



Til bæjarráðs,

Kópavogi, 6. október 2025
2510299/999.00 GEF

Efni: Skyggnishvarf 1-11. Beiðni um heimild til framsals og veðsetningar.

Á fundi bæjarráðs 3. júlí 2025 var samþykkt að úthluta lóðunum Skyggnishvarfi 1-11 til Sigma Verk ehf. og tilkynning þar um send til aðila þann 18. s.m. Um er að ræða tvær raðhúsaloðir.

Sú beiðni hefur verið sett fram af lánveitendum lóðarhafa að sérstakt félag verði stofnað utan um verkefnið. Af hálfu lánveitenda er beiðnin rökstudd með þeim hætti að mikilvægt sé að „hreint“ nýtt félag haldi utan um verkefnið og hafi það eina hlutverk að byggja umrædd hús. Þá sé auðveldara fyrir lánveitendur að bregðast við ef ófyrirséðar aðstæður koma upp sem geti haft áhrif á framvindu verkefnisins. Minnkar það líkur á að framkvæmdir tefjist eða stöðvist.

Lóðarhafi óska því eftir heimild til að framselja eignarhaldi lóðanna að Skyggnishvarfi 1-5 og Skyggnishvarfi 7-11 til óstofnaðs félags í 100% eigu Sigma Verks ehf.

Undirrituð telur ekkert því til fyrirstöðu að verða við beiðni lóðarhafa miðað við framangreindar forsendur. Eignarhaldið helst óbreytt og verður hið nýja félag að fullu í eigu núverandi lóðarhafa. 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.

Þá óskar lóðarhafi eftir heimild til veðsetningar því sem nemur byggingarréttargjaldi lóðanna (tilboðsfjárhæð), kr. 138.000.000,-. Miðað er við að sú fjárhæð, sem óskað er veðsetningar fyrir, sé aldrei hærri en fokheldisverðmæti viðkomandi eignar. Um er að ræða tvær raðhúsaloðir með samtals sex íbúðum. Hámarksbyggingarmagn er samtals 1.176 m². Fokheldisverðmæti húsanna er áætlað um kr. 564.480.000,- og er umbeðin lánsfjárhæð því lægri en áætlað fokheldisverðmæti.

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

Með hliðsjón af framangreindu leggur undirrituð til að fallist verði á beiðni Sigma Verks ehf. um framsal lóðanna til óstofnaðs félags, 100% í þeirra eigu og veðsetningu á lóðunum því sem nemur byggingarréttargjaldi (tilboðsfjárhæð).

Virðingarfyllt,

Guðrún Edda Finnbogadóttir

Skrifstofustjóri umhverfissviðs

