



Til bæjarráðs,

Kópavogi, 26. febrúar 2026
26023462/999.00 GEF

Efni: Hallarhvarf 1-7. Beiðni um heimild til framsals og veðsetningar.

Á fundi bæjarstjórnar 25. mars 2025 var samþykkt að úthluta lóðunum Hallahvarfi 1-7 til Portfolio ehf. og tilkynning þar um send til aðila þann 15. apríl s.á. Um er að ræða tvær parhúsaloðir.

Lóðarhafi óskar eftir heimild til að framselja eignarhaldi lóðanna að Hallahvarfi 1-3 og Hallahvarfi 7-11 til Hallahvarfs ehf. kt. 430625-1010, félags í eigu Portfolio ehf.

Í erindi lóðarhafa segir að beiðnin sé eingöngu byggð á skipulags- og rekstrarlegum forsendum. Óskað sé eftir að flytja lóðirnar í sérstakt verkefnafélag sem nýtist fyrir lántökur, fjármögnun, samningagerð við verktaka og undirverktaka sem og önnur málefni sem tengjast framkvæmd og sölu eignanna. Það að framselja lóðunum inn í verkefnafélag veiti lóðarhafa sveigjanlegri möguleika til fjármögnunar og samningsgerðar, auk þess sem það einfaldar utan umhald og umsýslu verkefnisins. Þá sé það vænlegra að aðskilja verkefnið frá öðrum rekstri upphaflegs lóðarhafa, Portfolio ehf.

Portfolio ehf. er 54% eigandi hins nýja verkefnafélags. Mat skrifstofu áhættu- og fjárstýringar er að um sé að ræða ráðandi hlut í hinu nýja félagi og því verði ekki litið svo á að um eigendaskipti sé að ræða. Eignarhald telst því óbreytt. Hæfisskilyrði úthlutunarskilmála og úthlutunarreglna eru uppfyllt og beiðnin fer ekki gegn öðrum ákvæðum úthlutunarskilmála.

Samkvæmt framangreindum rökstuðningi er verið að tryggja góðan framgang á verkefninu. Það þjónar bæði hagsmunum Kópavogsbæjar sem og öðrum lóðarhöfum í Vatnsendahvarfi að framkvæmdir gangi vel og dragist ekki úr hófi.

Ef fallist er á framangreinda beiðni um framsal óskar lóðarhafi eftir heimild til veðsetningar á tryggingarbréfi að fjárhæð kr. 550.000.000,- útgefið á hið nýja verkefnafélag, Hallarhvarf ehf. Miðað er við að sú fjárhæð, sem óskað er veðsetningar fyrir, sé aldrei hærri en fokheldisverðmæti viðkomandi eignar. Um er að ræða tvær parhúsaloðir með hámarksbyggingarmagni samtals 1.248 m². Fokheldisverðmæti húsanna er áætlað um kr. 599.040.000,- og er umbeðin lánsfjárhæð því lægri en áætlað fokheldisverðmæti. '

Á 1. veðrétti lóðanna hvílir nú þegar tryggingarbréf að fjárhæð kr. 66.550.000,- í samræmi við samþykktu veðheimild á fundi bæjarráðs 8. maí 2025. Samkvæmt upplýsingum frá lóðarhafa er gert ráð fyrir að greiða upp áhvílandi lán með því tryggingarbréfi sem nú er óskað veðheimildar fyrir. Verði veitt heimild til veðsetningar umrædds tryggingarbréfs verður gefið út skilyrt veðleyfi sem kveður á um uppgreiðslu á áhvílandi láni á 1. veðrétti lóðanna.

Beiðnin hefur verið yfirfarin af skrifstofu áhættu- og fjárstýringar sem gerir ekki athugasemdir.

Með hliðsjón af framangreindu sér undirrituð ekki meinbugi á því að heimila framsal á lóðunum Hallarhvarfi 1-3 og Hallarhvarfi 5-7 til verkefnafélagsins, Hallahvarfs ehf., sem er í meirihlutaeigu núverandi lóðarhafa. Þá sér undirrituð heldur ekki meinbugi á því að heimila



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

veðsetningu sömu láða með tryggingarbréfi kr. 550.000.000,- með því skilyrði að áhvílandi lán verði greitt upp að fullu.

Virðingarfyllst,

Guðrún Edda Finnbogadóttir

Skrifstofustjóri umhverfissviðs

