

Úthlutunarskilmálar Kópavogsbæjar

vegna úthlutunar lóðarinnar

Urðarhvarfs 12, L191642, F2296672

Samþykkt í bæjarráði Kópavogs ~~22. maí~~ XXX2025

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08.2026

Úthlutunarskilmálar

1. Úthlutun

Úthlutunarskilmálar þessir eru samþykktir á grundvelli úthlutunarreglna Kópavogsbæjar sem samþykktar voru á fundi bæjarstjórnar Kópavogs þann 13. febrúar 2024. Sé misræmi á milli úthlutunarreglna og úthlutunarskilmála svo sem er varða tímafresti framkvæmda, lóðaskil, eða greiðslur gilda ákvæði úthlutunarskilmála þessara.

Úthlutun lóða samkvæmt úthlutunarskilmálum þessum fer skv. 13. gr. úthlutunarreglna Kópavogs og fer fram með þeim hætti að byggingarrétti er úthlutað til hæstbjóðanda að uppfylltum hæfisskilyrðum samkvæmt úthlutunarskilmálum þessum. Öll tilboð eru skuldbindandi. Samþykki Kópavogsbær tilboð að umsóknarfresti liðnum er kominn á skuldbindandi samningur um kaup og sölu á byggingarrétti á viðkomandi lóð.

1.1. Byggingarréttur og gatnagerðargjald

Einungis er um að ræða úthlutun á byggingarrétti lóða en ekki sölu á lóðunum sjálfum. Gerður verður lóðarleigusamningur um lóðirnar. Lágmarksverð byggingarréttar lóðanna er ákveðið og tilboð sem eru undir lágmarksverði eru ekki gild. Gatnagerðargjald og önnur gjöld sem tilgreind eru í gildandi gjaldskrá Kópavogsbæjar hverju sinni eru **ekki** innifalinn í byggingarréttargjaldi (lágmarksverði).

1.2. Lóðir sem koma til úthlutunar og byggingarmagn

Kópavogsbær leitar eftir tilboðum í byggingarrétt eftirfarandi lóða

Heiti lóðar	Stærð lóðar	Heildarbyggingarmagn	Nýtingarhlutfalli	Lágmarksverð
Urðarhvarf 12	4466 m²	8500 m² Þar af 1500 m² niðurgrafinn kjallari	1,83	280.000.000,-

2. Deiliskipulag Vatnsendahvarfs - Athafnasvæðis.

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs - Athafnasvæði var breytt 14. mars 2023, birt í stjórnartíðindum 24. október 2023, og nær sú breyting aðeins til lóðarinnar Urðarhvarfs 12.

Samkvæmt breytingunni er heimilt er að reisa á lóðinni byggingu sem er 6 hæðir og kjallari. Heildarbyggingarmagn er 8500 m² en þar af er um 1500 m² í niðurgrafinni bílageymslu. Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50 m² í atvinnuhúsnæði og einu stæði á hverja 100 m² í geymslum í allt 130 stæði þar af um 50 stæðum í niðurgrafinni bílageymslu. Stærð lóðar Urðarhvarfs 12 er skv. mæliblaði frá 12. nóvember 2024 4.466 m². Nýtingarhlutfall er 1.83.

Áður en aðalteikningar verða lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu er gerð krafa um að byggingaráform verði lögð fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram hvernig hönnun og frágangur húsa og lóðar fellur að eftirfarandi viðmiðum og þeim skýringarmyndum og fyrirmyndum sem fylgja tillögunni

Viðmið 1: Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og taka mið af þeim dæmum sem sýnd eru á skýringaruppdraetti.

Viðmið 2: Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. byggingarreglugerð

Viðmið 3: Efnisnotkun ytra byrði skal að minnsta kosti vera tví- eða þrískipt og skal því breytt eftir 10-15 metra í lóðréttum flötum í útveggjum.

Viðmið 4: Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að t.d. lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Gatnaviðmið skulu vera í samræmi við ákvæði í greinargerð í gildandi deiliskipulag

Að öðru leyti er vísað í gildandi deiliskipulag sem samþykkt var í bæjarstjórn 25. september 2001 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 15. janúar 2001 m.s.br.

Sé misræmi á milli úthlutunarskilmála þessa og deiliskipulags, gildir deiliskipulagið.

3. Auglýsing og útboðsgögn

Byggingarréttur lóðanna er auglýstur til sölu á heimasíðu Kópavogsbæjar.

Úthlutunarskilmálar verða aðgengilegir á útboðsvef Kópavogsbæjar <https://tendsign.is/> ~~mánudaginn 26. maí~~ 2025.

Undirrituðum tilboðum skal skila með rafrænum hætti á framangreindan útboðsvef Kópavogsbæjar eigi síðar en kl. 14:00 ~~mánudaginn 23. júní~~ 2025 Tilboðsgjafar bera ábyrgð á að tilboð berist innan tilskilins frests. **Tilboðsgjafar eru sérstaklega hvattir til þess að hefja tímanlega vinnu við að skila inn tilboðum.** Tilboðsgjafi fær staðfestingarpóst þegar hann hefur skilað tilboði. Ef enginn póstur berst hefur afhending ekki tekist.

Tilboðsgjafar skulu jafnframt skila inn tilskyldum fylgigögnum skv. 5. [gGr., ef tilboð viðkomandi tilboðsgjafa koma til greina](#). Vakin er athygli á að Kópavogsbær áskilur sér [einnig](#) rétt til að leita eftir viðbótarskýringum og gögnum ef metin er þörf á.

Ekki er tekið við tilboðum eftir að auglýstum tilboðsfresti lýkur. Jafnframt er ekki tekið við tilboðum með öðrum hætti en í gegnum útboðsvef Kópavogsbæjar.

Niðurstaða útboðs er tekin fyrir á fundi bæjarráðs og birt á heimasíðu Kópavogsbæjar.

4. Samskipti á auglýsingartíma

Öll samskipti skulu fara fram í gegnum útboðsvef Kópavogsbæjar <https://tendsign.is/>. Eru tilboðsgjafar hvattir til að skoða öll gögn vel áður en fyrirspurnartíma lýkur. Þá skal beina öllum

spurningum í gegnum Tendsign. Ef spurningar berast starfsmönnum með öðrum hætti verður þeim bætt við spurningalista inn á Tendsign og öllum aðilum beint inn á útboðsvefinn til að nálgast svör við fyrirspurnum.

Öllum spurningum verður svarað eins fljótt og kostur er. Fyrirspurnartíma lýkur mánudaginn ~~xxx16. júní~~ 2025 og þurfa aðilar því að senda inn spurningar fyrir þann tíma.

5. Hæfi lögaðila og fylgigögn tilboða

Lögaðilar sem leggja inn tilboð í lóðir skulu uppfylla þau skilyrði sem tilgreind eru í 7. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar. Kópavogsbær mun sérstaklega kalla eftir eftirfarandi fylgigögnum ef tilboð tilboðsgjafa koma til greina. Skal fylgigögnum skilað og skila inn eftirfarandi fylgigögnum með tilboðum sínum eigi síðar en 14 virkum dögum eftir að beiðni berst tilboðsgjöfum~~eftir~~:

- A. Lánsloforð eða yfirlýsingu banka eða annars fjármálafyrirtækis um fjármögnun framkvæmda þ.e. byggingarkostnaði þ.m.t. heildarálagningu lóðagjald, sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er vegna byggingarframkvæmda og greiðslu tilboðsfjárhæðar.
- B. Staðfestingu á að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, skatta eða lífeyrissjóðsgjöld á tilboðsdegi.
- C. Búsforræðisvottorð sem staðfestir að tilboðsgjafi sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.
- D. Með umsókn skal fylgja ársreikningur síðasta árs eða ársreikningur ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs sem ber með sér jákvæða eiginfjárstöðu. Ársreikningurinn skal áritaður af löggiltum endurskoðanda án fyrirvara. Skila má inn árshlutareikningi með neikvæðri eiginfjárstöðu ef skýringar um tímabundna neikvæða eiginfjárstöðu áritaðar af löggiltum endurskoðanda fylgja. Við yfirferð á tilboði og gögnum verður metið hvort slíkar skýringar séu fullnægjandi. Hafi félag ekki skilað inn ársreikningum skal fylgja með mat löggilds endurskoðanda á rekstrarhæfi.
- E. Yfirlit um reynslu af byggingarframkvæmdum, s.s. íbúðar- eða skrifstofuhúsnæði af svipaðri stærðargráðu. Hafi tilboðsgjafi ekki reynslu af sambærilegum byggingarframkvæmdum skal fylgja yfirlýsing um að tilboðsgjafi sé í samstarfi við byggingaraðila sem uppfyllir framangreint skilyrði um reynslu af sambærilegum verkefnum.

Tilboðsgjafi skal vera með skráð lögheimili og aðsetur innan Evrópska efnahagssvæðisins.

Sæki tveir eða fleiri lögaðilar saman um lóðina skulu þeir bera óskipta ábyrgð á greiðslum, framkvæmdum og öðrum skuldbindingum fái þeir lóðinni úthlutað. Að minnsta kosti einn lögaðila að baki tilboðs skal uppfylla hæfisskilyrði. Við tilboðsgerð skal koma skýrt fram hvaða aðilar standa saman að tilboði.

Við mat á hæfi tilboðsgjafa er skv. 10. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar er heimilt að horfa til byggingarsögu tilboðsgjafa.

6. Tilboð og val tilboða

Kópavogsbær mun taka hagstæðasta tilboð í lóðina Urðarhvarf 12 að uppfylltum öllum skilyrðum sbr. 5. gr. úthlutunarskilmála þessa.

Tilboð sem berast eftir auglýstan lokadag eru ekki tekin til greina. Tilboð skulu vera fyrirvaralaus að öðru leyti en sem snýr að óviðráðanlegum aðstæðum sem geta upp komið.

Standi fleiri en einn lögaðili að tilboði bera þeir óskipta ábyrgð á því (in solidum.)

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

Tilboð undir lágmarksverði telst ekki gilt tilboð.

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

Tilboðsgjafi skal skila inn tilskyldum gögnum, sbr. 5. gr. úthlutunarskilmála þessa eftir opnun tilboða. -samkvæmt sérstakri beiðni frá Kópavogsbæ þar um. Kópavogsbær áskilur sér rétt til þess að fara fram á frekari gögn frá tilboðsgjöfum eftir opnun tilboða sé það talið nauðsynlegt eða tilskildum gögnum hefur ekki verið skilað.

Kópavogsbær áskilur sér einnig rétt til að leita eftir viðbótarskýringum og frekari gögnum ef metin er þörf á.

Öll tilboð eru skuldbindandi. Kópavogsbær velur hagstæðasta tilboð í hverja lóð.

7. Gatnagerðargjöld og byggingarréttargjald

Tilboðsgjafar gera tilboð í byggingarrétt lóða ~~rinnar~~. Byggingarréttargjald innifelur ekki gatnagerðargjöld, byggingarleyfisgjald, heimæðagjöld veitustofnana, úttektargjöld eða önnur gjöld sem fylgja framkvæmdum á lóðinni. Slík gjöld eru innheimt við samþykkt byggingaráforma í samræmi við gildandi gjaldskrá Kópavogsbæjar hverju sinni, sem nálgast má á heimasíðu Kópavogsbæjar.

8. Ýmis þjónustugjöld

Við samþykkt á byggingaráformum eru lögð á ýmis þjónustugjöld byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa samkvæmt gjaldskrá umhverfissviðs Kópavogs, hverju sinni sem nálgast má á heimasíðu Kópavogsbæjar.

Heimæðagjöld veitustofnana, tengigjald fráveitu, kaldvatnsheimæð Vatnsveitu Kópavogs og önnur gjöld er varða tiltekna lóð og mannvirki reist á henni, greiðast eftir þeim gjaldskrá sem gilda hverju sinni þar um.

9. Greiðsluskilmálar

Samþykki bæjarstjórn Kópavogs tilboð í ~~títekna~~ lóðina [Urðarhvarf 12](#) mun Kópavogsbær gefa út reikning sem nemur fjárhæð tilboðs. Gjalddagi og eindagi reikninga— fyrir samþykkttri tilboðsfjárhæð skal vera 30 dögum eftir útgáfu þeirra. Gatnagerðargjöld og önnur tengd gjöld eru innheimt við samþykkt á byggingaráformum í samræmi við gildandi gjaldskrá, hverju sinni.

Greiði umsækjandi ekki reikning á gjalddaga er Kópavogsbær heimilt að rifta kaupunum og skal þá lóðin boðin þeim sem átti næst hæsta tilboð í viðkomandi lóð. Bæjarráði er þó heimilt að bjóða aftur út lausar lóðir séu þrír mánuðir liðnir frá opnum tilboða.

Úthlutun lóðar öðlast ekki gildi fyrr en gengið hefur verið frá greiðslu og telst tilboðsgjafi þá lóðarhafi og lóðarleigusamningur gefinn út í kjölfarið. Lóðarhafi ber kostnaðinn af þinglýsingu lóðarleigusamningsins.

10. Veðheimildir, framsal og skil

Byggingarrétti er úthlutað á nafn umsækjanda og óheimilt er að framselja byggingarrétt eða veðsetja lóð fyrr en að loknu byggingarstigi B2 (fokheldi), samkvæmt þeim íslenska staðli sem gildir um byggingarstig nema fyrir liggi samþykki bæjarráðs.

Um skil lóðar fer skv. 18. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar.

11. Afturköllun lóðarúthlutunar

Um afturköllun lóðarúthlutunar fer samkvæmt ákvæðum 21. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar.

12. Tímamörk framkvæmda

Lóðin er byggingarhæf. Lóðarhafi skal leggja inn umsókn um byggingarleyfi eigi síðar en 12 mánuðum frá úthlutun lóðar.

Áður en sótt er um byggingarleyfi skal leggja inn byggingaráform fyrir skipulagsráð til samþykkis. Byggingarleyfi verður ekki samþykkt fyrr en skipulagsráð og byggingarfulltrúi hafa samþykkt byggingaráform og gatnagerðargjald og önnur tengd gjöld, sbr. 8.—~~og 8.1~~—gr. úthlutunarskilmálahafta verið greidd.

Í lóðarleigusamningi er tilgreint upphaf framkvæmdatíma og fyrir hvaða tíma húsnæði skal vera fullfrágengið og frágangi lóðar lokið. Virði lóðarhafi ekki þá framkvæmdafresti sem um lóð hans gilda getur komið til afturköllunar lóðarúthlutunar, sbr. 21. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar.

Ef fyrrséð er að tímasetning á lok framkvæmdartíma muni ekki standast skal lóðarhafi sækja sérstaklega um framlengingu á framkvæmdafresti til byggingarfulltrúa í síðasta lagi mánuði fyrir áætluð framkvæmdalok samkvæmt þeim tímafrestum sem tilgreindir eru í lóðarleigusamningi. Beiðnin skal vera rökstudd og henni skulu fylgja uppfærðar tímasetningar. Hafi framkvæmdir ekki hafist er metið hvort ástæða sé til að afturkalla lóðarúthlutun.

Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram framkvæmdafresti og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorun byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

13. Öryggis- og lokaúttektarvottorð

Þegar mannvirki er tekið í notkun skal gerð úttekt á öryggi þess og hollustuháttum. Óheimilt er að flytja inn í mannvirki eða taka það í notkun nema gefið hafi verið út vottorð um öryggisúttekt. Byggingaraðila ber að sækja um lokaúttekt eigi síðar en 3 árum frá öryggisúttektardegi. Lokaúttektarvottorð verður ekki gefið út fyrr en gengið hefur verið frá húsi og lóð í samræmi við skilmála ÍST51:2001, samþykkt aðalupprætti og lóðarupprætti skv. skilmálum deiliskipulags.

Séu ofangreind tímamörk ekki virt getur byggingarfulltrúi og mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 56. gr. Mannvirkjalaga nr. 160/2010 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað byggingaraðila.

14. Framkvæmdir á kostnað lóðarhafa

Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafresti til kostnaðar fyrir Kópavogsbæ vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins, áskilur Kópavogsbær sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa.

15. Undirbúningur framkvæmda og frágangur

15.1. Almenn atriði

Lóðarhafi ber ábyrgð gagnvart Kópavogsbæ á þeirri lóð sem hann hefur fengið úthlutað.

Lóðarhafi skal hafa lagt fram hönnunargögn, fengið samþykki þeirra og útgefið byggingarleyfi áður en hann hyggst grafa fyrir grunni. Að öðrum kosti getur byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

15.2. Vatns- fráveita, hitaveita og fjarskiptalagnir

Hlíta skal skilmálum byggingarfulltrúa um frárennsli svo og skilmálum Vatnsveitu Kópavogs og rafveitu- og fjarskiptafyrirtækja varðandi heimæðar og heimtaugar og er almennt vísað til reglugerða veitu- og fjarskiptafyrirtækja í þessu sambandi.

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á mæli og hæðarblöðum. Samráð skal haft við Kópavogsbæ og/eða viðeigandi veitustofnanir vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og mögulega færslu lagna, ef til þess kæmi. Óski lóðarhafar eftir færslu á lögnum bera þeir sjálfir þann kostnað sem því fylgi.

15.3. Sorp

Tryggja skal greiða aðkomu sorpbíla að sorpgeymslum. Sorpílátum/tunnum skal komið fyrir í viðeigandi umgjörð s.s. sorpgeymslum, sorpskýli eða sorpgerði og mælst til þess að hönnun þeirra sé hluti af lóðarhönnun. Ekki er heimilt að láta sorpílát/tunnur standa ein og óvarin á lóðum. Við hönnun sorpgeymslna, sorpskýla og sorpgerða skal gera ráð fyrir flokkun sorps í samræmi við sorpflokkunarreglur og samþykktir Kópavogsbæjar. Gera skal grein fyrri sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

15.4. Frágangur og notkun lóða

Lóðarhafi ber ábyrgð á framkvæmdum á lóð sinni og að þær séu í samræmi við gildandi deiliskipulag, samþykktar byggingarteikningar svo og útgefin mæli- og hæðarblöð. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarfulltrúa í því máli.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Ef lóðarhafi gerist uppvís að því henda jarðvegi eða öðrum efnum eða úrgangi vegna byggingarframkvæmda utan lóðarmarka lóðar sinnar verður slíkt fjarlægð á kostnað lóðarhafa.

Um frágang lóða skal virða ákvæði lóðarleigusamnings. Standi lóðarhafi ekki við skilyrði lóðarleigusamnings eða önnur ákvæði skilmála þessara og fer um þvingunarúrræði viðurlög samkvæmt X. kafla mannvirkjalaga nr. 160/2010 og viðeigandi ákvæðum byggingarreglugerðar.

16. Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum

Með því að skila inn tilboði felst staðfesting á að tilboðgjafi hafi kynnt sér ítarlega úthlutunarskilmála þessa, deiliskipulag svæðisins og úthlutunarreglur Kópavogsbæjar og samþykki að hlíta þeim.