Fylgiskjal 3: **Lagfæringar gerðar eftir athugasemdir frá framkvæmdadeild og skipulagsdeild Kópavogsbæjar:**

Fyrri tillaga **Núverandi tillaga.**

- Búið að fara með húsin meira en 50 metra frá vatni.
- Búið að minnka byggingarlóðina, þannig að hægt sé að koma fyrir göngustíg inn á lóð lóðarhafa umhverfis vatnið.
- Búið að laga aðkomu að húsunum innan lóðarinnar.
- Allt skólp verður veitt í skólplagnir og veitt til dælustöðva og út í sjó. Engar rotþrær.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026

Fylgiskjal 4: **Vatnsendablettur 1b – Yfirlitsmynd sem sýnir hugmyndir að byggingu 7 einbýlishúsa á lóðinni að Vatnsendabletti 1B:**

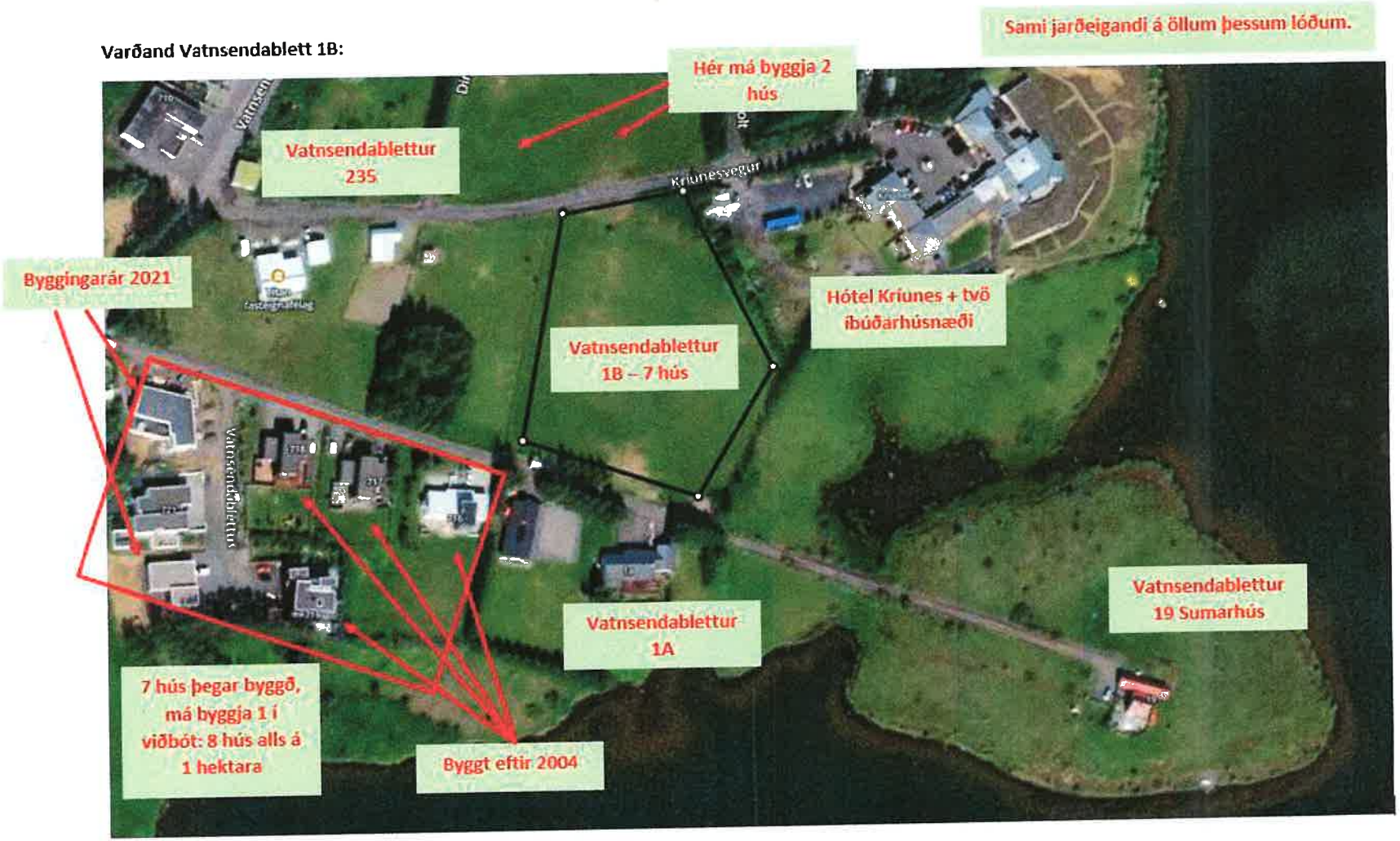
Yfirlitsmynd

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026

Fylgiskjal 5: **Vatnsendablettur 1b – Ljósmynd sem sýnir lóðamörkin:**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11 2026

Fylgiskjal 6: **Vatnsendablettur 1b – Yfirlitsmynd sem sýnir upplýsingar um nærliggjandi lóðir:**



Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026

Fylgiskjal 7: **Vatnsendablettur 1b – Ljósmyndir/Panorama (myndir teknar af sama punkti) af lóðinni og lóðarmörkum:**

Hér sést í einbýli að Vatnsendabletti 235. (300m2 hús og að auki fjárhús og hlaða)Tré munu halda sér, enda ekki á lóð Vb1.

Hér sést í einbýli að Vatnsendabletti 717 (270m2) og að Vatnsendabletti 716 (280m2)

Hér sést í einbýli að Vatnsendabletti 1A (200m2) og 200m2 Hesthús.

Hér eru lóðamörk Vatnsendabletts 1B við vatnið. Nóg pláss (50 metrar eða meira) fyrir allskyns útiveru og göngustíga meðfram allri lóðinni.

Hér sést í sumarhús að Vatnsendabletti 19 (á tanganum.)

Hér sést í Hótel Kríunes (2664m2) og tvö einbýlishús (150m2 og 60m2) Einnig var samþykkt aukið byggingarmagn upp á 600m2.

Vatnsendablettur 235

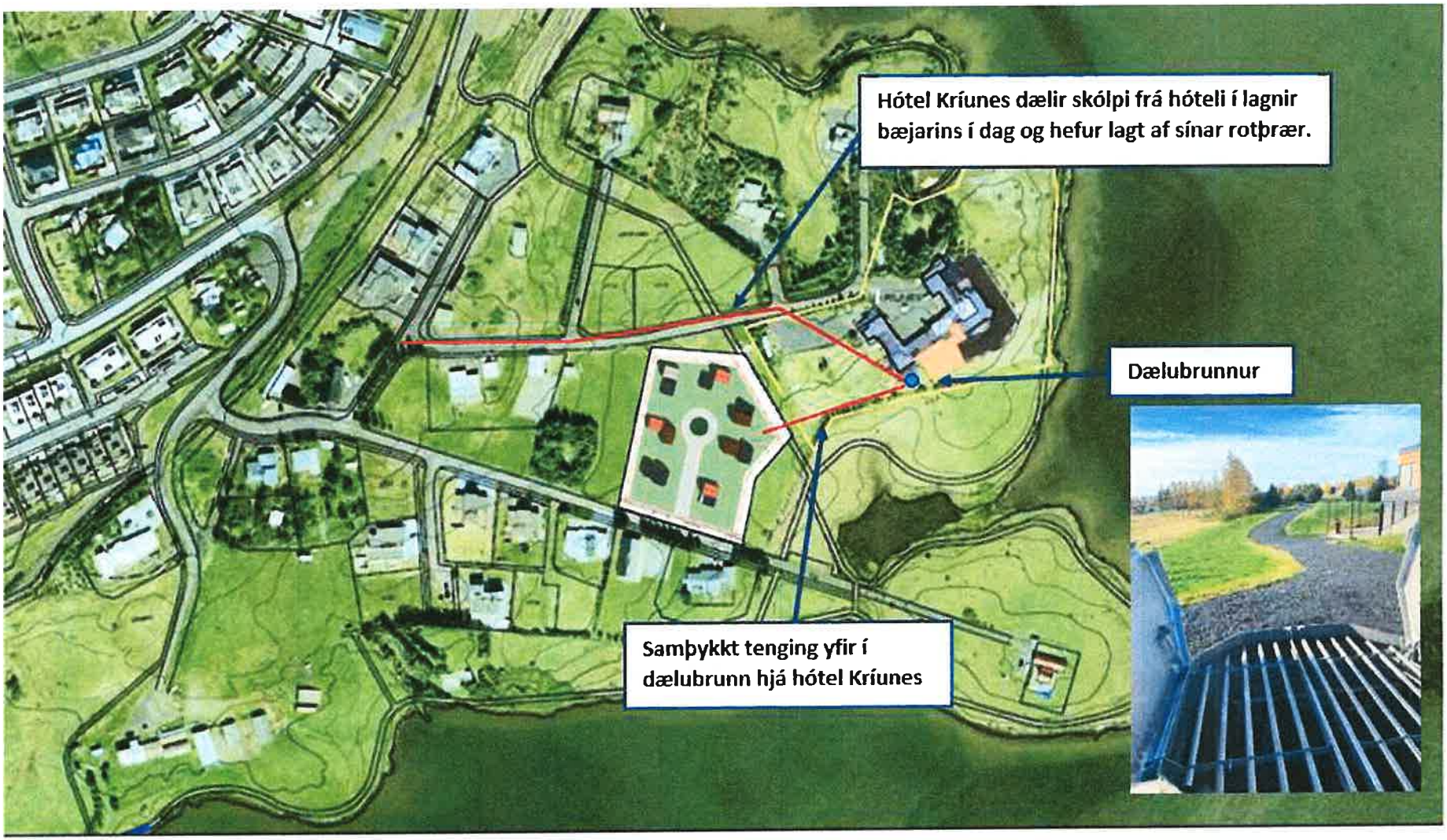
Vatnsendablettur 717

Vatnsendablettur 716

Vatnsendablettur 1A

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026

Fylgiskjal 8: **Yfirlitsmynd sem sýnir samþykkta tengingu skolps inn á dælubrunn hjá hótel Kríunes.**



Yfirlitsmynd

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026

Fylgiskjal 9: Vatnsendablettur 1b – Afstöðumynd (sem þegar hefur verið endursend til skipulagsins í Kópavogi) sem var þinglýst með kaupssamningi á Vatnsendabletti 1A árið 1998. Var einnig notuð við gerð lóðaleigusamnings árið 1998 vegna Vatnsendabletts 1B (lóðaleigusamningurinn, þinglýstur var meðal annars undirritaður af skráningarfulltrúanum í Kópavogi þann 17.8.1998) :

Skjalið sem Lea Helga Ólafsdóttir, kt. 300564-2169.

Leigusamningur

Magnús Hjaltested, eigandi jarðarinnar Vatnsenda, Kópavogi, leigir:

Marteini Hjaltested, kt. 050664-5709, Reynihvammi 2, Kópavogi og Leu Helgu Ólafsdóttur, kt. 300564-2169, Reynihvammi 2, Kópavogi,

7.088 fermetra landspildu úr landi Vatnsenda til 99 ára.

Landspildan er númer 1B.

Landið er leigt með eftirfarandi skilmálum:

Á meðan Marteinn, Lea og niðjar þeirra hafa lóðina á leigu skal leigan vera kr. 100,00 fyrir landið en að öðru leyti gildir samningurinn eins og hann er.

1. Leigan skal jafngilda 60 vinnustundum ári eftir fyrsta taxta verkamannafélagsins Dagsbrúnar, eins og hann er á hverjum gjalddaga, sem er 1. April ár hvert. Leigutaki greiði hæstu lögleyfða dráttarvexti, standi hann ekki í skilum á gjalddaga. Til tryggingar skilvísri greiðslu eru lóða og ónnur mannvirki, er reist kunna að verða á landinu. Getur landeigandi gengið að veðinu án undangenginna dóma, en skyldur er hann að tilkynna tökuna, skriflega, með 15 daga fyrirvara.
2. Landeigandi hefur forkaups- og leigurétt að mannvirkjum á landinu, en falli hann frá þeim rétti, má leigutaki selja eða leigja landið öðrum, með öðru réttindum og um getur í samningi þessum.
3. Skatta og skyldur er lagðar kunna að verða á lóða eign, ber leigulóa að greiða. Þinglestur þessa samnings greiðir leigutaki. Mál út af þessum samningi skulu rekin fyrir Bæjarþingi Kópavogskaupstaðar. Samningur þessi er í þrem samhljóða eintökum og heldur hver aðili sínu eintaki.

Til staðfestu undir skrifað í viðurvist votta.

Marteinn Hjaltested, 050664-5709.

Lea Helga Ólafsdóttir, kt. 300564-2169.

Vottar:

Vatnsenda, 14. október 1998.

Magnús Hjaltested 280341-2079.

Magnús Hjaltested, kt. 280341-2079.

SKRÁNINGARFULLTRÚINN í Kópavogi

17.8.98

26 ÁGÚ. 1998

18 ÁGÚ. 1998

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026

Fskj 10

Afsal

Seljandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Hilda ehf.	**491109-0250**	-	**100.0%**

Kaupandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Jakobssynir ehf.	**620188-1589**	**6987912**	**100.0%**

Fastanúmer	Númer íbúðar	Eignarhlutur í húsi	Eignarhlutur í lóð
232-9436	**00 00**	**%**	**%**
Fasteignamat	**Brunabótamat**	**Vátr.fél. seljanda**	**Vátr.fél. kaupanda**
26.900.000	**0**		

EIGNAMIÐLUN
Sala fasteigna frá 1957
Sími 588 9090 fax 588 9095 Grensásvegi 11 108 Reykjavík
www.eignamidlun.is eignamidlun@eignamidlun.is
Sverrir Kristinsson, löggiltur fasteignasali

Dags. kaupsamn.	Afhendingardagur	Dags. matsvottorð	Dags. þinglýs.vottorð	Útgáfud. afsals	Dags. söluyfirlit / yfirlýsing húsfélags
7.9.2018	**7.9.2018**	**28.6.2018**	**7.9.2018**	**5.10.2018**	**20.12.2017**

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
232-9436	**01 00 00**	**0**	**0.0**	**0**	**0**	**26.900.000**	**26.900.000**		**0**	**Jörð/lóð**
Samtals			**0.0**	**0**	**0**	**26.900.000**	**26.900.000**			

Lýsing eignar
Byggingarlóðin/byggingarréttur Vatnsendablettur 1B, 203 Kópavogur, ásamt öllum byggingum sem á henni eru merktar og öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu.
Fastanúmer eignarhluta: 232-9436.

Kvaðir og ónnur eignarbönd:
Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 437-S-003448/2005.
Lóðarleigusamningur 437-S-003448/2005 Landeigandi hefur forkaups-og leigurétt að mannvirkjum á landinu. Lóðarleigusamningur 437-S-003448/2005
Óheimilt að veðsetja eða framselja nema með samþykki landeiganda fyrr en fokheldisvottorði hefur verið þinglýst

Kaupandi hirðir arð eignarinnar frá afhendingardegi og greiðir jafnframt af henni skatta og skyldur frá sama tíma.

Umsamið kaupverð er að fullu greitt.

Eignin er seld án veðbanda af hálfu seljanda og annarra kvaða en að ofan kann að greina.

Áhvílandi veðskuldir er á eigninni kunna að hvíla hefur kaupandi sjálfur stofnað til og eru þær seljanda óviðkomandi.

Veðbandayfirlit liggur frammi við afsalsgerð þessa og hafa aðilar kynnt sér efni þess og hafa ekkert við það að athuga.

Uppgjör vegna opinberra gjalda hefur farið fram milli aðila.

Kaupandi greiðir þinglýsingagjald af afsali þessu.

Til staðfestu ofanskráðu rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist votta.

Framsal og þinglýsing heimiluð af
hálfu Kópavogsbæjar,
Kópavogi, 26 / 11 / 2018
Ingólfur Arnarson,
fjármála- og hagsýslustjóri

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðurv st tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárræði sínu. Jafnframt lýsa þeir því hér með yfir að undirritanir af þeirra hálfu eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, búskað fjölskyldu og ráðstöfun á atvinnurekstrar.

Reykjavík, 5. október 2018 Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki maka

Hilda ehf.
Kt. 491109-0250

Undirskrift kaupanda

f.h. Jakobsnona ehf

Votta að réttri dags. undirskrift og fjárræði:

Nafn

Guðmundur Stefánsson
lögfr. og löggiltur fasteignasali
Kt. 250174-4379

Kennitala

Nafn

Kennitala

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.11.2026

Fskj 11

1/4

FRUMRIT

Skjalið samdi
Sigurbjörn Þorbergsson hdl.

Lóðarleigusamningur um landspildu úr landi Vatnsenda við Elliðavatn: Land nr. 179505

Þorsteinn Hjaltested kt. 220760-5619 Vatnsenda, Kópavogi, leigir hér með Byggingafélaginu Gusti ehf. kt.630293-2439, landspildu við Vatnsendablett nr. 1B, í landi Vatnsenda í Kópavogi með svofelldum skilmálum.

Innfært
14 JÚNÍ 2005

1. Lóðarstærð/lóðarblað.
Flatarmál lóðarinnar er 7088 fermetrar innan núverandi girðingar.

2. Leigutími.
Lóðin er leigð til 70 ára frá 11. mars 2005 til 11 mars 2075, en fellur að þeim tíma aftur til landeiganda.

3. Leigugjald.
Leigugjald fyrir lóðina skal vera kr. 56,- pr. fermeter og taka hækkunum skv. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í mars 2005 (241,5) milli gjalddaga og skal uppreiknuð á hefðbundinn hátt. Leigugjaldið skal greiða á lögheimili landeiganda eða á öðrum greiðslustað skv. sérstakri tilvísun landeiganda. Gjalddagi leigu er 1. apríl hvert ár vegna almanaksársins. Sé leigugjaldið eigi greitt á réttum gjalddaga skal leigutaki greiða dráttarvexti af vanskilum sínum frá gjalddaga. Mannvirki sem á lóðinni standa eða reist verða á lóðinni, eru að veði fyrir skilvísi leigunnar, að óskertum rétti samningsveðhafa.

Meðan núverandi leigutaki er að reisa hús á lóðinni, fáist leyfi Kópavogsbæjar fyrir slíku, og hann hefur ekki afsalað henni eða hlutum hennar eftir skiptingu, að gættum forkaupsrétti landeiganda, til þriðja aðila greiðist ekki leigugjald af lóðinni eða þeim hlutum lóðarinnar sem eru í eigu núverandi leigutaka. Leigu skal þó í síðasta lagi byrja að greiða 1. apríl 2012.

Meðan leigutaki greiðir ekki leigu skal landeiganda einum heimilt að nýta landspilduna undir skepnuhald sem svo sem hann hefur gert til þessa. Kjósi leigutaki að nýta landspilduna sjálfur til annarra nota en húsbyggingar og nái hann samkomulagi við landeiganda þar að lútandi þá skal hann þegar hefja greiðslu leigu til landeiganda af allri spildunni.

4. Skattar og skyldur.
Leigutaki greiðir alla skatta og skyldur til opinberra þarfa, sem hvíla á lóðinni og öll gjöld sem lögð eru á eða verða lögð á hina leigðu lóð og mannvirki á henni, landeiganda að kostnaðarlausu.

5. Tegund lóðar.
Lóðin er leigð leigutaka til íbúðarhússbyggingar fyrir allt að 7 einbýlis hús og þeirra afnota í hans eigin þarfir, sem eðlilega fylgja íbúðar og heimilishaldi. Bygging á lóðinni er þó alltaf háð endanlegu samþykki bæjaryfirvalda í Kópavogi og þarf

Móttekið til þinglýsingar
Skjal nr. 5-003448/2005
14 JÚNÍ 2005
Frumrit stimplað og greitt með kr. 198.480,-

Skjal sótt af 0000000000000, dagsetning: 18.11.2026

Fskj 11

3/4

Nú rífur leigutaki niður öll hús á lóðinni, eða þau brenna, og er þá leiguréttur hans til lóðarinnar fallinn úr gildi, ef hann hefur ekki byggt hús á lóðinni að tveimur árum liðnum eftir að hús brunnu eða voru rifin niður. Um endurbyggingu á lóðinni fer eftir þeim reglum, sem á hverjum tíma gilda um byggingar á svæðinu.

13. Yfirtaka leiguréttinda.
Hvenær sem landeigandi telur sér þörf á að taka lóðina í sínar hendur að nokkru eða öllu leyti er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal landeigandi þá greiða leigutaka eftir mati óvilhallra aðila, nema öðruvísi semjist. Gagnvart upprunalegum leigutaka skv. samningi þessum skal þó einnig greiða honum bætur fyrir rétt til lands, þó aldrei hærri fjárhæð en hann greiddi fyrir lóðaleiguréttindin. Viðsemjendur upphaflegs leigutaka eiga einungis rétt til bóta fyrir mannvirki á landinu.

14. Lok leigutíma.
Vilji landeigandi ekki að loknum leigutímanum með nýjum lóðarleigusamningi láta hús, sem þá eru á lóðinni, standa þar áfram, skal landeigandi greiða leigutaka sannvirði hússins eftir samkomulagi eða mati, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands byggginganna.

15. Réttur veðhafa.
Réttur veðhafa til veðs í leiguréttinum skal haldast óskertur þó leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingum þeim, sem hann hefur undirgengist gagnvart landeiganda með þessum leigusamningi, enda hvíli skuldbindingar á lóðinni og færast yfir á veðhafa eða aðra, sem öðlast leiguréttinn úr höndum hins upphaflega leigutaka. Brot á ákvæðum samnings þessa varða því þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

16. Hæð lóðar og frágangur.
Frágangur lóðar skal vera í samræmi við gildandi skipulagsskilmála og er alfarið á ábyrgð og kostnað lóðarleiguhafa. Leigutaki skal hafa samráð við landeiganda um hæð lóðar við götu/stíg eða girðingar. Ef hæðarmunur er milli götu / stígs og lóðar skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa inn á lóðina ef nauðsyn krefur. Samráð skal hafa við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum.

17. Breyting á lóðaruppdrætti.
Nú reynast lóðamörk í raun ekki í fullu samræmi við gildandi lóðarleigusamning, þannig að gera þurfi minniháttar breytingar á mörkum og lóðarstærð eftir því, sem í samningi stendur og er þá landeiganda heimilt að þinglýsa einhliða nýjum lóðaruppdrætti og breyttri lóðarstærð, sbr. 1. grein og samanber einnig 16. grein.

18. Tilkynningaskylda og forkaupsréttur landeiganda.
Landeigandi hefur forkaups og leigurétt að mannvirkjum á landinu, en falli hann frá þeim rétti skriflega, má leigutaki framselja rétt sinn skv. leigusamningi þessum með öllum sömu skilmálum og í honum getur.

Nú vill leigutaki framselja öðrum leigurétt sinn til lóðarinnar, ásamt húsum og mannvirkjum sem á lóðinni eru og er honum þá skylt að tilkynna það landeiganda og er framsal ógilt nema, landeigandi eða umboðsmaður hans hafi ritað vottorð sitt á

Skjal samþ. af bæjarráði 18.11.2020