



Til bæjarráðs,

Kópavogi, 13. október 2025  
**25101206/502.00 GEF**

**Efni: Stöðvarhvarf 5-11. Beiðni um heimild til framsals og veðsetningar.**

Á fundi bæjarstjórnar 24. júní 2025 var samþykkt að úthluta lóðunum Stöðvarhvarfi 5-7 til Freyssona ehf. og lóðunum Stöðvarhvarfi 9-11 til Sigurðar Brynjars Pálssonar og Rakelar Hrundar Ágústsdóttur. Um er að ræða tvær parhúsalóðir.

Með beiðni, dags. 8. október 2025, óska lóðarhafar eftir því að fá heimild til þess að framselja framangreindum lóðum inn í nýtt, óstofnað félag SH5-11 ehf. Segir í beiðni lóðarhafa að tilgangur félagsins sé að halda utan um framkvæmdina sem og fjármál og verkefnastjórnun hennar. Með tilfærslu á eignarhaldi lóðanna inn í nýtt félag væri því hægt að ná samlegðaráhrifum og skilvirkri stjórnun á framkvæmdartíma. Þá leggja lóðarhafar áherslu á að ekki sé um hagnaðardrifinn ásetning að ræða né lóðarbrask. Með framsalsbeiðni lóðarhafa fylgir jákvæð yfirlýsing frá viðskiptabanka þeirra og vilyrði um lánsfjármögnun fyrir hið nýja félag SH5-11 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. Hæfissskilyrði 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 er jafnframt óskað eftir heimild til veðsetningar því sem nemur byggingarréttargjaldi lóðanna (tilboðsfjárhæð), samtals kr. 82.200.005,-. Miðað er við að sú fjárhæð, sem óskað er veðsetningar fyrir, sé aldrei hærri en fokheldisverðmæti viðkomandi fasteignar. Um er að ræða tvær parhúsalóðir með samtals fjórum íbúðum. Hámarksbyggingarmagn er samtals 808 m<sup>2</sup>. Fokheldisverðmæti húsanna er áætlað um kr. 387.840.000,- 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 Freyssona ehf. og Sigurðar B. Pálssonar og Rakelar H. Ágústsdóttur um framsal lóðanna Stöðvarhvarfi 5,7,9 og 11 til óstofnað félags, 100% í þeirra eigu og veðsetningu á lóðunum því sem nemur byggingarréttargjaldi (tilboðsfjárhæð).

Virðingarfyllt,

*Guðrún Edda Finnbogadóttir*

Skrifstofustjóri umhverfissviðs

