



MOSFELLSBÆR

Lóðir við

Úgötu í 5. áfanga Helgafellshverfis
– seinni hluti

ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

1.ÚTHLUTUN	2
1.1 BYGGINGARRÉTTUR OG GATNAGERÐARGJALD	2
1.2 LÓÐIR SEM KOMA TIL ÚTHLUTUNAR OG BYGGINGARMAGN.....	2
1.3 DEILISKIPULAG OG SKILMÁLAR.....	4
1.4 HÆFI TILBOÐSGJAFI	4
1.5 VAL TILBOÐA.....	4
1.6 BYGGINGARRÉTTUR OG GJÖLD	5
1.7 GREIÐSLUSKILMÁLAR, ÚTHLUTUNARDAGUR	7
1.8 VEÐHEIMILDIR, FRAMSAL OG SKIL.....	7
1.9 VIÐURKENNING LÓÐARHAFI Á SKILMÁLUM.....	7
1.10 AFTURKÖLLUN LÓÐAÚTHLUTUNAR.....	7
1.11 ENDURÚTHLUTUN AFTURKALLAÐRAR LÓÐAR.....	8
1.12 LÓÐARLEIGA, SKATTAR OG GJÖLD.....	8
1.13 MOSFELLSBÆR, UNÐANÞÁGA FRÁ BÓTARÉTTI	8
2.TÍMAMÖRK	8
2.1. TÍMAMÖRK AÐALUPPDRÆTTI.....	8
2.2 TÍMAMÖRK FRAMKVÆMDA, fokheldisvottorð.....	8
2.3 ÞVINGUNARÚRRÆÐI.....	9
3.UNDIRBÚNINGUR FRAMKVÆMDA OG FRÁGANGUR	9
3.1 ALMENN ATRIÐI.....	9
3.2 FRÁGANGUR OG NOTKUN LÓÐA	9
3.3 VATNS- OG HITAVEITA, RAFMAGN OG SÍMI	9
4.ÁGREININGUR	10
4.1 Úrlausn ágreinings.....	10

1. ÚTHLUTUN

Úthlutunarskilmálar þessir eru samþykktir á grundvelli úthlutunarreglna vegna byggingarlóða í Mosfellsbæ, sem samþykktar voru á 1306. fundi bæjarráðs Mosfellsbæjar 11. maí 2017 og staðfestar á 695. fundi bæjarstjórnar 17. maí 2017 (hér eftir vísað til sem „úthlutunarreglna Mosfellsbæjar“). Við úthlutun lóða skv. skilmálum þessum gilda einnig ákvæði úthlutunarreglna Mosfellsbæjar.

Úthlutun lóða samkvæmt úthlutunarskilmálum þessum fer fram á grundvelli hæsta tilboðs í byggingarrétt hvernar lóðar fyrir sig og eru öll tilboð skuldbindandi. Samþykki Mosfellsbær tilboð að tilboðsfresti liðnum er kominn á skuldbindandi samningur um kaup og sölu á réttindum skv. grein 1.1. til viðkomandi lóðar.

Mosfellsbær áskilur sér rétt til að samþykkja eða hafna öllum tilboðum og/eða slíta samningaviðræðum við einstaka eða alla tilboðsgjafa á öllum stigum ferlisins án sérstakra skýringa. Lög um framkvæmd útboða nr. 65/1993 og lög um opinber innkaup nr. 120/2016 gilda ekki um þessa úthlutunarskilmála.

Bæði lögaðilum og einstaklingum er heimilað að leggja inn tilboð vegna úthlutunar lóða í þessari úthlutun.

Frestur til að skila inn tilboðum verður birtur á vef Mosfellsbæjar.

1.1 BYGGINGARRÉTTUR OG GATNAGERÐARGJALD

Einungis er um að ræða úthlutun á byggingarrétti vegna þeirra lóða sem eru tilgreindar í grein 1.2 hér að neðan, en ekki sölu á lóðunum sjálfum. Gerður verður lóðarleigusamningur um lóðirnar, sbr. grein 1.12 hér að neðan. Lámaksverð byggingarréttar lóðanna er tilgreint í grein 1.2. Endanlegt gjald fyrir byggingarrétt á hverri lóð fyrir sig og val á milli tilboðsgjafa mun ráðast af því hvaða tilboð er hæst. Byggingarréttur á samliggjandi par- og raðhúsalóðum er seldur í einu lagi.

1.2 LÓÐIR SEM KOMA TIL ÚTHLUTUNAR OG BYGGINGARMAGN

Um er að ræða eftirfarandi lóðir:

Lóð	Hæðir	Húsgerð	Fjöldi íbúða	Lóðarstærð	Byggingarmagn	Lágmarksverð
Úgata 23-25	2	Parhús	2	795,9	480	22.100.000 kr
Úgata 27-29	2	Parhús	2	789,4	480	22.100.000 kr
Úgata 31	2	Einbýli	1	535,4	360	20.700.000 kr
Úgata 33	2	Einbýli	1	652,1	360	20.700.000 kr
Úgata 35	2	Einbýli	1	615,9	360	20.700.000 kr
Úgata 37	2	Einbýli	1	615,7	360	20.700.000 kr
Úgata 39	2	Einbýli	1	640,5	360	20.700.000 kr
Úgata 41	2	Einbýli	1	598	360	20.700.000 kr

Úgata 43	2	Einbýli	1	572	360	20.700.000 kr
Úgata 45	2	Einbýli	1	572	360	20.700.000 kr
Úgata 47	2	Einbýli	1	637,4	360	20.700.000 kr
Úgata 49-55	2	Raðhús	4	1286,8	960	44.200.000 kr
Úgata 57-59	2	Parhús	2	731,4	480	22.100.000 kr
Úgata 61	2	Einbýli	1	641,1	240	13.800.000 kr
Úgata 63	2	Einbýli	1	588,6	240	13.800.000 kr
Úgata 65	2	Einbýli	1	580,8	240	13.800.000 kr
Úgata 67	2	Einbýli	1	594	240	13.800.000 kr
Úgata 69	2	Einbýli	1	594	240	13.800.000 kr
Úgata 71	2	Einbýli	1	594	240	13.800.000 kr
Úgata 73	2	Einbýli	1	594	240	13.800.000 kr
Úgata 44-46	2	Parhús	2	884,6	480	22.100.000 kr
Úgata 48-50	2	Parhús	2	779,7	480	22.100.000 kr
Úgata 52-54	2	Parhús	2	914,3	480	22.100.000 kr
Úgata 56	1	Einbýli	1	726,5	260	15.000.000 kr
Úgata 58	1	Einbýli	1	728,2	260	15.000.000 kr
Úgata 60	1	Einbýli	1	730,6	260	15.000.000 kr
Úgata 62	1	Einbýli	1	661,7	230	13.200.000 kr
Úgata 64	1	Einbýli	1	687,2	260	15.000.000 kr
Úgata 66	1	Einbýli	1	677,3	260	15.000.000 kr
Úgata 68	1	Einbýli	1	693,5	260	15.000.000 kr
Úgata 70	1	Einbýli	1	705	260	15.000.000 kr
Úgata 72-74	2	Parhús	2	762,1	480	22.100.000 kr
Úgata 76-78	2	Parhús	2	774,6	480	22.100.000 kr
Úgata 80	2	Einbýli	1	507,7	240	13.800.000 kr

Úgata 82	2	Einbýli	1	604,6	240	13.800.000 kr
Úgata 84	2	Einbýli	1	599,1	240	13.800.000 kr
Úgata 86	2	Einbýli	1	584,7	240	13.800.000 kr
Úgata 88	2	Einbýli	1	573,2	240	13.800.000 kr
Úgata 90	2	Einbýli	1	562	240	13.800.000 kr

Lóðir verða afhentar í núverandi ástandi með óhreyfðu landi og því er brýnt að tilboðsgjafar kynni sér ástand þeirra. Götur eru frágengnar með tengingum við veitukerfi og rafmagn.

1.3 DEILISKIPULAG OG SKILMÁLAR

Upplýsingar um deiliskipulagsáætlanir og skilmála þeirra eru veittar í skipulags- og byggingaskilmálum sem fylgja úthlutunarskilmálum þessum og teljast hluti þeirra.

Sé munur á úthlutunarskilmálum þessum og því sem fram kemur í deiliskipulagsskilmálum sem gilda fyrir viðkomandi lóð gildir samþykkt deiliskipulag. Tilboðsgjöfum og byggingaraðilum ber að hlíta ákvæðum deiliskipulagsáætlana í einu og öllu. Með því að leggja fram tilboð samþykkja þeir byggingarskilmála þá sem fram koma í viðkomandi skipulagi. Breytingar á skipulagi verða aðeins unnar í þeim tilvikum þar sem forsendubrestur hefur átt sér stað, meðal annars vegna landfræðilegra aðstæðna eða annarra sértækra ástæðna. Verði ágreiningur um atriði greinargerðar eða skilmála skal hlíta ákvörðun skipulagsnefndar Mosfellsbæjar þar um, auk þess fjallar skipulagsnefnd um mögulegar breytingar skipulags hafi forsendubrestur átt sér stað.

1.4 HÆFI TILBOÐSGJAFI

Tilboðsgjafar skulu uppfylla þau skilyrði sem tilgreind eru í 3. gr. í úthlutunarreglum Mosfellsbæjar.

Tilboðsgjafar skulu leggja fram eftirfarandi gögn um fjárhagsstöðu sína, fjármögnun lóðar og byggingaframkvæmda:

Lögaðilar

- Lánsloforð eða fyrirvaralausar yfirlýsingar banka eða annars fjármálafyrirtækis um fjármögnun framkvæmda, þar með talið gjalda vegna lóðar, sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er vegna byggingaframkvæmda á þeirri lóð sem boðið er í og greiðslu tilboðsfjárhæðar, greiðslu tilboðsfjárhæðar auk gatnagerðargjalda og annarra byggingargjalda.
- Staðfesting frá viðkomandi innheimtuaðilum og lífeyrissjóðum á því að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, skatta eða lífeyrissjóðsgjöld á tilboðsdegi.
- Búsforræðisvottorð sem staðfesti að tilboðsgjafi sé ekki verið undir gjaldþrotaskiptum.
- Yfirlýsing um heimild til handa sveitarfélaginu til að fletta tilboðsgjafa upp í vanskilaskrá til að kanna hvort tilboðsgjafi hafi fengið heimild til greiðslustöðvunar eða til að leita

nauðasamninga eða árangurslaust fjárnám hafi verið gert hjá honum á undanförunum þremur árum fyrir tilboðsdag.

E. Áritaða ársreikninga áráanna 2021 og 2022 er sýni jákvæða eiginfjárstöðu bæði árin.

Einstaklingar

- A. Fyrirvaralaus yfirlýsingu banka eða annars fjármálafyrirtækis um næga innistæðu á bankareikningi eða afdráttarlaust skuldbindandi lánsloforð um fjármögnun framkvæmda, þar með talið gjalda vegna lóðar **og gatnagerðargjalda og annarra byggingargjalda**, sem bera með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er vegna byggingarframkvæmda á þeirri lóð sem boðið er í og greiðslu tilboðsfjárhæðar **og gatnagerðar- og byggingargjalda**. Í stað yfirlýsingar getur tilboðsgjafi lagt fram greiðslumat banka eða annarra fjármálafyrirtækja sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir kostnaðinum.
- B. Staðfesting frá innheimtumanni ríkissjóðs um að hvorki tilboðsgjafi né maki/sambúðaraðili séu í vanskilum með opinber gjöld á tilboðsdegi.

Reynist tilboðsgjafi ekki uppfylla skilyrði fyrir úthlutun lóðar samkvæmt framangreindu verður umsókn hafnað.

1.5 TILBOÐ OG VAL TILBOÐA

1.5.1 Almenn ákvæði

Tilboð skal lagt fram eigi síðar en á þeim degi sem tilgreindur er í auglýsingu. Tilboði skal skilað í gegnum þjónustugátt sveitarfélagsins, ásamt fylgigögnum. Þjónustugátt má finna á vef Mosfellsbæjar, mos.is. Tilboð eru læst í rafrænu skjalakerfi sveitarfélagsins þar til þau verða opnuð samtímis að fresti loknum.

Einstaklingar og lögaðilar geta lagt fram tilboð í byggingarrétt lóða. Geta þeir verið fleiri en einn og bera þeir þá óskipta (solidaríska) ábyrgð á tilboði sínu, þ.e. hvor/hver aðili um sig ber ábyrgð á greiðslu allrar tilboðsfjárhæðarinnar. Lágmarksverð lóða kemur fram í kafla 1.2.

Óheimilt er að gera aðgreind tilboð í nafni tveggja eða fleiri mismunandi lögaðila ef sami aðili er endanlegur eigandi lögaðilanna, þ.e. raunverulegur eigandi (eigandi 25% hlutar eða meira). Þá er slíkum aðila jafnframt óheimilt að gera tilboð í eigin nafni.

Þegar um hjón eða sambúðarfólk er að ræða má aðeins annað þeirra leggja inn tilboð í hverja lóð, nema þau leggi inn sameiginlegt tilboð í nafni beggja.

Hver tilboðsgjafi getur þó aðeins lagt fram eitt tilboð í hverja lóð. Geri sami tilboðsgjafi fleiri en eitt tilboð í lóð telst hæsta boð gilt og önnur tilboð sama aðila í lóðina ógild.

Tilboð undir lágmarksverði telst ekki gilt tilboð.

Verði lögð fram fleiri en eitt tilboð í eina eða fleiri lóðir verður hæsta tilboði í hverja lóð tekið. Séu fleiri en eitt tilboð jafn há og hæst í einstaka lóð skal hlutkesti ráða.

Uppfylli tilboð ekki skilyrði sem fram koma í auglýsingu eða úthlutunarskilmálum skal gefa umsækjanda skamman frest til að bæta úr. Verði ekki bætt úr innan þess frests sem gefin er telst tilboð ógilt.

Tilboðsgjafi er bundinn af tilboði sínu í einn mánuð frá þeim degi sem tilboð eru opnuð. Viðkomandi tilboðsgjöfum, sem eiga tilboð sem samþykkt verða á grundvelli framangreinds, verður tilkynnt með skriflegum hætti um úthlutun lóðar og sendur reikningur vegna tilboðs í byggingarrétt í samræmi við skilmála þessa. Verði reikningur ekki greiddur á gjalddaga er Mosfellsbæ heimilt en ekki skylt að afturkalla úthlutunina, rifta kaupunum og bjóða næstbjóðanda viðkomandi lóð, sbr. grein 1.10.

1.5.2 Einbýlishús

Tilboðsgjafi getur aðeins fengið úthlutað einni einbýlishúsalóð. Geri tilboðsgjafi tilboð í fleiri einbýlishúsalóðir en eina verður hæsta gilda tilboði hans tekið en önnur ekki tekin til greina. Geri tilboðsgjafi jafnhá tilboð í fleiri einbýlishúsalóðir en eina, og verður hæstbjóðandi í fleiri en eina lóð, mun hlutkesti ráða því hvaða lóð hann fær úthlutað.

1.5.3 Rað- og parhús

Ekki eru takmörk á því hversu margar lóðir hver tilboðsgjafi getur lagt fram tilboð í og fengið úthlutað í tilviki par- og raðhúsalóða. Í tilviki samliggjandi par- og raðhúsa þarf að leggja fram eitt tilboð í heildarlóðina.

Komi til þess að tilboðsgjafi eigi hæsta verð í fleiri en eina lóð en hann getur af einhverjum ástæðum ekki staðið við boð í allar þær lóðir er viðkomandi bundinn við það/þau tilboð sem hæst er/-u. Ef tilboð eru jafnhá í fleiri lóðir en eina mun hlutkesti ráða því hvaða lóð/lóðum hann fær úthlutað.

1.6 BYGGINGARRÉTTUR OG GJÖLD

Auk greiðslu fyrir byggingarétt er lóðarhafa skylt að greiða álagt gatnagerðargjald samkvæmt gjaldskrá Mosfellsbæjar, sbr. lög nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld, sem lagt er á á grundvelli samþykktar Mosfellsbæjar um gatnagerðargjöld í Mosfellsbæ. Gatnagerðargjald er lagt á í samræmi við fermetraffjölda þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt gildandi deiliskipulagi og verður lagt á við samþykki byggingaráforma.

Fái tilboðsgjafi eða lóðarhafi á síðari stigum útgefið byggingarleyfi sem vikur út frá núgildandi deiliskipulags með einum eða öðrum hætti, t.d. sökum breytinga á deiliskipulagi eða íbúðum, mun Mosfellsbær innheimta viðbótar gjöld í samkvæmt gjaldskrá sem gildir á þeim tíma. Sé þess þörf verður jafnframt innheimt greiðsla fyrir aukinn byggingarrétt í hlutfalli við tilboðsverð, eða með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á sambærilegum lóðum á höfuðborgarsvæðinu.

Tilboðsgjafi skal greiða heimæðargjöld veitustofnana, byggingarleyfisgjald, skipulagsgjald, úttektargjöld og önnur slík gjöld sem varða tiltekna lóð og mannvirki reist á henni í samræmi við þær gjaldskrár sem gilda hverju sinni en umrædd gjöld eru ekki innifalin í greiðslu fyrir byggingarrétt.

Það athugist að heimæðargjöld hitaveitu eru greidd við fokheldi. Gjöld vegna kalds vatns og fráveitu skulu greidd við samþykkt byggingaráforma hjá byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar. Gjöld vegna rafmagns og síma eru innheimt af Orkuveitu Reykjavíkur.

1.7 GREIÐSLUSKILMÁLAR, ÚTHLUTUNARDAGUR

Samþykki Mosfellsbær tilboð í tiltekna lóð mun Mosfellsbær gefa út reikning til tilboðsgjafa sem nemur fjárhæð greiðslu fyrir byggingarrétt. Gjaldþagi og eindagi reiknings er 15 dögum eftir útgáfu.

Úthlutunardagur lóðar er dagurinn sem bæjarráð Mosfellsbæjar staðfestir úthlutunina á fundi.

Reikningur vegna gatnagerðargjalds verður gefinn út við samþykki byggingaráforma en byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrr en gatnagerðargjald hefur verið greitt. Umsókn um byggingarleyfi ásamt aðaluppdráttum húss og lóðar skal hafa borist byggingarfulltrúa til samþykktar eigi síðar en átta mánuðum frá úthlutunardegi, sbr. grein 2.1.

Við greiðslu reiknings vegna gatnagerðargjalds öðlast tilboðsgjafi stöðu lóðarhafa.

Greiði tilboðsgjafi reikninga ekki á gjaldþaga er Mosfellsbæ heimilt en ekki skylt að afturkalla lóðarúthlutunina og rifta kaupnum og skal þá lóðin boðin þeim sem átti næst hæsta tilboð í viðkomandi lóð eða hún auglýst laus til úthlutunar að nýju, sbr. grein 1.10.

1.8 VEÐHEIMILDIR, FRAMSAL OG SKIL

Tilboðsgjafa er, án skriflegs samþykkis Mosfellsbæjar, óheimilt að afhenda, veðsetja eða framselja lóð sem hann hefur fengið úthlutað áður en lóðarleigusamningur hefur verið gerður. Ekki er heimilt að skila lóð, sem hefur verið úthlutað, nema með skriflegu samþykki Mosfellsbæjar.

Mosfellsbær áskilur sér rétt til að samþykkja ekki meira en 70% veðsetningu m.t.t. tilboðsverðs lóðar.

1.9 VIÐURKENNING LÓÐARHAFNA Á SKILMÁLUM

Staðfestingu tilboðsgjafa í umsókn í þjónustugátt telst viðurkenning á því að hann hafi kynnt sér ítarlega skilmála þessa, skipulags- og byggingarskilmála, deiliskipulag svæðisins og úthlutunarreglur Mosfellsbæjar og samþykki að hlíta þeim.

1.10 AFTURKÖLLUN LÓÐAÚTHLUTUNAR

Greiði tilboðsgjafi ekki reikning vegna kaupa á byggingarrétti lóðar á eindaga er Mosfellsbæ heimilt að afturkalla úthlutun lóðarinnar og rifta kaupum á henni. Sama á við ef tilboðsgjafi greiðir ekki reikning vegna gatnagerðargjalds á eindaga.

Mosfellsbær áskilur sér einnig rétt til að fella úthlutun úr gildi í eftirfarandi tilvikum:

- Hafi tímamörk framkvæmda, ekki verið virt, sbr. 2. kafli skilmála þessara.
- Verði tilboðsgjafi/lóðarhafi gjaldþrota, fái heimild til greiðslustöðvunar eða til að leita nauðasamninga eða árangurslaust fjárnám verður gert hjá honum.
- Komi í ljós eftir úthlutun lóðar að gefnar hafi verið rangar upplýsingar við umsókn, eða úthlutun hafi að öðru leyti farið fram á röngum forsendum.
- Brjótí tilboðsgjafi/lóðarhafi að öðru leyti verulega gegn úthlutunarskilmálum þessum eða úthlutunarreglum Mosfellsbæjar vegna byggingarlóða.

Ákveði Mosfellsbær að beita þessari málsgrein skal tilkynna það lóðarhafa bréflega og skal honum gefinn 30

daga frestur til að bæta úr eða til að koma að andmælum. Í kjölfarið skal tilkynna lóðarhafa bréflaga ef úthlutun er felld úr gildi samkvæmt einhverju þessara tilfella.

Falli úthlutun úr gildi eða verði hún afturkölluð verður lóðarhafa greitt samkvæmt mati Mosfellsbæjar vegna þess sem framkvæmt kann að hafa verið á lóðinni eða, sætti lóðarhafi sig ekki við það mat, 75% af verðmæti þess sem framkvæmt kann að hafa verið á lóðinni samkvæmt mati tveggja dómkvaddra matsmanna. Þó skal kostnaður vegna fyrirbyggjandi hönnunargagna og jarðvegsframkvæmda ekki endurgreiðast og þá skulu allar endurgreiðslur inntar af hendi án vaxta og verðbóta. Lóðarhafa ber að standa straum af matskostnaði. Allar framkvæmdir á lóð eru óheimilar eftir að úthlutun hefur verið afturkölluð og kaupum verið rift.

1.11 ENDURÚTHLUTUN AFTURKALLAÐRAR LÓÐAR

Við endurúthlutun lóðar ákveður Mosfellsbær með hliðsjón af því sem lokið er af framkvæmdum á lóðinni hve langan frest nýr lóðarhafi fær til þess að ljúka því sem skilmálar þessir kveða á um. Mosfellsbæ er heimilt að selja nýjum lóðarhafa mannvirkin á matsverði sbr. gr. 1.10 eða öðru því verði sem bænum hentar.

1.12 LÓÐARLEIGA, SKATTAR OG GJÖLD

Lóðir verða leigðar til u.þ.b. 75 ára eða til 1. júlí 2075. Lóðarleigusamningur verður gerður þegar tilboðsgjafi hefur greitt tilboðsverð byggingarréttar og gatnagerðargjald til Mosfellsbæjar. Lóðarhafi ber ábyrgð á að lóðarleigusamningi sé þinglýst og greiðir jafnframt þinglýsingarkostnað.

Lóðarhafi skal greiða lóðarleigu til Mosfellsbæjar og er leigan innheimt með álögðum fasteignagjöldum á ári hverju samkvæmt ákvörðun bæjarins.

Lóðarhafi greiðir alla skatta og opinber gjöld, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð.

1.13 MOSFELLSBÆR, UNÐANÞÁGA FRÁ BÓTARÉTTI

Mosfellsbær er ekki bótaskyldur gagnvart lóðarhafa þótt framkvæmdir tefjist af orsökum sem taldar eru stafa af því að byggingaraðstaða er ekki talin vera fullnægjandi, svo sem ef vegir, rafmagns- og vatns- eða holræsalagnir eru ófullgerðar.

2. TÍMAMÖRK

2.1. TÍMAMÖRK AÐALUPPDRÆTTI

Umsókn um byggingarleyfi ásamt aðaluppdráttum húss og lóðar skulu hafa borist byggingarfulltrúa til samþykktar eigi síðar en átta mánuðum frá úthlutunardegi, sbr. grein 1.7. Bregðist það, er heimilt að fella lóðarúthlutun úr gildi, sbr. gr. 1.10.

2.2 TÍMAMÖRK FRAMKVÆMDA, fokheldisvottorð

Eigi síðar en tveimur árum eftir úthlutun skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt og lokið við grófjöfnun lóðar. Ennfremur skal hann hafa lokið við allar lagnir sem eru á hans ábyrgð innan lóðar og gengið frá mörkum við aðrar lóðir eða land bæjarins.

Eigi síðar en þremur árum eftir lóðarúthlutun skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan ásamt frágangi lóðar í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.

Frágangur á lóðamörkum skal unninn í samráði lóðarhafa samliggjandi lóða og vera lokið þremur árum eftir úthlutun. Lokaúttektarvottorð verður ekki gefið út fyrir en gengið hefur verið frá húsi og lóð, bifreiðastæðum,

girðingum og skjólveggjum á fullnægjandi hátt í samræmi við skilmála, byggingarreglugerð, IST 51 og samþykkt aðaluppdrætti. Bifreiðastæði skulu vera með bundnu yfirborði. Viðurlög vegna brota á framangreindu eru skv. 1.10.

2.3 ÞVINGUNARÚRRÆÐI

Standi lóðarhafi (húsbyggjandi) ekki við framangreind tímamörk sbr. gr. 2.1 og 2.2 eða önnur ákvæði skilmála þessara og ákvæðum í gr. 1.10 er ekki beitt, fer um þvingunarúrræði og viðurlög samkvæmt X. kafla mannvirkjalaga nr. 160/2010 og viðeigandi ákvæðum byggingarreglugerðar.

3. UNDIRBÚNINGUR FRAMKVÆMDA OG FRÁGANGUR

3.1 ALMENN ATRIÐI

Lóðarhafi ber ábyrgð gagnvart Mosfellsbæ á þeirri lóð sem hann hefur fengið úthlutað.

Lóðarhafi skal hafa lagt fram hönnunargögn, fengið samþykki þeirra og fengið útgefið byggingarleyfi áður en hann hyggst grafa fyrir grunn.

3.2 FRÁGANGUR OG NOTKUN LÓÐA

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber G- og L-tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Frágangur á lóðamörkum skal unninn í samráði lóðahafa samliggjandi lóða. Við lóðarfrágang ber lóðarhafa að taka fullt tillit til allra kvaða sem fram koma á lóðarblöðum.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk.

Óheimilt er að nota annað svæði en eigin lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þó skal aldrei setja meiri uppgröft á lóð en það sem talið er að nýtist við frágang lóðar. Ef brugðið er út frá þessu má búast við að slíkt efni verði flutt brott á ábyrgð og kostnað lóðarhafa.

Eftir að götur og stígar hafa verið malbikuð, er óheimilt að aka á þeim á beltavélum og öðrum tækjum, sem geta valdið skemmdum á malbikinu.

Fylgja skal ákvæðum gildandi deiliskipulags hverju sinni um frágang lóðar auk ákvæða byggingarreglugerðar nr. 112/2012, með síðari breytingum. Verði ágreiningur um framangreind atriði skal hlíta ákvörðun skipulagsnefndar Mosfellsbæjar þar um.

3.3 VATNS- OG HITAVEITA, RAFMAGN OG SÍMI

Staðsetning og frágangur vatnsinntaka (heitt og kalt) skal vera í framanverðri byggingu eða í samráði við byggingarfulltrúa og veitur Mosfellsbæjar.

Heimæðar/taugar veitustofnana munu fara í sameiginlega skurði og tengjast veggjamáti og gólfmáti sem lóðarhafi legur til.

Hlíta skal skilmálum byggingarfulltrúa um frárennsli svo og skilmálum Vatns- og Hitaveitu Mosfellsbæjar og rafveitu og fjarskiptafyrirtækja varðandi heimæðar og heimtaugar og er almennt vísað til reglugerða veitu- og fjarskiptafyrirtækja í þessu sambandi.

Áskilinn er réttur til að leggja vatns- og hitaveitulagnir um lóð eftir því sem þörf krefur og er veitunum áskilinn grafrarréttur á lóðum vegna þeirra sbr. reglugerðir. Tenging hitaveitu verður ekki framkvæmd fyrr en húsið er fókelt og lóð jöfnuð. Tengingartímabil er 15. apríl - 15. október ár hvert.

4. ÁGREININGUR

4.1 Úrlausn ágreinings

Heimilt er að skjóta ágreiningsmálum til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála eftir því sem við á.

Að öðru leyti skulu ágreiningsmál heyra undir Héraðsdóm Reykjavíkur.

Skilmálar þessir voru samþykktir á fundi bæjarráðs Mosfellsbæjar þann 2. maí 2024.

Staðfest eintak:

Regína Ásvaldsdóttir
bæjarstjóri