RAFRÆNT UNDIRRITAÐ
Hallmundur Albertsson
Kt. 0802734369
Dags. 2.9.2025 08:57:20
Ástæða: Undirritun

Intra Legem slf.
Lögmannsstofa/Law Office

Bæjarráð Kópavogs
Fannborg 1
200 Kópavogi

Kópavogi, 1. september 2025

Efni: Beiðni um undanþágu frá úthlutunarskilmálum vegna framsals og veðsetningar lóðanna Stöðvarhvarfs 2-4 og Stöðvarhvarfs 6-8

Vísað er til úthlutunar á lóðunum Stöðvarhvarfi 2-4 (L239005, L239006) til Gnaris ehf., kt. 630301-2970, og Stöðvarhvarfi 6-8 (L239007, L239008) til Manntaks ehf., kt. 540224-1100. Voru lóðarúthlutanir samþykktar á fundi bæjarráðs þann 3. júlí sl.

Félögin hyggjast standa sameiginlega að uppbyggingu á lóðunum í gegnum nýtt félag, Stöðvarhvarf 2-8 ehf., kt. 500725-2140, sem er í meirihlutaeigu þeirra. Samstarfið er til þess fallið að tryggja meiri hagkvæmni og hraða í uppbyggingu á svæðinu, íbúum og bæjarfélaginu til heilla.

Hönnun húsanna er hafin og hyggjast lóðarhafar byggja 4 vistvæn fjórbýlishús úr timbri. Ráðgert er að hefja framkvæmdir í verkefninu í apríl 2026 og afhenda tilbúnar íbúðir fyrir áramót 2026/2027.

Fyrir liggur staðfesting frá Arion banka hf. um fjármögnun verkefnisins.

Til að einfalda framkvæmd og fjármögnun verkefnisins, er þess farið á leið við bæjarráð að heimild fáist til að sameina eignarhald yfir lóðarréttindum beggja lóða í hinu nýja félagi með því að heimild verði veitt til að framselja lóðirnar frá lóðarhöfum til Stöðvarhvarfs 2-8 ehf.

Í 11. gr. úthlutunarskilmála Kópavogsbæjar segir:

> *„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.“*

Tilgangur þeirra takmarkana sem fram koma í 11. gr. skilmálanna er jafnan að koma í veg fyrir brask með byggingarrétt og tryggja að úthlutunarhafi hafi burði til og áform um að standa að uppbyggingu. Í þessu tilviki er ekki um að ræða framsal til óskylds þriðja aðila í hagnaðarskyni. Þvert á móti er verið að hagræða verkefninu með því að færa það yfir í félag sem er að meirihluta í eigu upphaflegra úthlutunarhafa og stofnað sérstaklega utan um uppbygginguna. Slíkt fyrirkomulag er til þess fallið að greiða fyrir framgangi verkefnisins og auka hagræði þess.

Til þess að einfalda fjármögnun á greiðslu byggingarréttargjalda og hefja framkvæmdir er æskilegt fyrir hið nýja félag, Stöðvarhvarf 2-8 ehf., að geta tryggt lánveitanda sínum fullnægjandi veð í lóðunum. Af því leiðir að samþykki bæjarráðs er nauðsynlegt fyrir bæði framsali og veðsetningu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Með vísan til framanritaðs er þess hér með farið á leit við bæjarráð Kópavogs að það samþykki:

- Að Gnaris ehf. og Manntak ehf. verði heimilað að framselja byggingarrétt sinn að lóðunum Stöðvarhvarfi 2-4 og Stöðvarhvarfi 6-8 til félagsins Stöðvarhvarfs 2-8 ehf.
- Að Stöðvarhvarfi 2-8 ehf. verði jafnframt heimilað að veðsetja umræddar lóðir til tryggingar fjármögnun vegna greiðslu byggingarréttargjalda og frekari uppbyggingar á lóðunum.

Óskað er eftir að afgreiðsla erindisins geti farið fram eins fljótt og auðið er svo unnt verði að standa skil á greiðslum vegna byggingarréttargjalda og hefja undirbúning framkvæmda eins hratt og frekast er kostur.

Virðingarfyllst,
Fyrir hönd Gnaris ehf. og Manntaks ehf.
Hallmundur Albertsson, lögmaður

- *Undirritað rafrænt* -

Fylgiskjal:

- Staðfesting Arion banka hf. á fjármögnun og fjárhagslegu hæfi Stöðvarhvarfs 2-8 ehf.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026