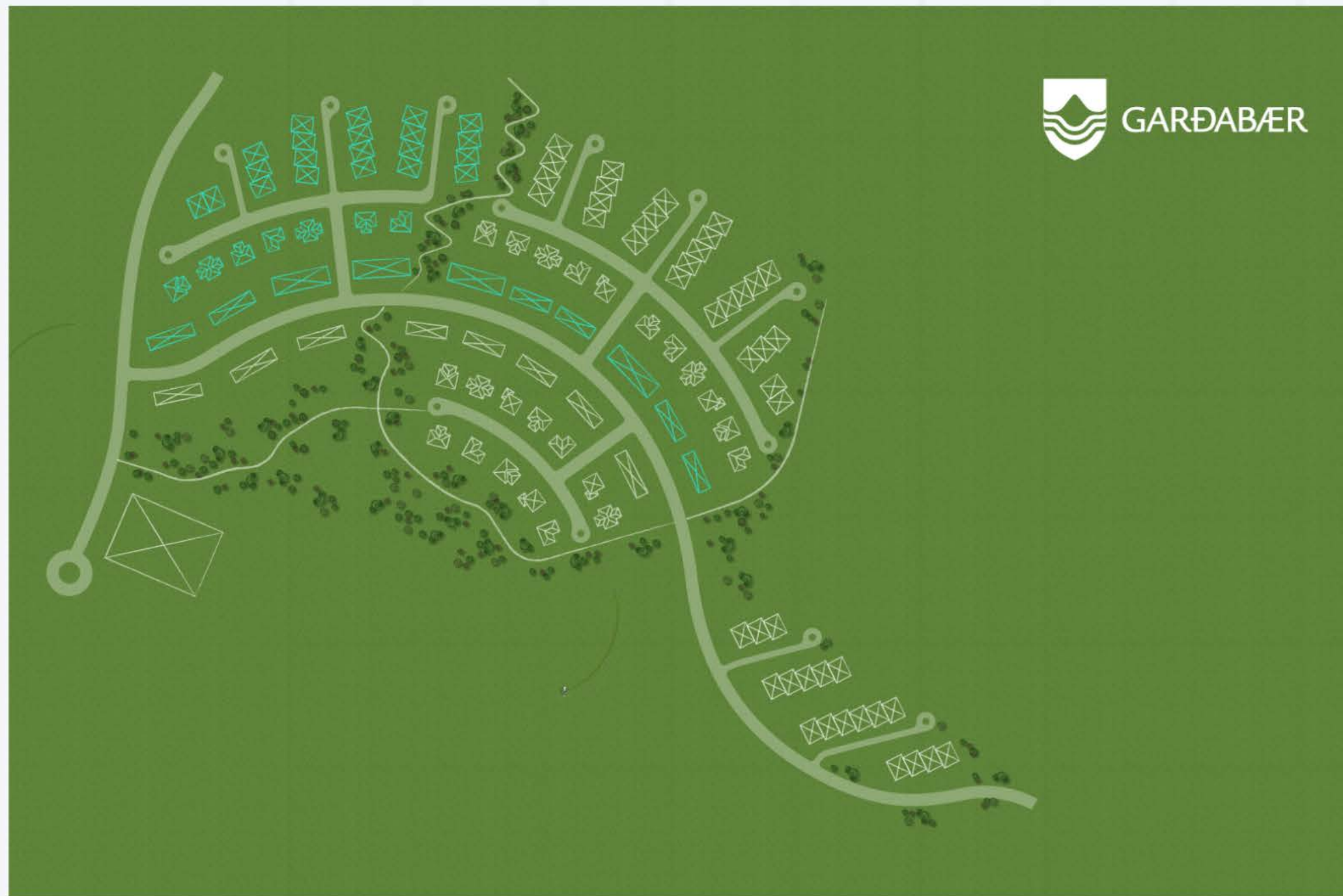




Hnoðraholt norður

Velkomin >>>



ÚTHLUTUN OG SALA BYGGINGARRÉTTAR LÓÐA Í

1. ÁFANGA NORÐURHLUTA HNOÐRAHOLTS

SKILMÁLAR

SÖLUAÐILAR

[Fasteignasalan Torg](#), Garðatorgi 5, Garðabæ

[Garðatorg eignamiðlun](#), Suðurhrauni 10, Garðabæ

[Fasteignamarkaðurinn](#), Óðinsgötu 4, Reykjavík

1. Sala byggingarréttar lóða

Skilmálar þessir um sölu á byggingarrétti lóða í 1. áfanga Hnoðrahólts byggja á úthlutunarreglum sem samþykktar voru á fundi bæjarráðs Garðabæjar 13. júní 2023.

2. Lóðir í 1. áfanga Hnoðrahólts

Garðabær leitar eftir tilboðum í byggingarrétt eftirfarandi lóða.

Lóðir í fyrsta áfanga - einbýlishús og par/raðhús						
Lóð	Gerð	Hæðir	Íbúðir	Stærð lóðar	Nýtingarhl.	Lágmarksverð
Útholt 1-3	Parhús	2h	2			25.000.000
Útholt 1				552	0,6	0
Útholt 3				568	0,5	0
Útholt 5-9	Raðhús	2h	3			37.500.000
Útholt 5				713	0,4	0
Útholt 7				411	0,8	0
Útholt 9				529	0,6	0
Útholt 11-17		2h	4			50.000.000
Útholt 11				537	0,6	0
Útholt 13				405	0,8	0
Útholt 15				414	0,7	0
Útholt 17				562	0,6	0
Útholt 19-25	Raðhús	2h	4			50.000.000
Útholt 19				575	0,6	0
Útholt 21				440	0,7	0
Útholt 23				423	0,9	0
Útholt 25				563	0,6	0
Útholt 27-33	Raðhús	2h	4			50.000.000
Útholt 27				555	0,6	0
Útholt 29				416	0,7	0
Útholt 31				433	0,7	0
Útholt 33				568	0,5	0
Útholt 35-41	Raðhús	2h	4			50.000.000
Útholt 35				538	0,6	
Útholt 37				465	0,7	
Útholt 39				448	0,7	
Útholt 41				624	0,5	
Útholt 2	Einbýlishús	2h	1	841	0,4	18.000.000
Útholt 4	Einbýlishús	2h	1	704	0,5	18.000.000
Útholt 6	Einbýlishús	2h	1	706	0,5	18.000.000
Útholt 8	Einbýlishús	2h	1	709	0,5	18.000.000
Útholt 10	Einbýlishús	2h	1	746	0,5	18.000.000
Útholt 12	Einbýlishús	2h	1	710	0,5	18.000.000
Útholt 14	Einbýlishús	2h	1	731	0,5	18.000.000

Fjölbýlishúsalóðir						
		Hæðir	Lóð fm	Fj. íbúða	Byggingarm.	Lágmarksverð
Vorbraut 1	F-4	3h	1343	6	955	33.000.000
Vorbraut 3	F-4	3h	1551	9	1350	49.500.000
Vorbraut 5	F-4	3h	1766	12	1585	66.000.000
Vorbraut 7	F-4	3h	1474	9	1350	49.500.000
Vorbraut 9	F-4	3h	1564	9	1350	49.500.000
Vorbraut 11	F-4	3h	1256	6	955	33.000.000
Vorbraut 13	F-4	3h	1044	6	955	33.000.000
Vorbraut 15	F-4	3h	1829	12	1585	66.000.000
Vorbraut 17	F-4	3h	1280	6	955	33.000.000
Vorbraut 19	F-4	3h	1344	8	955	44.000.000

3. Auglýsing

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

Óskað er eftir tilboðum.

Tilboð í byggingarrétt lóðanna þurfa að berast fyrir kl. 12:00 fimmtudaginn 29. júní 2023 og gilda til kl. 12:00 fimmtudaginn 13. júlí 2023. Tilboð verða opnuð og tekin fyrir á fundi bæjarráðs Garðabæjar kl. 08:00 þriðjudaginn 4. júlí 2023.

4. Deiliskipulag

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

Tillaga um að auglýsa breytingu á deiliskipulaginu var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar á fundi sem haldinn var 16. mars 2023. Á fundi skipulagsnefndar sem haldinn var 2. júní 2023 var tillagan til afgreiðslu og samþykkt með breytingu m.t.t. athugasemda. Á bæjarstjórnarfundi 15. júní 2023 var tillaga skipulagsnefndar samþykkt.

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

5. 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 og um 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.

6. 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.

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 gefin 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.

7. 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

Einbýlishús	240 fm	kr. 10.314.086
Par- og raðhús	190 fm	kr. 6.532.254

Viðbótargatnagerðargjöld eru greidd af umframfermetrum.

Fjölbýlishús kr. 24.066 pr. fermetra

Ofangreindar fjárhæðir breytast í samræmi við byggingarvísitölu m.v. grunnvísitölu í maí 2023, 114,8 stig.

8. Greiðsluskilmálar

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

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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 mælir 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 grótfjöfnum lóðar og frágangi á ytra byrði hússins.

Skilmálar þessir voru samþykktir á fundi bæjarráðs Garðabæjar 13. júní 2023.

Garðabæ, 13. júní 2023

*Guðjón Erling Friðriksson,
bæjarritari.*

Fylgiskjal

Listi yfir lóðir sem fyrirhugað er að úthluta haustið 2023.

Götuheiti:	Tegund	Stærð m ²	Byggingarmagn m ²	Nh	Fjöldi hæða	Fjöldi íbúða
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	Raðhús	667	310	0,5	2	1
Stekkholt 11	Raðhús	455	310	0,7	2	1
Stekkholt 13	Raðhús	433	310	0,7	2	1
Stekkholt 15	Raðhús	570	310	0,5	2	1
Stekkholt 17	Raðhús	570	310	0,5	2	1
Stekkholt 19	Raðhús	434	310	0,7	2	1
Stekkholt 21	Raðhús	456	310	0,7	2	1
Stekkholt 23	Raðhús	773	310	0,4	2	1
Stekkholt 25	Raðhús	607	310	0,5	2	1
Stekkholt 27	Raðhús	497	310	0,6	2	1
Stekkholt 29	Raðhús	475	310	0,7	2	1
Stekkholt 31	Raðhús	454	310	0,7	2	1
Stekkholt 33	Raðhús	595	310	0,5	2	1
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	Raðhús	548	310	0,6	2	1
Stekkholt 47	Raðhús	403	310	0,8	2	1

Stekkholt 49	Raðhús	531	310	0,6	2	1
Stekkholt 51	Parhús	531	310	0,6	2	1
Stekkholt 53	Parhús	534	310	0,6	2	1
Stekkholt 2	Einbýli	769	360	0,5	2	1
Stekkholt 4	Einbýli	569	360	0,6	2	1
Stekkholt 6	Einbýli	656	360	0,5	2	1
Stekkholt 8	Einbýli	658	360	0,5	2	1
Stekkholt 10	Einbýli	687	360	0,5	2	1
Stekkholt 12	Einbýli	703	360	0,5	2	1
Stekkholt 14	Einbýli	663	360	0,6	2	1
Stekkholt 16	Einbýli	657	360	0,5	2	1
Stekkholt 18	Einbýli	636	360	0,6	2	1
Stekkholt 20	Einbýli	663	360	0,5	2	1
Stekkholt 22	Einbýli	831	360	0,4	2	1
Vorbraut 8	Fjölbýli	1290	1505	1,2	4	9/12
Vorbraut 10	Fjölbýli	1255	1505	1,2	4	9/12
Vorbraut 12	Fjölbýli	1216	1505	1,2	4	9/12
Vorbraut 14	Fjölbýli	1225	1505	1,2	4	9/12
Vorbraut 16	Fjölbýli	1681	1825	1,1	4	9/12
Skerpluholt 1	Einbýli	658	225	0,3	1	1
Skerpluholt 3	Einbýli	662	225	0,3	1	1
Skerpluholt 5	Einbýli	665	225	0,3	1	1
Skerpluholt 7	Einbýli	651	225	0,3	1	1
Skerpluholt 9	Einbýli	632	225	0,4	1	1
Skerpluholt 11	Einbýli	666	225	0,3	1	1
Skerpluholt 13	Einbýli	666	225	0,3	1	1
Skerpluholt 2	Einbýli	758	225	0,3	1	1
Skerpluholt 4	Einbýli	756	225	0,3	1	1
Skerpluholt 6	Einbýli	756	225	0,3	1	1
Skerpluholt 8	Einbýli	742	225	0,3	1	1
Skerpluholt 10	Einbýli	745	225	0,3	1	1