

22. apríl 2020

Bygging íbúðarhúsnæðis - erindi til sveitarstjórnar Djúpavogshrepps

Í framhaldi af samtölum við sveitarstjóra og aðra aðila í Djúpavogshreppi, sendir Hrafshóll ehf. erindi þetta til umfjöllunar sveitarstjórnar.

Óskað er eftir samstarfi við Djúpavogshrepp um byggingu á hagkvæmu íbúðarhúsnæði við Markarland á Djúpavogi.

Hrafshóll ehf. sækir um að fá þeirri lóð úthlutað til byggingar á fimm íbúða raðhúsi. Ætlunin er að verkefnið fari af stað fyrirpart sumars 2020 og að nýjar íbúðir verði tilbúnar í haust.

Hluti íbúðanna verður byggt inn í óhagnaðarrekna leigufélagið Nýjatún ehf. sem er í eigu Hrafshóls, en það félag getur átt og rekið leiguíbúðir í þessu verkefni samkvæmt nánara samkomulagi. Leiguíbúðir Nýjatúns eru fjármagnaðar með leiguíbúðarlánnum frá HMS (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun) og eru leigðar á almennum markaði í langtímaleigu.

Um er að ræða hagkvæmt íbúðarhúsnæði, tveggja og þriggja herbergja íbúðir í raðhúsi á einni hæð. Íbúðastærðir eru 56fm og 76fm. Íbúðir verða einnig boðnar til sölu á almennum markaði.

Óskað er eftir að Djúpavogshreppur komi að verkefninu eins og lýst er að neðan samkvæmt nánara samkomulagi:

- a) Með niðurfellingu gatnagerðargjalda á lóðinni við Markarland og/eða með styrkveitingu til framkvæmdaraðila að sambærilegri fjárhæð, eins og dæmi eru um (uppb. 1,5mkr. pr. íbúð).
- og
- b) Með því að kaupa eina íbúð af þeim fimm sem byggðar verða. Kaupverð íbúðanna er sem hér segir og samkvæmt meðfylgjandi drögum að kauptilboði.
- Íbúðaverð (án gatnagerðargjalda) :
- 2ja herbergja íbúð: 55,9fm = 21,9mkr.
- 3ja herbergja íbúð: 76,8fm = 29,5mkr.
- eða
- c) Með því að baktryggja leigu á tveimur íbúðum af þeim fimm sem byggðar verða. Drög að skilyrtum leigutryggingarsamningi er meðfylgjandi (Sambærilegur samningur var gerður við Blönduósbæ við byggingu fimm íbúða raðhúss).

Óskað er eftir umræðum um hvernig þetta verði útfært, til að hafa nýjar íbúðir tilbúnar á Djúpavogi haustið 2020.

Hrafshóll ehf. hefur byggt íbúðarhúsnæði víða um landið: Vík í Mýrdal, Reykhólum, Blönduósi, Búðardal og Súðavík . . . auk þess sem fleiri verkefni eru í undirbúningi.

Leigufélagið Nýjatún ehf. á samtals níu íbúðir í verkefnum á Blönduósi, Búðardal og í Súðavík . . . og fimmtán í viðbót í þeim verkefnum sem eru í undirbúningi alveg á næstunni.

Virðingarfyllst,

Fh. Hrafshóls ehf. og Nýjatúns ehf.
Sigurður Garðarsson og Ómar Guðmundsson

KAUPSAMNINGUR

1. grein

Hrafnshóll ehf. kt. 540217-1300 hér eftir nefnt seljandi, og **Djúpavogshreppur kt. 570992-2799**, hér eftir nefndur kaupandi, gera með sér þennan kaupsamning um byggingu á einni íbúð, hér eftir nefnt einnig nefnt „hið selda“ sem byggð verður í raðhúsi við **Markarland Xx á Djúpavogi**.

Hið selda er ein íbúð í raðhúsi á einni hæð, samtals um 76 fermetrar, sem afhendist fullbúin samkvæmt meðfylgjandi skilalýsingu og teikningu, sem jafnframt telst hluti af samningi þessum. Íbúðin er 76,8fm (ein 3ja herbergja íbúð með tveimur svefnherbergjum). Íbúðin eru hluti af samtals fimm íbúða raðhúsi sem reist verða við Markarland.

Hið selda er afhent fullbúið að innan og utan samkvæmt skilalýsingu. Lóðafrágangur skv. skilalýsingu.

2. grein

KAUPVERÐ

Kaupverð alls hins selda samkvæmt ofangreindu er **kr. 29.500.000,-** skrifa krónur tuttugu og níu milljónir og fimm hundruð þúsund 00/100 sem kaupandi skuldbindur sig til að greiða á eftirfarandi hátt:

1. Við undirritun þessa samnings með millifærslu peninga kr. 7.000.000,-
2. Þegar húsin hafa verið reist, áætlað eigi síðar en 10. júlí 2020 kr. 10.000.000,-
3. Þegar húsin eru tilbúin að utan (f/utan lóðarfrágang) og tilbúin fyrir málningu að innan, áætlað eigi síðar en 10. ágúst 2020 kr. 10.000.000,-
4. Við afhendingu, samkvæmt skilalýsingu, eigi síðar en 15. október 2020 kr. 2.500.000,-

Samtals kr. 29.500.000,-

Verð pr. íbúð:

2ja herbergja íbúð: 55,9fm = 21,9mkr.

3ja herbergja íbúð: 76,8fm = 29,5mkr.

Fjárhæðir greiðist inn á bankareikning seljanda, Hrafnshóls ehf. : 0301-26-010235, kt. 540217-1300

3. grein

AFHENDING

Afhendingardagur hins selda er eigi síðar en 15. október 2020. Afhending skal fara fram á hádegi nema um annað sé samið.

4. grein

SKYLDUR AÐILA

- a) Seljandi sér um jarðvinnu á lóðinni og að gera jarðvegspúða undir raðhúsið.
- b) Kaupandi mun sjá til þess að að veitur (vatn og rafmagn) auk frárennslis sé aðgengilegt við lóðamörk.
- c) Kaupandi greiðir fyrir inntök veitna (vatn og rafmagn) og fráveitu samkvæmt viðeigandi gjaldskrá (fyrir eina íbúð í þessum samningi). Gatnagerðargjöld eru ekki innifalin.
- d) Seljandi tekur á sig alla gengisáhættu vegna gengis á evru gagnvart íslenskrí krónu, sem og allar aðrar verðbreytingar á byggingartímanum.

5. grein
ANNAD

Fasteignagjöld og iðgjöld vegna brunatryggingar greiðir kaupandi frá afhendingardegi en seljandi til sama tíma. Sama á við um öll önnur gjöld, sem lögð hafa verið á eignina. Gjöld sem síðar kunna að verða lögð á eignina greiðir kaupandi. Kaupandi greiðir skipulagsgjald þegar það verður lagt á íbúðirnar í þessum samningi.

1. Kaupandi sem lýsir sig fjárráða, býðst til að kaupa þá eign sem lýst er í samningi þessum á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
2. Um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur gilda lög lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyti sem samningurinn geymir frávik um einstök atriði.
3. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé ákveðið. Áhættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
4. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamings þessa, afsals og annarra veðskjala svo og lántökugjald eftir því sem við á (fyrir þrjár íbúðir). Þinglýsingargjöld ber kaupanda að greiða beint til viðkomandi sýslumannsembættis fyrir þinglýsingu kaupsamningsins.
5. Samningurinn byggir á því að hið selda sé án frekari kvaða og veðbanda en í samningnum segir.
6. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
7. Seljandi skuldbindur sig til að ljúka verkinu eigi síðar en 15. október 2020. Dragist verklok af ástæðum sem varða seljanda, er kaupanda heimilt að krefjast dagsekta sem nema kr. 30.000 fyrir hvern almanaksdag sem verkið dregst umfram umsamin verklok að viðbættum einum mánuði. Framangreint miðast við að jarðvegspúði skv. gr. 4 a) sé tilbúinn 10. júní 2020. Verði tafir á því, færast dagsetningar til sem því nemur.

Öllu framanrituðu til staðfestu undirrita seljandi og kaupandi samning þennan í viðurvist tveggja vitundarvotta.

Reykjavík, Djúpvogur, _____, 2020

Seljandi:
Hrafnshóll ehf.

Kaupandi:
Djúpavogshreppur

Vottar að rétttri dagsetningu
undirritun og yfirlýsingu
aðila um fjárræði :

Raðhús fyrir Djúpavogshrepp

SKILALÝSING FULLBÚIÐ

76,8fm (ein íbúð) eða 55,9fm (ein íbúð)

1. Frágangur :

1.1 Veggir :

Útveggir hússins eru klæddir með timbur furu klæðningu (21x120 mm). Litur: Anthracite grátt
Loftunargrind 21x48
Vinddúkur Tyvek black color.
Vindþéttar plötur OSB 9 mm.
Burðargrind, 45x120 mm Cc = 600 mm.
Einangrað með glerull « Isover KT-37, 125 mm.
Rakapétt plast.
Rafmagnsgrind 45x45 mm.
Glerull «Isover KT- 37, 50 mm.
Trefjaplötur Fermacell 12,50 mm.

Innveggir eru klæddir með trefjaplötum Fermacell 12,5 mm.
Burðargrind 45x95 mm og 45x120 mm.
Einangrað með glerull «Isover KT – 40» 100mm.
Veggir eru grunnaðir og málaðir með tveimur yfirferðum af plastmálningu.

1.2 Þak og loft :

Þakið er klætt með Bitumen dúk með sandi og Bitumen undir dúk (2 x SBS).
OSB 18 mm plötur.
Rakagrind 45X45 mm fyrir loft.
Vindplötur 12 mm.
Einangrað með glerull «Isover KT-37» 225 mm.
LVL (Laminated veneer lumber) bjálkagrind 45x300, s 400 mm.
Rakaplast. Þiljaplötur í loftum.

1.3 Gler og gluggar :

Plastgluggar, framleiddir úr Rehau Nordic Design + , 120mm þykkum prófilum sem eru háeinangrandi og með argon gasfylltu K-einangrunargleri. $U_w = 1,2 \text{ WM/K}$.
Í stofunni er öryggisgler (2x6 mm).

1.4 Hurðir :

Húsið verður afhent með útihurðum og innihurðum. Útihurðir eru með 3ja punkta læsingu.

1.5 Fataskápar :

Fataskápar með rennihurðum (og spegli) eru í forstofu.

1.6 Eldhús :

Eldhúsinnrétting er úr ljósgráum plasthúðuðum spónaplötum. Efri skápar með eikarspón. Hurðir eru með ljúflokun. Borðplata er plastlögð. Vaskur og blöndunartæki fylgja.

Innbyggð eldhústæki frá Bosch fylgja:

- 1 Bosch ofn
- 2 Bosch keramikhelluborð
- 3 Bosch uppþvottavél
- 4 Sirius gufugleypir
- 5 Bosch kæli- og frystiskápur (innbyggður)

1.7 Baðherbergi :

Fullbúið baðherbergi með físalögðum veggjum. Sturta með glerskilvegg. Innrétting og skápur/spjall. Hitastýrð blöndunartæki eru við handlaug og sturtu. Niðurfall er í gólfi og tengingar fyrir þvottavél og þurrkara.

1.8 Geymsla / tækniherbergi :

Inntök og mælar. 150ltr hitakútur.

1.9 Gólfefni :

Harðparket, er á stofu, eldhúsi og svefnherbergjum. Gráar keramik flísar eru á anddyri, baðherbergjum og tækniherbergi/geymslu.

1.10 Sökkjar :

Sökkjar eru steiptir í Sundolitt grunnkerfi; með 50 mm einangrun að utan og innan. Platan er steipt, undir plötu er 150 mm einangrun. Sökkjar og plata járnþent samkvæmt teikningum.

1.11 Lagnir – rotþró :

Húsin eru afhent með öllum lögnum og tengd veitukerfi sveitafélagsins.

1.12 Lóð :

Við útgang frá stofu verður verönd. Fyrir framan húsið er vindfang fyrir framan útihurð. Bílastæði og gangvegur fyrir framan húsið er hellulagt að lóðarmörkum. Sorptunnuskýli úr timbri. Lóðin er tyrð að öðru leyti að lóðarmörkum.

1.13 Vatns- og raflagnir :

Húsið afhentist fullbúið með rafmagns- og vatnslögnum. Upphitun er með ofnakerfi. Rafmagnshiti er í gólfum í anddyri og á baði.

2. Hönnuðir :

Arkitektar: Friðrik Friðriksson (StudioF).

Verkfræðihönnun: Glóra ehf.

Lagnahönnun: Glóra ehf. / Voltorka ehf.

Framleiðandi hússins: Seve Ehituse AS (Eistlandi)
Byggingarstjóri: Einar Skúli Hjaltarson.

3. Byggingaraðili :

Hrafnshóll ehf. kt. 540217-1300

4. Afhendingartími :

Íbúðirnar verða afhentar samkvæmt tilboði/kaupsamningi.

Allar breytingar á húsinu sjálfu og einstökum hlutum þess að ósk kaupanda geta haft áhrif á verð og afhendingartíma.

5. Opinber gjöld :

Húsin skilast samkvæmt þessari lýsingu og er seljandi ábyrgur fyrir því að húsið fái lokaúttekt (byggingarstig 7). Kaupandi greiðir skipulagsgjald þegar það verður lagt á (fyrir eina íbúð).

6. Kostnaður kaupanda :

Kaupandi er ábyrgur fyrir eftirfarandi gjöldum eftir því sem við á : Stimpilgjald af kaupsamningi er 1,6% af endanlegu fasteignamati fyrir lögaðila. Þinglýsingargjald er 2.500,- kr af hverju skjali. Lántökugjald samkvæmt verðskrá fjármálastofnana.

6. Ábyrgðir og eftirlit :

Um það bil einu ári frá því húsin eru afhent mun framleiðandi þeirra framkvæma skoðun á húsunum og lagfæra það sem þörf er á. Þetta á t.d. við lagfæringar á málningu, stillingar á hurðum eða gluggum og yfirferð á tækjum í eldhúsi og hreinlætistöskjum. Að öðru leyti er 5 ára ábyrgð á reisingu og frágangi húsanna og 10 ára ábyrgð á burðarvirki. Raftæki eru með 2ja ára ábyrgð.

Kaupandi og seljandi staðfesta skilalýsingu með undirritun sinni hér að neðan.

Reykjavík, apríl 2020

Fh. Djúpavogshreppur

Fh. Hrafnshóls ehf. (seljandi)

Samningur um skilyrta leigutryggingu

milli

Djúpavogshrepps (sveitarfélag)

Kt: 570992-2799

Bakka 1, 765 Djúpavogi

og

Nýjatúns ehf. (eigandi)

Kt: 470219-1220

Reykjavíkurvegi 64, 220 Hafnarfirði

1. Samningurinn er um skilyrta tryggingu á leigu íbúða :

Með samningi þessum veitir sveitarfélagið skilyrta leigutryggingu fyrir íbúðir á Markarlandi Xx, Djúpavogi. Um er að ræða tvær íbúðir í fimm íbúða raðhúsi. Sveitarfélagið hefur forgang til að leigja íbúðir, eða útvega leigjendur, á Markarlandi Xx, áður en þær fara á almennan leigumarkað.

Eigandi íbúðanna hyggst selja íbúðirnar. Leigutryggingin virkjust aðeins þar sem hvorki tekst að selja íbúðirnar né leigja á almennum markaði.

2. Samningurinn gildir um þessar íbúðir :

Markarland Xx : 76fm (2 svefnherbergi), fastanúmer : _____

Markarland Xx : 55fm (1 svefnherbergi), fastanúmer : _____

3. Hvað þýðir leiguréttur og skilyrt leigutrygging? :

Eigandi íbúðanna, býður þær til sölu og/eða leigu á almennum markaði. Sveitarfélagið hefur forgang til leigu á íbúðum sem boðnar verða til leigu á almennum markaði. Þá greiðir sveitarfélagið húsaleigu samkvæmt gjaldskrá eiganda.

Þar sem eiganda íbúðanna tekst hvorki að selja íbúðirnar né leigja á almennum markaði, tryggir sveitarfélagið leigugreiðslur fyrir íbúðirnar skv. 4. grein. Þar getur sveitarfélagið jafnframt ákveðið sjálft hverjir fá afnot af íbúðunum.

Eigandi sér um rekstur íbúðanna, gerð leigusamninga, frágang leigutrygginga og annarra atriða sem snúa að leigutökum. Undantekning frá því getur verið tilfelli þar sem sveitarfélagið óskar eftir að sjá um gerð leigusamninga við sína skjólstæðinga.

4. Leiguréttur og leigufjárhæð :

- a. Meðan engar íbúðir eru seldar, hefur sveitarfélagið leigurétt á öllum íbúðunum samkvæmt 2. grein.
- b. Þar sem sveitarfélagið nýtir leigurétt sinn, hvort heldur sem er til að leigja á almennum markaði, eða þar sem kemur til kasta leigutryggingar, þá eru leigusamningar gerðir til að minnsta kosti 3ja ára í senn. Leigusamningar fylgja húsaleigulögum að öðru leyti.
- c. Leigufjárhæðir :
 - fyrir 3ja herbergja íbúð, **kr. 170.000,-** á mánuði.
 - fyrir 2ja herbergja íbúð, **kr. 150.000,-** á mánuði.

Rafmagns- og hitakostnaður er ekki innifalinn í leigufjárhæðum. Leiga tekur breytingum skv. vísitölu neysluverðs. Eigandi hefur heimild til að endurskoða leigufjárhæð á 12 mánaða fresti.

- d. Eigandi ber ábyrgð á að íbúðirnar séu samkvæmt gildandi byggingarreglugerð og samþykktar samkvæmt lögum um mannvirki.
- e. Íbúðir samkvæmt 2. grein sem seljast á almennum markaði detta sjálfkrafa út úr samningi þessum. Seljist allar íbúðirnar undir 2. grein, fellur þessi samningur úr gildi.
- f. Fáir eigandi stuðning frá íslenska ríkinu eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) í formi styrkja eða hægstæðara lánsfé, mun leiguverð taka breytingum til samræmis. Líkan Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) til útreiknings á almennum leiguíbúðalánum er notað til grundvallar þeim breytingum.

5. Skilyrði leiguréttar og virkjun leigutryggingar :

Sveitarfélagið hefur fyrsta rétt á að nýta sér íbúðirnar til sinna þarfa. Þar sem sveitarfélagið nýtir ekki rétt sinn til að leigja íbúðir innan tímamarka getur eigandi auglýst íbúðirnar til sölu eða leigu á almennum markaði samkvæmt d) lið 4. greinar.

- a. **Seljast íbúð ekki** á tveimur mánuðum eftir að hún er fullbúin (skráð á byggingarstig 7), virkjust leigutrygging sveitarfélagsins. Íbúðir eru auglýstar til sölu með hefðbundnum hætti á vefmiðlum.
- b. **Leigist íbúð ekki** innan eins mánaðar frá því hún er auglýst til leigu á hefðbundinn hátt á vefmiðlum, virkjust leigutrygging sveitarfélagsins. Miða skal tímamörkin við að íbúðin sé fullbúin, skráð á byggingarstig 7 þegar hún er auglýst til leigu – og að hún hafi jafnframt verið auglýst til sölu í 2 mánuði sbr. a-lið.

6. Reglur um forgang sveitarfélagsins til leigu íbúða :

- a. Eigandi tilkynnir sveitarfélaginu skriflega hvenær íbúðir eru lausar. Tilkynning er send þegar leigusamningi hefur verið sagt upp, eða minnst 3 mánuðum áður en leigusamningur rennur út. Þegar um nýbyggingar er að ræða skal eigandi einnig senda tilkynningu um hvenær íbúðir verða tilbúnar til útleigu með 3ja mánaða fyrirvara.
- b. Þar sem sveitarfélagið vill nýta leigurétt sinn, ber sveitarfélagið ábyrgð á að skjólstæðingar þess fái tækifæri til að skoða íbúðina. Eigandi veitir aðgang að íbúðinni í samráð við leigjendur, ef íbúðin er í leigu.
- c. Ef aðili á vegum sveitarfélagsins ákveður að leigja ekki íbúð sem stendur til boða, þá skal sá sveitarfélagið tilkynna eiganda það innan þriggja daga. Sveitarfélagið skal þá finna annan leigjanda, og ber ábyrgð á að tilkynna það til eiganda.
- d. Ef sveitarfélagið hefur ekki nýtt leigurétt sinn í einn mánuð, getur eigandi auglýst íbúðina til sölu eða leigu á almennum markaði.

- e. Þegar leigjandi tekur við íbúð er gerður leigusamningur milli eiganda og leigjanda samkvæmt gildandi húsaleigulögum.
- f. Leiguréttur og trygging sveitarfélagsins gildir áfram eftir því sem íbúðir verða lausar og þar sem íbúðirnar eru ekki nýttar samkvæmt 5. grein.

7. Ákvæði um greiðslu gatnagerðargjalda :

Eigandi greiðir ekki gatnagerðargjöld af íbúðum í þessum samningi.

8. Gildistími samnings :

Samningur þessi gildir í 20 ár frá lokaúttekt íbúðanna. Ábyrgð sveitarfélagsins um skilyrta leigutryggingu fellur niður, hafi framkvæmdum ekki verið lokið, eða íbúðir tilbúnar til sölu eða leigu innan 12 mánaða frá undirritun þessa samnings – nema aðilar verði sammála um að lengja þau tímamörk.

Þessi samningur er gerður í tveimur samhljóða eintökum í votta viðurvist.

Reykjavík og Djúpavogi, þann 22. apríl 2020

Nýjatún ehf. (eigandi)

Djúpavogshreppur (sveitarfélag)

Ómar Guðmundsson

(sveitarstjóri)