



Til bæjarráð

Kópavogi, 31. mars 2025
24051700/502.01 ÁAK

Efni: Tillaga að úthlutun einbýlis- og parhúsalóðar í Vatnsendahvarfi, 2. áfangi úthlutunar.

Þann 20. febrúar voru opnuð tilboð í lóðir við göturnar Hallahvarf, Hlíðarhvarf, Hæðarhvarf, Heiðarhvarf og Háahvarf í Vatnsendahvarfi. Í þessum áfanga voru í boði lóðir fyrir einbýlishús, parhús, klasahús og fjölbýli. Alls bárust 680 tilboð í lóðirnar frá 62 aðilum.

Farið var yfir fylgigögn þeirra tilboðsgjafa sem til greina kom að úthluta til. Í nokkrum tilvikum stafa tilboðin frá fleiri en einum aðila og þá var litið til þess að allir aðilar uppfylli hæfisskilyrði og þess að tilboðsgjafar bera sameiginlega ábyrgð á fjárhagslegum skuldbindingum gagnvart Kópavogsbæ.

Samkvæmt úthlutunarskilmálum getur hver aðili aðeins fengið úthlutað tveimur lóðum en þó aðeins eina einbýlishúsalóð. Þá var í skilmálum áskilinn sá réttur að við val tilboða yrði litið til þess að úthluta lóðum á sem hagstæðastan hátt fyrir Kópavogsbæ. Þetta þýðir að hafi aðili gert jafn há tilboð í nokkrar lóðir er við úthlutun tekið mið af upphæð tilboðanna sem koma næst á eftir.

Bæjarstjórn úthlutaði klasa- og fjölbýlishúsalóðunum á síðasta fundi sínum þann 25. mars sl.

Parhúsalóðir

Parhúsalóðir voru 23 talsins og var lágmarksboð kr. 38.000.000. Flestir tilboðsgjafar buðu í fleiri lóðir en heimilt er að úthluta til þeirra og því ekki unnt að taka hæstu tilboðum í öllum tilvikum. Horft var til þess að hvað væri hagstæðast fyrir Kópavogsbæ þegar jafnhá tilboð voru borin saman.

Að virtum ofangreindum forsendum er lagt til að bæjarráð geri eftirfarandi tillögur til bæjarstjórnar að úthlutun parhúsalóða:

- 1. Að lóðunum Hlíðarhvarfi 20-22 og Hlíðarhvarfi 16-18 verði úthlutað til GG hús ehf. kt. 681113-0610**

Tilboð GG hús í lóðirnar hljóða uppá kr. 65.500.000 og 62.500.000 og eru það hæstu tilboðin sem bárust í þessar lóðir.

- 2. Að lóðunum Hlíðarhvarfi 2-4 verði úthlutað til Klettabbyggðar fasteignir ehf. kt. 410223-0230**



Klettabýggð átti hæsta tilboð í lóðina upp á kr. 55.500.001

3. Að lóðunum Heiðarhvarfi 9-11 og Heiðarhvarfi 5-7 verði úthlutað til E12 Smíði ehf. kt. 590923-0280

E12 Smíði ehf. bauð kr. 52.660.000 í Heiðarhvarf 9-11 sem er hæsta tilboð í viðkomandi lóð og kr. 48.340.000 í Heiðarhvarf 5-7 sem er þriðja hæsta tilboð í viðkomandi lóð en er lagt til að komi í hlut E12 Smíði vegna takmarkana á fjölda lóða sem hver tilboðsgjafi getur átt tilkall til.

4. Að lóðunum Hæðarhvarfi 5-7 og Hallahvarfi 2-4 verði úthlutað til Finanza ehf. kt. 480119-1930

Félagið bauð kr. 50.000.000 í hvora lóð og átti annað hæsta tilboð í báðar lóðir. Vegna takmarkana á fjölda er ekki litið til hæsta tilboðsins í viðkomandi lóð en litið er til þeirra tilboða sem næst komu tilboði Finanza þegar lagt er mat á hagstæðustu tilboð í viðkomandi lóðir.

5. Að lóðunum Hæðarhvarfi 18-20 og Hæðarhvarfi 21-23 verði úthlutað til Viðmiðs ehf. kt. 470705-0860

Félagið bauð kr. 49.100.000 í Hæðarhvarf 18-20 og kr. 48.700.000 í Hæðarhvarf 21-23 og átti þriðju hæstu tilboð í þessar tvær lóðir. Lagt er til að þeim verði úthlutað þessum lóðum þar sem þeim sem áttu hærri tilboð standa aðrar lóðir til boða.

6. Að lóðunum Hallahvarfi 6-8 og Hlíðarhvarfi 6-8 verði úthlutað til félagsins Öll jarðvinna ehf. kt. 430517-1550

Tilboðin í báðar lóðir voru jafnhá kr. 47.250.000 og eru þriðju hæstu tilboð í þessar tvær lóðir. Lagt er til að þeim verði úthlutað þessum lóðum þar sem þeim sem áttu hærri tilboð standa aðrar lóðir til boða.

7. Að lóðunum Heiðarhvarfi 1-3 og Hæðarhvarfi 1-3 verði úthlutað til Stéttafélagsins ehf. kt. 681206-0510

Félagið bauð kr. 47.100.000 í hvora lóð um sig sem er þriðja hæsta tilboð í Heiðarhvarf en fjórða hæsta í Hæðarhvarf. Lagt er til að þeim verði úthlutað þessum lóðum þar sem þeim sem áttu hærri tilboð standa aðrar lóðir til boða.

8. Að lóðunum Hæðarhvarfi 17-19 verði úthlutað til þeirra Heru Rutar Hólmarsdóttur, Þorbergs Ingva Sævarssonar, Egils Einarssonar og Guðríðar Jónsdóttur.

Tilboðsgjafar buðu kr. 46.000.000 í lóðirnar og áttu fjórða hæsta tilboð í lóðirnar. Tillagan byggir á því að þeir sem áttu hærri tilboð standa aðrar lóðir til boða.



9. Að lóðunum Hallahvarfi 13-15 og Hallahvarfi 9-11 verði úthlutað til Helgason Capital kt. 640823-0890.

Tilboð Helgason Capital í Hallahvarf 13-15 er kr. 44.357.390 og í Hallahvarf 9-11 er boðið kr. 44.357.570. Í báðum tilvikum er um fjórða hæsta tilboð að ræða. Þegar haft var samband við tilboðsgjafa sem átti hæsta tilboðið ákvað viðkomandi að afturkalla tilboð sitt. Þeir sem næst koma hafa fengið tilkynningu um þær lóðir sem lagt er til að þeim verði úthlutað. Er því lagt til að Helgasyni Capital verði úthlutað lóðunum

10. Að lóðunum Hallahvarfi 1-3 og Hallahvarfi 5-7 verði úthlutað til Portfolio ehf. kt. 700317-1290

Félagið bauð kr. 44.359.000 í lóðirnar sem er fjórða hæsta tilboð sem barst. Hæsta tilboð var afturkallað og þeir sem næst komu standa aðrar lóðir til boða.

11. Að lóðunum Hæðarhvarfi 9-11 verði úthlutað til Arnars Grétarssonar, Sigrúnar Hebu Ómarsdóttur, Grétars S. Kristjánssonar og Hildar Jóhannsdóttur.

Tilboðið hljóðar upp á kr. 44.000.000 og er það þriðja hæsta sem barst í þessar lóðir. Tillaga að úthlutun byggir á því að aðilum sem eiga hærri tilboð standa aðrar lóðir til boða.

12. Að lóðunum Hæðarhvarf 13-15 verði úthlutað til þeirra Arnars Þorra Sigþórssonar, Söndru Bjargar Strange, Mark Bruun Kristensen og Esterar Ölmú Gunnlaugsdóttur

Tilboðið hljóðar upp á kr. 43.645.945 og er það fjórða hæsta sem barst í þessar lóðir. Tillaga að úthlutun byggir á því að aðilum sem eiga hærri tilboð standa aðrar lóðir til boða.

13. Að lóðunum Hæðarhvarfi 22-24 og Hlíðarhvarfi 10-12 verði úthlutað til Ágústs Ásbjörnssonar og Veru Sifjar Rúnarsdóttur.

Tilboð í lóðirnar kr. 43.510.000 er það fjórða hæsta sem barst. Tillaga að úthlutun byggir á því að aðilum sem eiga hærri tilboð standa aðrar lóðir til boða.

14. Að lóðunum Hallahvarfi 10-12 verði úthlutað til JG Þak ehf. kt. 680606-0640

Félagið bauð kr. 40.000.000 í lóðina sem er það níunda hæsta. Þrjú tilboð í þessar lóðir voru ekki metin gild og öðrum tilboðsgjöfum standa aðrar lóðir til boða.

Einbýlishúsaloðir

Einbýlishúsaloðir voru líkt og áður segir 19 talsins. Mjög algengt var að aðilar buðu í fleiri en eina lóð og þar sem skv. skilmálum er aðeins hægt að fá eina lóð er í fæstum tilvikum unnt að samþykkja hæsta boð. Við mat á tilboðum var eins og í tilviki parhúsaloðanna horft á næstu tilboð sem á eftir komu og þau tilboð valin sem hagstæðust eru á heildina litið.

Miðað við framangreindar forsendur er lagt til að einbýlishúsunum í öðrum áfagna Vatansendahvarf verði úthlutað á eftirfarandi máta.

1. Að lóðinni Hlíðarhvarfi 21 verði úthlutað til Arnars Grétarssonar, Sigrúnar Hebu Ómarsdóttur, Grétars S. Kristjánssonar og Hildar Jóhannsdóttur.



Aðilar áttu næst hæsta tilboð í lóðina kr. 40.000.000. Hagstæðara var fyrir Kópavogsbæ að taka tilboði þess félags bauð hæst hér (GG hús) í parhúsalóðir.

- 2. Að lóðinni Hlíðarhvarfi 17 verði úthlutað til Arnars Más Baldvinssonar og Unnar Bjarkar Hauksdóttur**

Aðilar áttu hæsta tilboð í lóðina kr. 35.000.000

- 3. Að lóðinni Hlíðarhvarfi 11 verði úthlutað til félagsins Bakhöfn ehf. kt. 480403-2310.**

Félagið átti hæsta tilboð í lóðina kr. 34.423.587

- 4. Að lóðinni Hlíðarhvarfi 15 verði úthlutað til Margrétar Sifar Magnúsdóttur og Heiðars Grétarssonar.**

Tilboðið var þriðja hæsta tilboð sem barst, kr. 32.600.000.

- 5. Að lóðinni Hæðarhvarfi 16 verði úthlutað til Ásdísar Kristinsdóttur og Svans Snæs Halldórssonar.**

Tilboðið kr. 31.211.007 er hæsta tilboð í lóðina.

- 6. Að lóðinni Hlíðarhvarfi 19 verði úthlutað til þeirra Steinunnar Vilmarsdóttur og Ólafs Stefnis Jónssonar**

Tilboðið, kr. 29.391.900 er fimmta hæsta tilboð í lóðina.

- 7. Að lóðinni Hlíðarhvarfi 13 verði úthlutað til Vignis S. Halldórssonar.**

Vignir átti fjórða hæsta tilboð í lóðina að upphæð kr. 29.100.000

- 8. Að lóðinni Hæðarhvarfi 14 verði úthlutað til Ýrar Gunnlaugsdóttur og Sigurðar Arnar Grétarssonar.**

Aðilar áttu þriðja hæsta tilboð í lóðina að fjárhæð kr. 29.000.000

- 9. Að lóðinni Hæðarhvarfi 8 verði úthlutað til Þórðar Antonssonar og Dagnýjar Hrundar Gunnarsdóttur.**

Aðilar áttu annað hæsta tilboð í lóðina, kr. 28.000.000

- 10. Að lóðinni Hæðarhvarfi 6 verði úthlutað til Ólafs Hauks Ólafssonar og Sigurlaugar Vilhjálmsdóttur**

Aðilar áttu þriðja hæsta tilboð í lóðina kr. 27.580.000

- 11. Að lóðinni Hæðarhvarfi 4 verði úthlutað til Ottós Garðars Eiríkssonar og Hugrúnar Brynhildar Haraldsdóttur**



Aðilar áttu þriðja hæsta tilboð í lóðina kr. 26.548.210

12. Að lóðinni Hæðarhvarfi 10 verði úthlutað til Kristjönu Geirsdóttur og Tómasar Freyst Martin

Aðilar áttu fjórða hæsta tilboð í lóðina kr. 26.500.000

13. Að lóðinni Hæðarhvarfi 2 verði úthlutað til Ragnars Þórs Bjarnasonar og Guðrúnar Hafberg

Aðilar áttu þriðja hæsta tilboð að fjárhæð 26.000.000

14. Að lóðinni Hlíðarhvarfi 9 verði úthlutað til Heru Rutar Hómarsdóttur, Þorbergs Sævarssonar og Hólmhúss ehf. kt. 530411-0280.

Aðilar standa saman að tilboði að fjárhæð kr. 26.000.000 sem er fimmta hæsta tilboð sem barst í lóðina.

15. Að lóðinni Hæðarhvarfi 12 verði úthlutað til Dumitru-Sorin Mihai og Laura Maria Mihai

Aðilar buðu kr. 25.500.000 í lóðina sem var áttunda hæsta tilboðið

16. Að lóðinni Hlíðarhvarfi 7 verði úthlutað til Reynis Eiðssonar og Söldísar Helgu Sigurgeirsdóttur.

Tilboð aðila kr. 25.450.800 er áttunda hæst tilboð í lóðina

17. Að lóðinni Hlíðarhvarfi 5 verði úthlutað til Virkissels ehf. 671023-0720

Félagið átti níunda hæsta tilboð í lóðina kr. 25.100.123

18. Að lóðinni Hlíðarhvarfi 3 verði úthlutað til Sérverks ehf. kt. 571091-1279

Félagið átti tíunda hæsta tilboð sem barst í þessa lóð kr. 25.000.000

19. Að lóðinni Hlíðarhvarfi 1 verði úthlutað til Úlfstaða, kt. 640616-1050

Tilboðið er að fjárhæð kr. 24.201.299 og er það þrettánda hæsta

Samþykki bæjarstjórn Kópavogs tilboð í tiltekna lóð mun Kópavogsbær gefa út reikning sem nemur fjárhæð tilboðs. Gjaldldagi og eindagi reikninga fyrir samþykktri 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 tilboðsgjafi ekki reikning á gjalddaga er Kópavogsbæ 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.

f.h. bæjarritara

Ása A. Kristjánsdóttir, yfirlögfræðingur

