Úthlutunarskilmálar Kópavogsbæjar

vegna úthlutunar lóða í 2. áfanga Vatnsendahvarfs,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Heiðarhvarf 1-11

Hlíðarhvarf 1-21 & 2-22

Háahvarf 2-4

Hæðarhvarf 1-23 & 2-24

Hallahvarf 1-15 & 2-12

Samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs dags. 11. júní 2024

Úthlutunarskilmálar

1. Úthlutun

Úthlutunarskilmálar þessir eru samþykktir á grundvelli úthlutunarreglna Kópavogsbæjar sem samþykktar voru á fundi bæjarstjórnar Kópavogs þann 13. febrúar 2024. Sé misræmi á milli úthlutunarreglna og úthlutunarskilmála gilda ákvæði úthlutunarskilmála þessara.

Úthlutun lóða samkvæmt úthlutunarskilmálum þessum fer skv. 13. gr. úthlutunarreglna Kópavogs og fer fram með þeim hætti að byggingarrétti er úthlutað til hæstbjóðanda að uppfylltum hæfisskilyrðum samkvæmt úthlutunarskilmálum þessum. Öll tilboð eru skuldbindandi. Samþykki Kópavogsbær tilboð að umsóknarfresti liðnum er kominn á skuldbindandi samningur um kaup og sölu á byggingarrétti á viðkomandi lóð.

1.1. Byggingarréttur og gatnagerðargjald

Einungis er um að ræða úthlutun á byggingarrétti lóða en ekki sölu á lóðunum sjálfum. Gerður verður lóðarleigusamningur um lóðirnar. Lágmarksverð byggingarréttar lóðanna er ákveðið og tilboð sem eru undir lágmarksverði eru ekki gild. Gatnagerðargjald og önnur gjöld sem tilgreind eru í gildandi gjaldskrá Kópavogsbæjar hverju sinni eru **ekki** innifalinn í byggingarréttargjaldi (lágmarksverði).

1.2. Lóðir sem koma til úthlutunar og byggingarmagn

Kópavogsbær leitar eftir tilboðum í byggingarrétt eftirfarandi lóða

Einbýlishúsalóðir:

Heiti lóðar	Stærð lóðar	Byggingar-reitur fm.	Hámarks byggingar-magns	Lágmarksverð, kr.
Hlíðarhvarf 1	532 m2	154 m2	246 m2	**24.000.000,-**
Hlíðarhvarf 3	532 m2	154 m2	246 m2	**24.000.000,-**
Hlíðarhvarf 5	532 m2	154 m2	246 m2	**24.000.000,-**
Hlíðarhvarf 7	562 m2	154 m2	246 m2	**24.000.000,-**
Hlíðarhvarf 9	594 m2	154 m2	246 m2	**24.000.000,-**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Hlíðarhvarf 11	632 m2	154 m2	246 m2	**24.000.000,-**
Hlíðarhvarf 13	600 m2	185,44 m2	297 m2	**24.000.000,-**
Hlíðarhvarf 15	620 m2	185,44 m2	297 m2	**24.000.000,-**
Hlíðarhvarf 17	620 m2	185,44 m2	297 m2	**24.000.000,-**
Hlíðarhvarf 19	600 m2	185,44 m2	297 m2	**24.000.000,-**
Hlíðarhvarf 21	620 m2	185,44 m2	297 m2	**24.000.000,-**
Hæðarhvarf 2	569 m2	154 m2	246 m2	**24.000.000,-**
Hæðarhvarf 4	595 m2	154 m2	246 m2	**24.000.000,-**
Hæðarhvarf 6	582 m2	154 m2	246 m2	**24.000.000,-**
Hæðarhvarf 8	620 m2	154 m2	246 m2	**24.000.000,-**
Hæðarhvarf 10	620 m2	154 m2	246 m2	**24.000.000,-**
Hæðarhvarf 12	700 m2	185,44 m2	297 m2	**24.000.000,-**
Hæðarhvarf 14	700 m2	185,44 m2	297 m2	**24.000.000,-**
Hæðarhvarf 16	770 m2	185,44 m2	297 m2	**24.000.000,-**

Parhúsalóðir:

Heiti lóðar	**Stærð lóða (tvær samliggjandi lóðir)**	**Byggingar-reitur fm.**	**Fjöldi íbúða**	**Hámark byggingar-magns**	**Lágmarksverð kr.**
Heiðarhvarf 1	496 m2	156 m2	1	250 m2	**38.000.000,-**
Heiðarhvarf 3	487 m2	156 m2	1	250 m2	
Heiðarhvarf 5	556 m2	156 m2	1	250 m2	**38.000.000,-**
Heiðarhvarf 7	585 m2	156 m2	1	250 m2	
Heiðarhvarf 9	603 m2	156 m2	1	250 m2	**38.000.000,-**
Heiðarhvarf 11	603 m2	156 m2	1	250 m2	
Hlíðarhvarf 2	496 m2	156 m2	1	250 m2	**38.000.000,-**
Hlíðarhvarf 4	487 m2	156 m2	1	250 m2	

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Hlíðarhvarf 6 **Hlíðarhvarf 8**	529 m2 528 m2	156 m2 156 m2	1 1	250 m2 250 m2	**38.000.000,-**
Hlíðarhvarf 10 **Hlíðarhvarf 12**	616 m2 616 m2	156 m2 156 m2	1 1	250 m2 250 m2	**38.000.000,-**

Hlíðarhvarf 16 **Hlíðarhvarf 18**	600 m2 600 m2	156 m2 156 m2	1 1	250 m2 250 m2	**38.000.000,-**
Hlíðarhvarf 20 **Hlíðarhvarf 22**	591 m2 591 m2	156 m2 156 m2	1 1	250 m2 250 m2	**38.000.000,-**
Hæðarhvarf 1 **Hæðarhvarf 3**	534 m2 495 m2	156 m2 156 m2	1 1	250 m2 250 m2	**38.000.000,-**
Hæðarhvarf 5 **Hæðarhvarf 7**	495 m2 495 m2	156 m2 156 m2	1 1	250 m2 250 m2	**38.000.000,-**
Hæðarhvarf 9 **Hæðarhvarf 11**	541 m2 495 m2	156 m2 156 m2	1 1	250 m2 250 m2	**38.000.000,-**
Hæðarhvarf 13 **Hæðarhvarf 15**	495 m2 496 m2	156 m2 156 m2	1 1	250 m2 250 m2	**38.000.000,-**

Hæðarhvarf 17 **Hæðarhvarf 19**	495 m2 495 m2	156 m2 156 m2	1 1	250 m2 250 m2	**38.000.000,-**
Hæðarhvarf 21 **Hæðarhvarf 23**	495 m2 495 m2	156 m2 156 m2	1 1	250 m2 250 m2	**38.000.000,-**
Hæðarhvarf 18 **Hæðarhvarf 20**	650 m2 567 m2	156 m2 156 m2	1 1	250 m2 250 m2	**38.000.000,-**
Hæðarhvarf 22	567 m2	156 m2	1	250 m2	**38.000.000,-**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Hæðarhvarf 24	567 m2	156 m2	1	250 m2	

Hallahvarf 1 **Hallahvarf 3**	855 m2 607 m2	195 m2 195 m2	1 1	312 m2 312 m2	**38.000.000,-**
Hallahvarf 5 **Hallahvarf 7**	603 m2 603 m2	195 m2 195 m2	1 1	312 m2 312 m2	**38.000.000,-**
Hallahvarf 9 **Hallahvarf 11**	603 m2 603 m2	195 m2 195 m2	1 1	312 m2 312 m2	**38.000.000,-**
Hallahvarf 13 **Hallahvarf 15**	603 m2 655 m2	195 m2 195 m2	1 1	312 m2 312 m2	**38.000.000,-**
Hallahvarf 2 **Hallahvarf 4**	774 m2 607 m2	195 m2 195 m2	1 1	250 m2 250 m2	**38.000.000,-**
Hallahvarf 6 **Hallahvarf 8**	607 m2 607 m2	195 m2 195 m2	1 1	250 m2 250 m2	**38.000.000,-**
Hallahvarf 10 **Hallahvarf 12**	607 m2 693 m2	250 m2 205 m2	1 1	250 m2 250 m2	**38.000.000,-**

Fjölbýlishús:

Heiti lóðar	Stærð lóðar	Byggingarreitur fm.	Fjöldi íbúða	Atvinnuhúsnæði Lágmarks m2	Lágmarksverð kr.
Háahvarf 2 **Háahvarf 4**	**4500 m2**	595 m2 595 m2	25	300 m2	**208.000.000,-**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Klasahús

Heiti lóðar	Stærð lóðar	Byggingarreitur fm.	Fjöldi íbúða	Lágmarksverð
Hallahvarf 17-19 **Hallahvarf 21-23**	**5.555 m2**	620 m2 620 m2	24	**192.000.000,-**
Hallahvarf 25-27 **Hallahvarf 29** **Hallahvarf 31-33**	**6.423 m2**	663 m2 398 m2 694 m2	33	**264.000.000,-**

2. Deiliskipulag Vatnsendahvarfs.

Í greinargerð með deiliskipulaginu er að finna skilmálatöflu fyrir hús á framagreindum lóðum. Er þar að finna ítarlegri upplýsingar um lóðir, fjölda hæða, byggingarreiti, hámarkshæðir, hámarksbyggingarmagn og nýtingarhlutfall. **Skulu tilboðsgjafar kynnar sér greinda skilmálatöflu ítarlega.**

Sérákvæði og skilmálatöflur er að finna á eftirfarandi blaðsíðum í greinargerð með gildandi skipulagi Vatnsendahvarf (5. kafla):

Einbýlishús: bls 57-62

Parhús: bls. 63-72

Klasahús: bls. 79-84

Fjölbýlishús: bls. 85-92

Vakin er athygli á að skilmálar geta verið mismunandi eftir gerðum í hverjum og einum flokki og eru tilboðsgjafar hvattir til að skoða skilmálana með hliðsjón af skipulagsuppdrætti deiliskipulagsins.

Samkvæmt deiliskipulagi Vatnsendahvarfs er um að ræða uppbygginu í eðlilegu framhaldi af nærliggjandi byggð á svæðinu. Er rík áhersla lögð á gæði grænna svæða, almenningsrýma og dvalarsvæða ásamt góðum tengingum við nærliggjandi náttúru. Ásýnd og yfirbragð hverfisins skal einkennast af vandaðri lágreistri byggð, með fjölbreyttu framboði af íbúðum. Sérstaklega skal huga að gæðum dvalarsvæða innan lóða, með skjólgóðum íverusvæðum og dvalarsvæðum sem snúa á móti sóli. Vanda skal til við hönnun og frágang bygginga, og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er. Byggðin í Vatnsendahvarfi er blanda af tveggja til þriggja hæða íbúðarhúsum sem samanstendur af sérbýlis-, klasa- og fjölbýlishúsum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Byggingarmagn og staðsetning byggingarreits á hverri lóð ræðst af deiliskipulagi fyrir Vatnsendahvarf frá 9. febrúar 2024. Deiliskipulagið ásamt hæðar- og mæliblöðum er að finna á kortavef Kópavogsbæjar og eru væntanlegir tilboðsgjafar hvattir til að kynna sér þá skilmála og sérákvæði sem þar er að finna.

Lóðarhafar skuldbinda sig til þess að haga uppbyggingu í samræmi við gildandi deiliskipulag. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur sem hafa í för með sér aukinn byggingarrétt, breytingu á byggingarreit eða breytta húsagerð.

Af hálfu Kópavogsbæjar er lögð áhersla á félagslega blöndun íbúa á svæðinu og áskilur sveitarfélagið sér rétt til þess að krefjast forkaupsréttar á allt að 4,5% byggðra íbúða í klasahúsum og fjölbýlum undir félagslegt leiguhúsnæði.

Sé misræmi á milli úthlutunarskilmála þessa og deiliskipulags, gildir deiliskipulagið.

3. Auglýsing og útboðsgögn

Byggingarréttur lóðanna er auglýstur til sölu á heimasíðu Kópavogsbæjar og í fjölmiðlum.

Útboðsgögn verða aðgengileg á útboðsvef Kópavogsbæjar https://tendsign.is/. frá **kl. 12:00, fimmtudaginn 23. janúar 2025.**

Undirrituðum tilboðum skal skila með rafrænum hætti á framangreindan útboðsvef Kópavogsbæjar eigi síðar en **kl. 14:00 fimmtudaginn 20. febrúar 2025**. Tilboðsgjafar bera ábyrgð á að tilboð berist innan tilskilins frests og eru því hvattir til að hefja tímanlega vinnu við að skila inn tilboðum. Tilboðsgjafi fær staðfestingarpóst þegar hann hefur skilað tilboði. Ef enginn póstur berst hefur afhending ekki tekist.

Tilboðsgjafar skulu jafnframt skila inn tilskyldum fylgigögnum skv. 5. gr. (lögaðilar) og 6. gr. (einstaklingar) úthlutunarskilmála þessa og að tilboð lögaðila sé staðfest af þeim sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda félagið. Ef framangreindum gögnum er ekki skilað inn með tilboði telst það ekki gilt tilboð.

Vakin er athygli á að sérstakur kynningarfundur verður haldinn á **aðalsafni bókasafns Kópavogs fimmtudaginn 30. janúar 2025 frá kl. 16:00 – 18:30**, þar sem aðilar geta fengið leiðbeiningar varðandi útboðskerfið.

Ekki er tekið við tilboðum eftir að auglýstum tilboðsfresti lýkur. Jafnframt er ekki tekið við tilboðum með öðrum hætti en í gegnum útboðsvef Kópavogsbæjar.

Niðurstaða útboðs er tekin fyrir á fundi bæjarráðs og birt á heimasíðu Kópavogsbæjar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4. Sérstök skilyrði við úthlutun 2. áfanga

Bæði lögaðilum og einstaklingum er heimilt að bjóða í einbýlishúsalóðir og parhúsalóðir. Einstaklingar njóta forgangs umfram lögaðila í einbýlishúsalóð ef báðir aðilar eiga hæstu tilboð í viðkomandi lóð.

Aðeins er tekið við tilboðum frá lögaðilum í klasahúsa- og fjölbýlishúsalóðir

Í tilviki parhúsalóða er óskað eftir tilboðum í báðar íbúðir (tvær lóðir) og gert ráð fyrir að einn aðili eða fleiri byggi parhúsin á samtímis.

Heimilt er að bjóða í fleiri en eina lóð.Hámark er á úthlutun lóða til sama aðila:

Einbýlishúsalóðir: Aðilar geta að hámarki fengið úthlutað einni lóð

Parhúsalóð: Aðilar geta að hámarki fengið úthlutað tveimur parhúsalóðum (4 íbúðir)

Klasa- eða fjölbýlishús: Aðilar geta að hámarki fengið úthlutað tveimur lóðum.

Heildarúthlutun lóða er þó ávallt að hámarki tvær lóðir óháð tegund lóðar.

5. Hæfi lögaðila og fylgigögn tilboða

Lögaðilar sem leggja inn tilboð í lóðir skulu þau skilyrði sem tilgreind eru í 7. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar og skila inn eftirfarandi fylgigögnum með tilboðum sínum:

A. Lánsloforð eða fyrirvaralausa yfirlýsingu 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 byggingarframkvæmda og greiðslu tilboðsfjárhæðar.
B. Staðfestingu á að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, skatta eða lífeyrissjóðsgjöld á tilboðsdegi.
C. Búsforræðisvottorð sem staðfestir að tilboðsgjafi sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.
D. Yfirlýsingu 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 undanförnum þremur árum fyrir tilboðsdag.
E. Með umsókn skal fylgja ársreikningur síðasta árs eða ársreikningur ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs sem ber með sér jákvæða eiginfjárstöðu. Ársreikningurinn skal áritaður af löggiltum endurskoðanda án fyrirvara. Skila má inn árshlutareikningi með neikvæðri eiginfjárstöðu ef skýringar um tímabundna neikvæða eiginfjárstöðu áritaðar af löggiltum endurskoðanda fylgja. Við yfirferð á tilboði og gögnum verður metið hvort slíkar skýringar séu fullnægjandi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

F. Áskilnaður er um reynslu af byggingarframkvæmdum frá lögaðilum sem skila inn tilboðum í klasa- eða fjölbýlishúsalóðir. Skal skila inn yfirliti yfir sambærileg verkefni tilboðsgjafa, s.s. íbúðar- eða skrifstofuhúsnæði að svipaðri stærðargráðu.

Tilboðsgjafi skal vera með skráð lögheimili og aðsetur innan Evrópska efnahagssvæðisins.

Sæki tveir eða fleiri lögaðilar saman um lóð bera þeir óskipta ábyrgð á greiðslum, framkvæmdum og öðrum skuldbindingum fái þeir úthlutað lóð. Við tilboðsgerð skal koma skýrt fram hvaða aðilar standa saman að tilboði.

Við mat á hæfi tilboðsgjafa er skv. 10. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar er heimilt að horfa til byggingarsögu tilboðsgjafa.

6. Hæfi einstaklinga og fylgigögn tilboða

Einstaklingar sem leggja inn tilboð í lóðir skulu uppfylla þau skilyrði sem tilgreind eru í 6. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar. Sæki tveir eða fleiri saman um lóð skulu báðir/allir tilboðsgjafar uppfylla skilyrði reglna þessara. Við tilboðsgerð skal koma skýrt fram hvaða aðilar standa saman að tilboði. Jafnframt skulu þeir bera óskipta ábyrgð á greiðslum, framkvæmdum og öðrum skuldbindingum fái þeir úthlutað lóð.

Einstaklingar skulu vera 18 ára eða eldri, fjárráða og bús síns ráðandi með heimilisfang og aðsetur innan Evrópska efnahagssvæðisins.

Hjón og fólk í skráðri sambúð telst einn tilboðsgjafi þegar sótt er um lóð.

Einstaklingar skulu skila inn eftirfarandi fylgigögnum með tilboðum sínum:

A. Staðfesting á að tilboðsgjafi og eftir atvikum maki/sambúðaraðili séu ekki í vanskilum með opinber gjöld
B. Skriflegri staðfestingu án fyrirvara frá banka eða annarri fjármálastofnun um að tilboðsgjafi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingarframkvæmda og lóðargjalda, þ.m.t. gatnagerðargjald og byggingarréttargjald.
C. Yfirlýsingu 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 undanförnum þremur árum fyrir tilboðsdag.
D. Vottorð frá Héraðsdómi um að tilboðsgjafi sé ekki undir gjaldþrotaskiptum né hafi orðið gjaldþrota á undanförnum tveim árum.

7. Tilboð og val tilboða

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Tilboð sem berast eftir auglýstan lokadag eru ekki tekin til greina. Tilboð skulu vera fyrirvaralaus að öðru leyti en sem snýr að óviðráðanlegum aðstæðum sem geta upp komið.

Standi fleiri en einn lögaðili að tilboði bera þeir óskipta ábyrgð á því (in solidum.)

Óheimilt er að gera tilboð í nafni mismunandi lögaðila ef raunverulegur eigandi lögaðilanna er sá sami. Það telst vera sami eigandi ef hann á ráðandi eignarhlut í fleiri en einum lögaðila sem gerir tilboð í lóð.

Óheimilt er fyrir einstaklinga að gera tilboð í eigin nafni og í nafni mismunandi lögaðila í sömu lóð/lóðir ef viðkomandi er raunverulegur eigandi lögaðilanna. Það telst vera sami eigandi ef hann á ráðandi eignarhlut í lögaðila sem gerir tilboð í lóð.

Ekki eru takmörk á því hversu margar lóðir hver tilboðsgjafi getur lagt fram tilboð í. Með hliðsjón af jafnræðissjónarmiðum við úthlutun á takmörkuðum gæðum sveitarfélagsins getur hver tilboðsgjafi hins vegar aðeins fengið ákveðnum fjölda lóða úthlutað líkt og tilgreint **er í ákvæði 4. kafla** úthlutunarskilmála þessa.

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

Tilboð undir lágmarksverði telst ekki gilt tilboð.

Tilboðsgjafi er bundinn af tilboði sínu eins og fram kemur í auglýsingu.

Kópavogsbær áskilur sér rétt til þess að fara fram á frekari gögn frá tilboðsgjöfum eftir opnun tilboða sé það talið nauðsynlegt.

7.1. Val tilboða

Öll tilboð eru skuldbindandi. Kópavogsbær velur hagstæðasta tilboð í hverja lóð.

Ef aðili gerir jafnhá tilboð í fleiri lóðir en honum er heimilt að fá úthlutað, velur Kópavogsbær þau tilboð sem eru hagstæðust bænum, með tilliti til annarra tilboð. Hlutkesti ræður ef tilboð í sömu lóð sem valið stendur um eru jafnhá.

Þegar lögaðili og einstaklingur eru með jafnhá tilboð í einbýlishúsalóð hefur einstaklingur forgang.

Dæmi:

Tilboð í einbýlishúsalóð:

Tilboðsgjafi	**Lóð 1**	**Lóð 2**	**Lóð 3**
A	50.000.000	50.000.000	50.000.000
B	25.000.000	40.000.000	40.000.000
C	30.000.000	40.000.000	35.000.000

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Tilboð í parhúsalóð

Tilboðsgjafi	Lóð 1-2	Lóð 2-3	Lóð 3-4	Lóð 5-6
A	65.000.000	65.000.000	65.000.000	55.000.000
B	40.000.000	40.000.000	55.000.000	45.000.000
C	40.000.000	40.000.000	45.000.000	50.000.000

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

8. Gatnagerðargjöld og byggingarréttargjald

Tilboðsgjafar gera tilboð í byggingarrétt lóðanna. Byggingarréttargjald innifelur ekki gatnagerðargjöld, byggingarleyfisgjald, heimæðagjöld veitustofnana, úttektargjöld eða önnur gjöld sem fylgja framkvæmdum á lóðinni. Slík gjöld eru innheimt í samræmi við gildandi gjaldskrá Kópavogsbæjar hverju sinni, sem nálgast má á heimasíðu Kópavogsbæjar.

8.1. Ýmis þjónustugjöld

Við samþykkt á byggingaráformum eru lögð á ýmis þjónustugjöld byggingarfulltrúa og skipulagsfullltrúa samkvæmt gjaldskrá umhverfissviðs Kópavogs, hverju sinni sem nálgast má á heimasíðu Kópavogsbæjar.

Heimæðagjöld veitustofnana, tengigjald fráveitu, kaldavatnsheimæð Vatnsveitu Kópavogs og önnur gjöld er varða tiltekna lóð og mannvirki reist á henni, greiðast eftir þeim gjaldskrám sem gilda hverju sinni þar um.

9. Greiðsluskilmálar

Samþykki bæjarstjórn Kópavogs tilboð í tiltekna lóð mun Kópavogsbær gefa út reikning sem nemur fjárhæð tilboðs. Gjalddagi og eindagi reikninga fyrir samþykktri tilboðsfjárhæð skal vera 30 dögum eftir útgáfu þeirra. Gatnagerðargjöld og önnur tengd gjöld eru innheimt við samþykkt á byggingaráformum í samræmi við gildandi gjaldskrá, hverju sinni.

Greiði tilboðsgjafi ekki reikning á gjalddaga er Kópavogsbæ heimilt að rifta kaupunum og skal þá lóðin boðin þeim sem átti næst hæsta tilboð í viðkomandi lóð, í samræmi við fyrirkomulag samkvæmt kafla 4 og 7 í úthlutunarskilmálum þessum. Bæjarráði er þó heimilt að bjóða aftur út lausar lóðir séu þrír mánuðir liðnir frá opnum tilboða.

Úthlutun lóðar öðlast ekki gildi fyrr en gengið hefur verið frá greiðslu og telst tilboðsgjafi þá lóðarhafi og lóðarleigusamningur gefinn út í kjölfarið. Lóðarhafi ber kostnaðinn af þinglýsingu lóðarleigusamningsins.

10. Veðheimildir, framsal og skil

Byggingarrétti er úthlutað á nafn tilboðsgjafa og óheimilt er að framselja byggingarrétt eða veðsetja lóð fyrr en að loknu byggingarstigi 4, samkvæmt þeim íslenska staðli sem gildir um byggingarstig nema fyrir liggi samþykki bæjarráðs.

Um skil lóðar fer skv. 18. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar.

11. Afturköllun lóðarúthlutunar

Um afturköllun lóðarúthlutunar fer samkvæmt ákvæðum 21. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar.

12. Tímamörk framkvæmda

Áætlað er að lóðir verði byggingarhæfar í september 2025 Getur greind tímasetning tekið breytingum og verða lóðarhafar upplýstir um endanlegar tímasetningar þegar þær liggja fyrir.

Lóðarhafi skal leggja inn umsókn um byggingarleyfi eigi síðar en 12 mánuðum frá úthlutun lóðar.

Áður en sótt er um byggingarleyfi skal leggja inn byggingaráform fyrir skipulagsráð til samþykkis. Byggingarleyfi verður ekki samþykkt fyrr en skipulagsráð og byggingarfulltrúi hafa samþykkt byggingaráform og gatnagerðargjald og önnur tengd gjöld, sbr. 8. og 8.1 gr. úthlutunarskilmálahafa verið greidd.

Í lóðarleigusamningi er tilgreint upphaf framkvæmdatíma og fyrir hvaða tíma húsnæði skal vera fullfrágengið og frágangi lóðar lokið. Virði lóðarhafi ekki þá framkvæmdafresti sem um lóð hans gilda getur komið til afturköllunar lóðarúthlutunar, sbr. 21. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar.

Ef fyrirséð er að tímasetning á lok framkvæmdartíma muni ekki standast skal lóðarhafi sækja sérstaklega um framlengingu á framkvæmdafresti til byggingarfulltrúa í síðasta lagi mánuði fyrir áætluð framkvæmdalok samkvæmt þeim tímafrestum sem tilgreindir eru í lóðarleigusamningi. Beiðnin skal vera rökstudd og henni skulu fylgja uppfærðar tímasetningar. Hafi framkvæmdir ekki hafist er metið hvort ástæða sé til að afturkalla lóðarúthlutun.

Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram framkvæmdafresti og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorun byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

13. Öryggis- og lokaúttektarvottorð

Þegar mannvirki er tekið í notkun skal gerð úttekt á öryggi þess og hollustuháttum. Óheimilt er að flytja inn í mannvirki eða taka það í notkun nema gefið hafi verið út vottorð um öryggisúttekt. Byggingaraðila ber að sækja um lokaúttekt eigi síðar en 3 árum frá öryggisúttektardegi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Lokaúttektarvottorð verður ekki gefið út fyrr en gengið hefur verið frá húsi og lóð í samræmi við skilmála ÍST51:2001, samþykkta aðaluppdrætti og lóðaruppdrætti skv. skilmálum deiliskipulags.

Séu ofangreind tímamörk ekki virt getur byggingarfulltrúi og mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 56. gr. Mannvirkjalaga nr. 160/2010 un dagsektir og framkvæmdir á kostnað byggingaraðila.

14. Framkvæmdir á kostnað lóðarhafa

Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafresti til kostnaðar fyrir Kópavogsbæ vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins, áskilur Kópavogsbær sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa.

15. Undirbúningur framkvæmda og frágangur

15. 1. Almenn atriði

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

Lóðarhafi skal hafa lagt fram hönnunargögn, fengið samþykki þeirra og útgefið byggingarleyfi áður en hann hyggst grafa fyrir grunni. Að öðrum kosti getur byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

15.2. Vatns- fráveita, hitaveita og fjarskiptalagnir

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

Kópavogsbær mun koma fyrir einni tengingu hvers veitumiðils inn á hverja lóð, en lóðarhafar sjá um að dreifa og tengja lagnir innan lóða.

Þar sem heimild er fyrir kjallara í sérbýlihúsum skulu lóðarhafar tryggja rennsli í tengipunkt fráveitu við lóðarmörk s.s. með dælingu innan lóðar. Útfæra skal dælingu á fráveitu með hönnun og á séruppdrætti við umsókn um byggingarleyfi.

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á mæli og hæðarblöðum. Samráð skal haft við Kópavogsbæ og/eða viðeigandi veitu stofnanir vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og mögulega færslu lagna ef til þess kæmi. Óski lóðarhafar eftir færslu á lögnum bera þeir sjálfir þann kostnað sem því fylgi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Ofanvatn á lóðum skal tefja með temprunarlausnum innan lóða. Kvöð er um miðlunarrými innan hverrar lóðar. Gera skal ráð fyrir því að hver einbýlishúsalóð hafi a.m.k. 1,5 m3 miðlunarrými innan sinnar lóðar.

15.3.Sorp

Tryggja skal greiða aðkomu sorpbíla að sorpgeymslum. Sorpílátum/tunnum skal komið fyrir í viðeigandi umgjörð s.s. sorpgeymslum, sorpskýli eða sorpgerði og mælst til þess að hönnun þeirra sé hluti af lóðarhönnun. Ekki er heimilt að láta sorpílát/tunnur standa ein og óvarin á lóðum. Við hönnun sorpgeymslna, sorpskýla og sorpgerða skal gera ráð fyrir flokkun sorps í samræmi við sorpflokkunarreglur og samþykktir Kópavogsbæjar. Gera skal grein fyrri sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

15.4.Frágangur og notkun lóða

Lóðarhafi ber ábyrgð á framkvæmdum á lóð sinni og að þær séu í samræmi við gildandi deiliskipulag, samþykktar byggingarteikningar svo og útgefin mæli- og hæðarblöð. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarfulltrúa í því máli.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Ef lóðarhafi gerist uppvís að því henda jarðvegi eða öðrum efnum eða úrgangi vegna byggingarframkvæmda utan lóðarmarka lóðar sinnar verður slíkt fjarlægt á kostnað lóðarhafa.

Um frágang lóða skal virða ákvæði lóðarleigusamnings. Standi lóðarhafi ekki við skilyrði lóðarleigusamnings eða önnur ákvæði skilmála þessara og fer um þvingunarúrræði viðurlög samkvæmt X. kafla mannvirkjalaga nr. 160/2010 og viðeigandi ákvæðum byggingarreglugerðar.

16. Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum

Með því að skila inn tilboði felst staðfesting á að tilboðgjafi hafi kynnt sér ítarlega úthlutunarskilmála þessa, deiliskipulag svæðisins og úthlutunarreglur Kópavogsbæjar og samþykki að hlíta þeim.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026