



ÚTHLUTUN OG SALA BYGGINGARRÉTTAR LÓÐA Í

HNOÐRAHOLT SUÐUR - HÁHOLTID

SKILMÁLAR

SÖLUAÐILAR

Fasteignasalan Torg, Garðatorgi 5, Garðabæ

Garðatorg eignamiðlun, Lyngási 11, Garðabæ

Fasteignamarkaðurinn, Óðinsgötu 4, Reykjavík

Fasteignasalan Miklaborg, Lágmúla 4, Reykjavík

1. SALA BYGGINGARRÉTTAR LÓÐA

Skilmálar þessir um sölu á byggingarrétti lóða á Hnoðraholti – háholti – suður byggja á úthlutunarreglum sem samþykktar voru á fundi bæjarráðs Garðabæjar 13. júní 2023.

2. LÓÐIR Á HNOÐRAHOLTI SUÐUR - HÁHOLTID

Garðabær leitar eftir tilboðum í byggingarrétt eftirfarandi lóða.

Lóð	Tegund byggingar	Hæðir	Fjöldi íbúða	Lóðarstærð	Byggingarmagn	Lágmarksverð
Selholt 1	Einbýli	1	1	710	225	30.000.000
Selholt 2	Einbýli	2	1	652	360	33.000.000
Selholt 3	Einbýli	1	1	757	225	30.000.000
Selholt 4	Einbýli	2	1	577	360	33.000.000
Selholt 5	Einbýli	1	1	668	225	30.000.000
Selholt 6	Einbýli	2	1	576	360	33.000.000
Selholt 7	Einbýli	1	1	630	225	30.000.000
Selholt 8	Einbýli	2	1	555	360	33.000.000
Selholt 9	Einbýli	1	1	634	225	30.000.000
Selholt 10	Einbýli	2	1	574	360	33.000.000
Selholt 11	Einbýli	1	1	713	225	30.000.000
Selholt 12	Einbýli	2	1	574	360	33.000.000
Selholt 14	Einbýli	2	1	574	360	33.000.000
Selholt 16	Einbýli	2	1	574	360	33.000.000
Selholt 18	Einbýli	2	1	574	360	33.000.000
Sólholt 17	Einbýli	2	1	644	360	33.000.000
Sólholt 19	Einbýli	2	1	640	360	33.000.000
Sólholt 21	Einbýli	2	1	640	360	33.000.000
Sólholt 23	Einbýli	2	1	639	360	33.000.000
Sólholt 24	Einbýli	2	1	610	360	33.000.000
Sólholt 25	Einbýli	2	1	704	360	33.000.000
Sólholt 26	Einbýli	2	1	611	360	33.000.000
Sólholt 28	Einbýli	2	1	609	360	33.000.000
Sólholt 30	Einbýli	2	1	610	360	33.000.000
Sólholt 32	Einbýli	2	1	610	360	33.000.000
Sólholt 34	Einbýli	2	1	610	360	33.000.000
Haustbraut 1-9	Raðhús	2	5	2015	250	120.000.000
Haustbraut 11-21	Raðhús	2	6	2393	250	144.000.000
Haustbraut 23-33	Raðhús	2	6	2392	250	144.000.000
Haustbraut 35-45	Raðhús	2	6	2416	250	144.000.000

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 30. október 2026, til einnar af þeim fasteignasölum sem tilgreindar eru sem söluaðilar. Jafnframt er bjóðendum heimilt að skila tilboðum fyrir framangreint tímamark á bæjarskrifstofur Garðabæjar, að Garðatorgi 7. Tilboðin skulu

gilda til kl. 12:00 föstudaginn 6. nóvember 2026. Tilboð verða opnuð og tekin fyrir á fundi bæjarráðs Garðabæjar kl. 08:00 þriðjudaginn 3. nóvember 2026.

3. Deiliskipulag

Deiliskipulag fyrir Hnoðraholt suður - háholt var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar 5. febrúar 2026 og staðfest með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 18. júní 2026.

<https://skipulagsgatt.is/issues/2025/488>

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.
- 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.
- Áritaða ársreikninga síðustu tveggja ára er sýni jákvæða eiginfjárstöðu.
- Áskilnaður er um reynslu af byggingarframkvæmdum í tilviki tilboða í raðhúsa- og fjölbýlishúsalóðir.

Einstaklingar

- Fyrirvaralaus yfirlýsing banka eða annars fjármálafyrirtækis um næga innstæðu 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.
- 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 tilboði 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 úthlutunarskilmálunum.

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 hverja lóð 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 tvö eða fleiri 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 sem gildir hverju sinni. 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. 11.683.402
Par- og raðhús	190 fm	kr. 7.367.188

Viðbótargatnagerðargjöld eru greidd af umframfermetrum.

Ofangreindar fjárhæðir breytast í samræmi við byggingarvístölu m.v. grunnvísitölu í september 2026, 129,6 stig.

7. Greiðsluskilmálar

Tilboðsfjárhæð fyrir byggingarrétt skal innt af hendi innan 20 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 lóðir séu byggingarhæfar.

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

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

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. Afturköllun úthlutunar.

Komi til afturköllunar á úthlutun lóðar eða lóðum skilað skal gatnagerðargjald og byggingarréttargjald endurgreitt við endurúthlutun lóðarinnar en samt ekki síðar en að liðnum 90 dögum frá tilkynningu um afturköllun eða skil á lóð. Við endurgreiðslu mun Garðabær halda eftir 2% af greiddu byggingarréttargjaldi vegna sölu og umsýslukostnaðar við úthlutun lóðanna.

Gatnagerðargjald er endurgreitt með verðbótum en byggingarréttargjald er endurgreitt án verðbóta.

Eigi er unnt að afturkalla úthlutun lóðar eftir að byggingarleyfi er útgefið og framkvæmdir hafnar á lóðunum.

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. 25.000 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 6. október 2026.

Garðabæ, 6. október 2026

*Lúðvík Örn Steinarsson,
sviðsstjóri fjármála- og stjórnsýslusviðs.*