Fylgiskjal nr. 1

Til skipulagsráðs Kópavogs.

Leggist fyrir fund ráðsins 4. mars.

Fyrirspurn um skráningu íbúðar á Hraunbraut 14.

Undirrituð eru erfingjar Nínu S. Sveinsdóttur, sem bjó á Hraunbraut 14 í Kópavogi í tæpa hálfa öld. Hún andaðist 28. desember síðastliðinn og er nú unnið að því að gera upp dánarbúið.

Foreldrar okkar keyptu efri hæð ásamt bílskúr að Hraunbraut 14 árið 1967. Hjónin sem áttu jarðhæðina gerðu íbúð fyrir ættingja í kjallara, merkt sem „vinnustofa" á frumteikningum. Var sú íbúð sett á sér fastanúmer, hefur gengið kaupum og sölum síðan og er í eigu núverandi íbúa.

Við hlið þessarar kjallaraíbúðar, undir bílskúrunum, er um 48 fm rými, merkt á frumteikningum sem geymsla. Rýmið var þó aldrei nýtt sem geymsla, heldur var þar rekin atvinnustarfsemi (eins og tekið var fram í eignaskiptayfirlýsingu frá 1965 að samþykki íbúa væri til) til 1985. Þá keyptu foreldrar okkar rýmið og gerðu að íbúð, líkt og við hliðina á. Þar hefur verið búið síðan, og meiri sátt við þau not meðal íbúa en atvinnustarfsemina áður.

Nú höfum við hug á að selja þessa íbúð sér og óskum því eftir því að hún verði skilin frá íbúð móður okkar á efri hæðinni, þannig að íbúðin niðri verði aftur sér eining eins og árin 1967-1985. Aðrir íbúar í húsinu leggjast ekki gegn því, enda verið búið þar í nær 35 ár í órofinni sátt. Svo sem sjá má á meðfylgjandi teikningu er íbúðin stúdíóíbúð, eitt rými auk rúmgóðs baðherbergis, svefnkrókur er afstúkaður með skáp, eldhúskrókur innst. Glerjaðar dyr snúa í vestur, svo gluggar eru á tvær hliðar, með tveim opnanlegum fögum. Lofthæð er yfir 2,5m og við íbúðina er geymsla (fyrrum kyndiklefi).

Í svari við óformlegri fyrirspurn okkar til skipulagssviðs, segir meðal annars:

„Í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs er fjallað um breytingar í eldri byggðum bæjarins og tekið fram að horft skuli til hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun."

Engin breyting varð á ytra byrði frá frumteikningum þegar notkun breyttist frá atvinnustarfsemi í íbúð. Engin breyting verður heldur á neinu ofantalinna atriða við það að leiðrétta skráningu umræddrar íbúðar.

Hvorri íbúð á efri hæðunum fylgja tvö bílastæði í innkeyrslu, auk bílskúrs. Íbúar í kjallaraíbúðunum nýta jafnan stæði á götu við lóðarkant hússins. Af því hafa aldrei skapast vandræði, í hálfa öld, enda fleiri stæði til skiptanna við húsið en íbúar hafa nokkurn tímann getað nýtt. Í næstu húsum í götunni eru einnig íbúðir í kjallara, og fyrirkomulagið hið sama.

Við teljum það tæpast samræmast grænni stefnu Kópavogsbæjar ef þess væri krafist að leggja gróna garða þessa gamla hverfis undir bílastæði. Enda væri það veruleg skerðing gæða íbúa Hraunbrautar 14 frá því ágæta fyrirkomulagi sem nú er. Fram á slíkt var heldur ekki farið þegar hin kjallaraíbúðin var samþykkt og því sanngirnisjónarmið í að sömu kröfur gildi fyrir báðar. Benda má á vaxandi almennan vilja til að bæta við möguleika til íbúðar í eldri hverfum, sbr. yfirstandandi breytingar í Árbæ í Reykjavík. Góðar almenningssamgöngur í grenndinni og væntanleg brú frá Kársnesi yfir Fossvoginn mun einnig ýta undir bíllausan lífsstíl í Vesturbæ Kópavogs. Sem fyrr segir hefur verið búið í kjallaraíbúðunum í 52 og 34 ár án nokkurra árekstra, og ósk okkar aðeins sú að það

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11 2026

fyrirkomulag verði staðfest með því að íbúð okkar verði aftur séreign, eins og hún var frá 1967 til 1985.

Að auki má nefna að viðbragðsaðilar, slökkvilið og lögregla, hafa verið að þrýsta á um að rými séu rétt skráð í fasteignagrunni, svo vitað sé hvaða rými séu íbúðarrými og hver ekki. Það er því öryggismál að skráning þessa rýmis sem geymsla, verði leiðrétt og ríkjandi fyrirkomulag fest formlega í sessi.

Meðfylgjandi eru teikningar af rýminu, eignaskiptasamningur frá 1965, (áður en foreldrar okkar keyptu efri hæðina) og afrit af afsali/kaupsamningi milli föður okkar og seljanda rýmisins undir bílskúrunum frá árinu 1985.

Með von um góðar viðtökur, virðingarfyllst,

f.h. Þóra Arnórsdóttir

Ari Arnórsson,

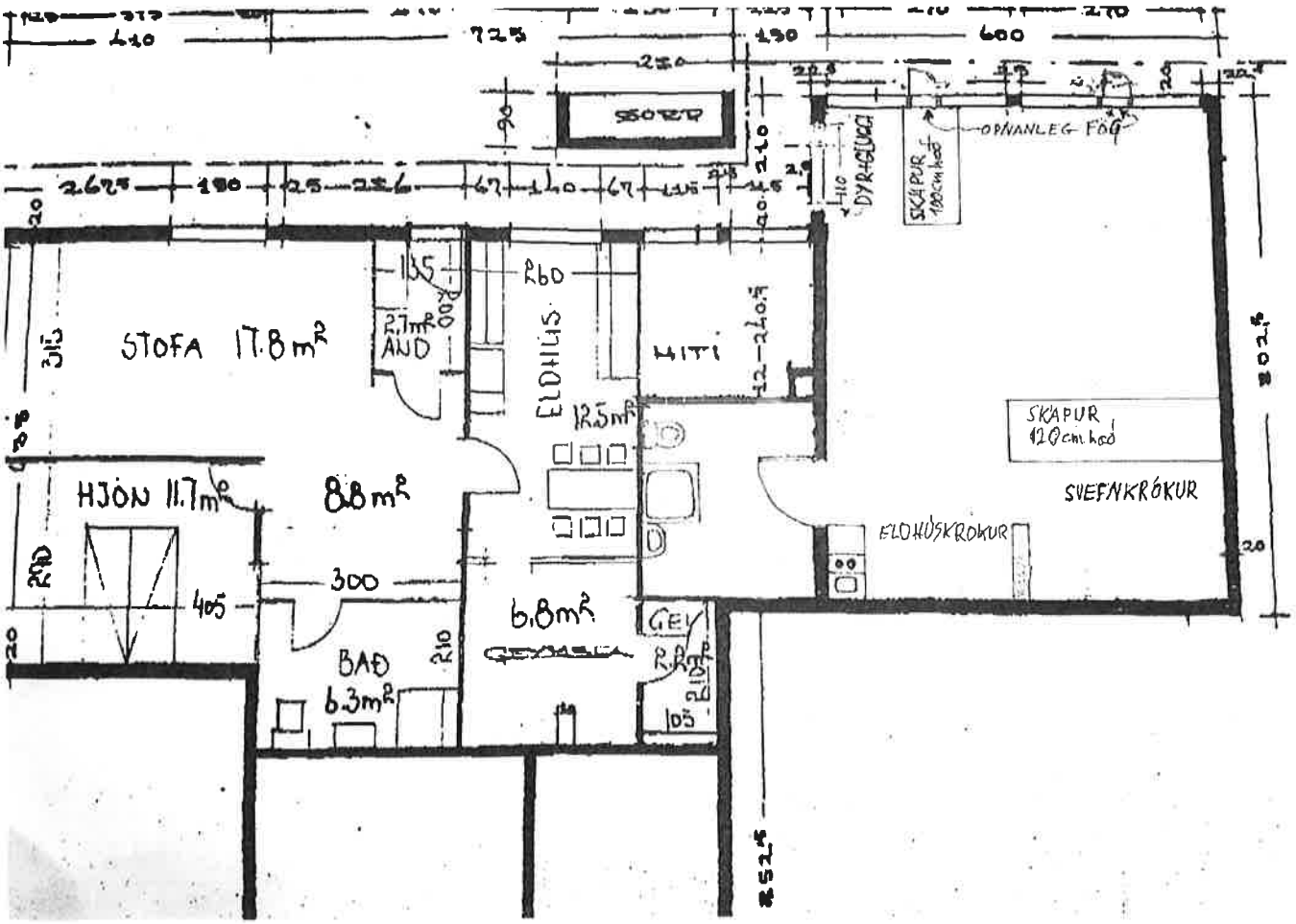
Kjartan Arnórsson,

Auðunn Arnórsson,

Hrafn Arnórsson,

Þóra Arnórsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026



Skjal sótt af '000000000000' dags: 16.11 2026

Skjal þetta samdi
Þórhildur Sandholt lögfr.
nnr. 9628-0351

A F S A L S B R É F

Ég undirritaður, Jakob S. Kvaran nnr. 4854-8369, Sólheimum 23, Reykjavík, sel hér með og afsala Arnóri Hannibalssyni, nnr. 0567-3011, Hraunbraut 14, Kópavogi, eignarhluta mínum að Hraunbraut 14, Kópavogi, sem er nánar tiltekið geymsluhúsnæði undir bílskúrum áföstum við húsið og eitt herbergi þar inn af. Eignarhluti þessi telst vera 11.4% af allri eigninni.

Kaupandi hefur kynnt sér ástand eignarinnar og sættir sig við það að öllu leyti.

Kaupandi tekur við eigninni 01.03.1985 og hirðir frá þeim degi arð eignarinnar og greiðir af henni skatta og skyldur, en ég til sama tíma.

Kaupandi hefur að fullu staðið mér skil á hinu umsamda kaupverði kr.280.000.-

Kaupanda er kunnugt um kvaðir er hvíla á eigninni skv. 15.gr. lóðarleigusamnings.

Veðbókarvottorð liggur frammi og hefur kaupandi kynnt sér það og hefur ekkert við það að athuga.

Skattar og gjöld vegna hins selda hafa verið gerð upp milli aðila miðað við 01.03.1985.

Að öðru leyti en að ofan greinir er eignin seld án kvaða eða veðbanda.

Kaupandi greiðir stimpil- og þinglýsingargjöld af afsali þessu.

Skv. framansögðu lýsi ég kaupandann Arnór Hannibalsson, Hraunbraut 14, Kópavogi réttan og löglegan eiganda framangreinds eignarhluta húseignarinnar Hraunbrautar 14, Kópavogi.

Til staðfestu framanritaðs undirrita seljandi og kaupandi afsal þetta í votta viðurvist, sem jafnframt votta rétta dagsetningu og fjárræði.

Reykjavík, 11. febrúar 1985

Emilie J. Kvaran.

Emilie J. Kvaran e.u.

Arnór Hannibalsson

Arnór Hannibalsson

Vottar:

Jónas Þórðarson
5272-2209

Kristján Jónsson
2685-6191

15.02.85
SKRÁNINGARFULLTRÚINN
í Kópavogi
Halldór Gústafsson

Skjal sótt af '000000000000' dags: 16.11.2026

Skjal nr. 1363 18 -
Móttekið til þinglýsingar 22/12 -
Innfært í þinglýsingabók -"-
Þinglýsingargjald kr. 110 -
Stimpilgjald - 1.164 -
kr. 1.274 -

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11 2026

Við undirritaðir eigendur fasteignarinnar nr.14. við Hraunbraut í Kópavogi,gjörum með okkur svo felldan

s a m e i g n a r s a m n i n g :

1.gr.

Við eigum saman húsið nr.14 við Hraunbraut í Kópavogi með tilheyrandi lóðarréttindum.Er hús þetta kjallari og tvær íbúðarhæðir auk þessa tveir bílskúrar og kjallari undir þeim.Á hvorri íbúðarhæð er aðeins ein íbúð.

2.gr.

Um eignarrétt og afnotarétt hinna einstöku eignarhluta hússins fer sem hér segir.

a. Hermann Albert Jónsson,Goðheimum 8 í Reykjavík,er eigandi fyrstu íbúðarhæðar hússins,ásamt bílskúri þeim,sem fjær er húsinu.Telst eignarhluti þessi 35,1 % af öllu húsinu og fylgja lóðarréttindi í sama hlutfalli.

b. Jakob Jensson,Ífuhvammsvegi 37 í Kópavogi,er eigandi efri íbúðarhæðar hússins,ásamt bílskúri þeim sem nær er húsinu .Telst sá eignarhluti 35,1 % af öllu húsinu og fylgja lóðarréttindi í sama hlutfalli.

Sami á einnig kjallara undir báðum bílskúrum og eitt herbergi í kjallara hússins,sem liggur að kjallaranum undir bílskúrnum og innangengt á það þaðan. Þessi eignarhluti telst 11,4 % af húseigninni og fylgir lóð í sama hlutfalli.Er þannig öll eign Jakobs Jenssonar í fasteigninni 46,5 %.

c. Jón Guðmundsson,Suðurbraut 1 í kópavogi er eigandi að kjallara hússis að undanteknu einu herbergi,sem liggur að bílskúrskjallaranum,hefur inngang þaðan og fylgir þeim eignarhluta.

Þessi eignarhluti telst 18,4 % af allri sameiginlegri eigninni og fylgja lóðarréttindi í sama hlutfalli.

3.gr.

Alla opinbera skatta og skyldur af eignini greiðum við í settu hlutfalli við eignarhluta okkar í [illegible]

4.gr.

Okkur ber að standa straum af sameiginlegum viðhaldskostnaði hússins í réttu hlutfalli við eignarhluta okkar í því. Sameiginlegt viðhald telst allt viðhald og viðgerðir utanhúss,svo og lagfæring á lóð og girðing um hana.

5.gr.

Vatns og skólpleiðslur teljast til sameignar og lúta því reglum um sameiginlegt viðhald.

Skjal sótt af '000000000000' dags: 16.11.2026

6.gr.

Bannað er að hengja þvott til þerris á svölum íbúða.

7.gr.

Allir eigendur samþykkja að í kjallara undir bílskúrum verði rekin íbúðir.

8.gr.

Hver eigenda um skuldbindur sig til að selja aðeins eignarhluta sinn með því skilyrði, að hinn nýji eigandi gerist aðili að samningi þessum enda ber að skoða skuldbindingu þessa sem kvöð hvílandi á eignarhluta hvers aðilja.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir bæjarþingi Reykjavíkur og skuldbinda aðilar sig til að vera þar með innanbæjarfyrirvara án tillits til búsetu. Slíkt mál þarf ekki að leggja fyrir sáttanefnd.

Til staðfestu eru undirritaðir í viðurvist þar til kvaddra vitundarvotta.

Gjört í Reykjavík hinn 1. mars 1965

Jakob Hermann

Hermann Albert Jónsson

Vottar:

Jón Guðmundsson

NÓTEKIÐ 27/3 1965 kl. 11
og þinglýsingar á t.
þarbingi Kópavogs
Lit. 7 nr. 208
Gjald: Þinglýsing: kr.
Stimp.: kr.
kr. 37.50
samtals d. o. s.

Þórður

Fylgiskjal nr. 2

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Þóra Arnórsdóttir

Hjallabraut 66
220 Hafnarfjörður

Kópavogi, 22. mars 2019
1902532/510.03 BÓK

Hraunbraut 14. Fyrirspurn.

Á fundi skipulagsráðs 4. mars 2019 var lögð fram fyrirspurn lóðarhafa Hraunbrautar 14, dags. 4. mars 2019, sem varðar 48 m2 rými, staðsett undir tvöföldum bílskúr á lóðinni. Á upphaflegum teikningum af húsinu er þetta rými merkt sem geymsla en frá árinu 1985 hefur rýmið verið notað sem íbúð. Ósk lóðarhafa er sú að fá þetta rými skráð sem íbúð á eigin fastanúmeri en fyrir eru þrjár íbúðir í húsinu.

Skipulagsráð lítur jákvætt á fyrirspurnina.

Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsstjóra

Berglind Kjartansd.

Berglind Ósk Kjartansdóttir
Ritari

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2062595

Hraunbraut 14, Kópavogsbær

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Nína Sæunn Sveinsdóttir	270935-2499	A+	100%	Þ

Landeigendur

Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2019	Fyrirhugað fasteignamat 2020
60.300.000 kr.	0 kr.

NOTKUNAREINING - ÍBÚÐ Á HÆÐ

Notkunareininganúmer	Staðfang
N2062595	Hraunbraut 14

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
52.480.000 kr.	7.820.000 kr.	49.610.000 kr.	54.249.000 kr.

Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Íbúð á hæð	205,8 m²	TM	Steypa

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
+Nína Sæunn Sveinsdóttir	270935-2499	100%	09.07.1996	09.07.1996

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010201	Íbúð	1968	132,6 m²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	60.300.000 kr.	37.750.000 kr.
020101	Geymsla	1968	48,7 m²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	7.050.000 kr.
020103	Bílskúr	1968	24,5 m²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	4.810.000 kr.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2062593

Hraunbraut 14, Kópavogsbær

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Gunnlaugur Snær Ólafsson	110284-2339	Afsal	100%	Þ

Landeigendur

Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2019	Fyrirhugað fasteignamat 2020
31.350.000 kr.	0 kr.

NOTKUNAREINING - ÍBÚÐ Í KJALLARA

Notkunareininganúmer	Staðfang
N2062593	Hraunbraut 14

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
26.960.000 kr.	4.390.000 kr.	23.800.000 kr.	26.135.000 kr.

Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Íbúð í kjallara	76,7 m²	SA	Steypa

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Gunnlaugur Snær Ólafsson	110284-2339	100%	10.10.2007	23.11.2007

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010001	Íbúð	1968	76,7 m²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	31.350.000 kr.	23.800.000 kr.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2062594

Hraunbraut 14, Kópavogsbær

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Rakel Þorbergsdóttir	150671-5079	Afsal	50%	Þ
Ragnar Santos	150772-3389	Afsal	50%	Þ

Landeigendur

Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2019	Fyrirhugað fasteignamat 2020
51.950.000 kr.	0 kr.

NOTKUNAREINING - ÍBÚÐ Á HÆÐ

Notkunareininganúmer	Staðfang
N2062594	Hraunbraut 14

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
45.170.000 kr.	6.780.000 kr.	42.570.000 kr.	46.505.000 kr.

Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Íbúð á hæð	157,2 m²	VÍS	Steypa

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Rakel Þorbergsdóttir	150671-5079	50%	30.09.2005	01.11.2005
Ragnar Santos	150772-3389	50%	30.09.2005	01.11.2005

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Íbúð	1968	132,6 m²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	51.950.000 kr.	37.750.000 kr.
020102	Bílskúr	1968	24,6 m²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	4.820.000 kr.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Kópavogsbær
Byggingarfulltrúi

Fylgiskjal nr. 4

Umsókn um byggingarleyfi

Móttekið 19.10.20

Málsnúmer 20104173

1. Lóð			
Heiti lóðar:	Nr.:	Matshluti:	Landeignanúmer:
Hraunbraut	14	01	L114944

2. Umsækjandi:		
Nafn lóðarhafa, eiganda:	Kennitala:	Heimilisfang:
Ari Arnórsson	010462 - 4799	Hraunbraut 14

3. Hönnuður:		
Nafn hönnuðar:	Kennitala:	Heimilisfang:
Luigi Bartolozzi	1306592099	Skipholt 43 – 105 Ryk

4. Tegund byggingar eða framkvæmdar:

☐ Einbýlishús ☐ Parhús ☐ Raðhús ☐ Tvíbýlishús ☒ Fjölbýlishús
☐ Atvinnuhús ☐ Bílskúr ☐ Annað

5. Framkvæmd sem sótt er um:

☐ Ný framkvæmd ☐ Viðbygging ☒ Breyting inni ☒ Breyting úti ☐ Annað

6. Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsóknina:

☒ Uppdráttur, tvíriti ☐ Skilmálateikning ☐ Varmatapsútreikn ☒ Samþykki meðeiganda/lóðarhafa

7. Aðrar upplýsingar:

Kópavogi 19.10 2020

Undirritun Luigi Bartolozzi

Eiganda eða í umboði hans

Heimilisfang: Skipholt 43

Sími: 8983760 Netfang: barluigi@simnet.is

Ebl 901-2

04.07.2019

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Varðandi Hraunbraut 14

Ég undirritaður eigandi fasteignar í húsinu að Hraunbraut 14 Kópavogi er samþykkur því að svalir verði á bílskúrþaki og íbúð undir bílskúrum með flóttaleið á norðurhlið, skv. teikningum Luigi Bartolozzi arkitekts, kt.: 130659-2099, sem liggja inni til samþykktar hjá Byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar.

Kópavogi, 3.12.2020,

Alex Viðar Santos

Alex Viðar Santos, kt. 200793-2189

Hildur Hlíf Sigurkarlsd.

Hildur Hlíf Sigurkarlsdóttir, kt. 200693-2219

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Varðandi Hraunbraut 14

Ég undirritaður eigandi fasteignar í húsinu að Hraunbraut 14 Kópavogi er samþykkur því að svalir verði á bílskúrþaki og íbúð undir bílskúrum með flóttaleið á norðurhlið, skv. teikningum Luigi Bartolozzi arkitekts, kt.: 130659-2099, sem liggja inni til samþykktar hjá Byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar.

Kópavogi, 3.12.2020,

.....

Gunnlaugur Snær Ólafsson, kt. 110284-2339

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Varðandi Hraunbraut 14, Kópavogi

Ég undirritaður íbúðareigandi í húsinu Hraunbraut 12, Kópavogi, gef samþykki mitt fyrir að svalir verði á bílskúrsþaki og að gluggi/neyðarop verði á austurhlið hússins Hraunbraut 14, sbr. meðfylgjandi teikningu.

Nafn: Haraldur Ingi Shoshan kt. 080283-4909

Kópavogi, 30/09 2020

Ég undirritaður íbúðareigandi í húsinu Hraunbraut 12, Kópavogi, gef samþykki mitt fyrir að svalir verði á bílskúrsþaki og að gluggi/neyðarop verði á austurhlið hússins Hraunbraut 14, sbr. meðfylgjandi teikningu.

Nafn: [illegible] kt. 181289-2369

Kópavogi, 30/09 2026

Ég undirritaður íbúðareigandi í húsinu Hraunbraut 12, Kópavogi, gef samþykki mitt fyrir að svalir verði á bílskúrsþaki og að gluggi/neyðarop verði á austurhlið hússins Hraunbraut 14, sbr. meðfylgjandi teikningu.

Nafn: Jakob J Sigurðsson kt. 211079-3959

Kópavogi, 30/9 2020

Ég undirritaður íbúðareigandi í húsinu Hraunbraut 12, Kópavogi, gef samþykki mitt fyrir að svalir verði á bílskúrsþaki og að gluggi/neyðarop verði á austurhlið hússins Hraunbraut 14, sbr. meðfylgjandi teikningu.

Nafn: Ágústa Guðmundsdóttir kt. 030938-4459

Kópavogi, 4/10 2020

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Ég, undirritaður eigandi Hraunbrautar 11, Kópavogi gef samþykki mitt fyrir því að svalir verði byggðar ofan á bílskúra hússins Hraunbraut 14, skv. teikningu.

Nafn. Hilmar Þór Sigurðsson kt. 130386 2379

Kópavogi, Hraunbraut 11 12/10 '20

Ég, undirritaður eigandi íbúðar í húsinu Kársnesbraut 23, Kópavogi gef samþykki mitt fyrir því að svalir verði byggðar ofan á bílskúra hússins Hraunbraut 14, skv. teikningu.

Nafn. ÍRIS BR PÁLSDÓTTIR kt. 030872 3129

Kópavogi, KÁRSNESBR. 23 12. 10. 2020

Ég, undirritaður eigandi íbúðar í húsinu Kársnesbraut 23, Kópavogi gef samþykki mitt fyrir því að svalir verði byggðar ofan á bílskúra hússins Hraunbraut 14, skv. teikningu.

Nafn. [illegible] kt. 180775-4559

Kópavogi, 12.10.2020

Ég, undirritaður eigandi íbúðar í húsinu Kársnesbraut 23, Kópavogi gef samþykki mitt fyrir því að svalir verði byggðar ofan á bílskúra hússins Hraunbraut 14, skv. teikningu.

Nafn. Kristín Mogensen kt. 030252 4979

Kópavogi, 12.10.2020

Skjal sótt af '000000000000' dags: 16.11.2026

Ég, undirritaður eigandi Kársnesbrautar 21D, Kópavogi gef samþykki mitt fyrir því að svalir verði byggðar ofan á bílskúra hússins Hraunbraut 14, skv. teikningu.

Nafn... Hrönn Bjarnadóttir kt. 040286-2849

Kópavogi,..... 12.10.2020

Ég, undirritaður eigandi Kársnesbrautar 21C, Kópavogi gef samþykki mitt fyrir því að svalir verði byggðar ofan á bílskúra hússins Hraunbraut 14, skv. teikningu.

Nafn.....kt. .....

Kópavogi,.....

Vorum ekki heima, búið að ræða við í síma.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Ég undirritaður eigandi hússins að Hraunbraut 9, Kópavogi, gef samþykki mitt fyrir að svalir verði á bílskúrsþaki Hraunbrautar 14, sbr. meðfylgjandi teikningu.

Nafn... Sólrún Friðriksdóttir ..... kt. 221056 0009 .....

Kópavogi, ... Hraunbraut 9 200 Kóp .....

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Fylgiskjal nr. 5

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Ari Ólafur Arnórsson
Hraunbraut 14
200 Kópavogi

Kópavogi, 4. desember 2020
GN/gn 2010473

Lögð hefur verið inn til byggingarfulltrúa umsókn um ásamt teikningum fyrir að fá leyfi til að gera íbúð í kjallara og setja svalir ofan á bílskúr að Hraunbraut 14

Byggingarfulltrúi vísar erindinu 4. desember 2020 til skipulagsráðs með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Þetta tilkynnist yður hér með.

Valdimar Gunnarsson
byggingarfulltrúi

Afrit:
Skipulagsráðs Kópavogs
Luigi Bartolozzi, Skipholt 43, 105 Reykjavík

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Skipulagsráð

Fylgiskjal nr. 6

88. fundur
07. desember 2020 kl. 16:30 - 19:50
Fjarfundur - Microsoft Teams

Fundinn sátu:
Helga Hauksdóttir formaður
J. Júlíus Hafstein aðalmaður
Hjördís Ýr Johnson aðalmaður
Kristinn D Gissurarson aðalmaður
Bergljót Kristinsdóttir aðalmaður
Einar Örn Þorvarðarson aðalmaður
Sigurbjörg Erla Egilsdóttir aðalmaður

Starfsmenn
Birgir Hlynur Sigurðsson skipulagsstjóri
Berglind Ósk Kjartansdóttir starfsmaður umhverfissviðs
Smári Magnús Smárason arkitekt
Valdimar Gunnarsson byggingarfulltrúi
Auður Dagný Kristinsdóttir arkitekt
Guðrún Edda Finnbogadóttir lögfræðingur
Guðmundur Gunnarsson starfsmaður umhverfissviðs
Bjarki Þórir Valberg starfsmaður umhverfissviðs
Bergljót Sigríður Einarsdóttir verkefnastjóri

Fundargerð ritaði: Berglind Ósk Kjartansdóttir ritari

Dagskrá

Afgreiðsla bæjarráðs og bæjarstjórnar

1. 2011021F - Bæjarráð - 3026. fundur frá 03.12.2020

1901481 - Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Tillaga.
Bæjarráð vísar afgreiðslu málsins til bæjarstjórnar.

2011504 - Nónhæð. Nónsmári 1-7 og 9-15.
Breytt deiliskipulag.
Bæjarráð vísar afgreiðslu málsins til bæjarstjórnar.

Almenn erindi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

samþykkta sem íbúð á sér fastanúmeri. Með breytingunni væru þrjár íbúðir í húsinu; íbúð á jarðhæð 76,3 m2, íbúð á 1. hæð: 148,6 m2 og íbúð á 2. hæð: 143,4 m2. Samþykki meðeigenda liggur fyrir. Uppdrættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 5. október 2020.

Skipulagsráð samþykkir með tilvísan í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Hlíðarvegar 24, 28, Reynihvamms 12 og 15.

Almenn erindi

15. 2009374 - Melgerði 34. Kynning á byggingarleyfi.

Lagt fram erindi Stefáns Ingólfssonar arkitekts dags. 6. ágúst 2020 fh. lóðarhafa Melgerðis 34. Á lóðinni stendur steinsteypt einbýlishús byggt 1958 og bílskúr byggður 5 árum síðar. Húsið er 98,8 m2 að stærð og er nú óskað eftir að reisa 36,8 m2 ris ofan á húsið og koma þar fyrir tveimur herbergjum og baðherbergi. Uppdrættir í mkv. 1:100 dags. 6. ágúst 2020.

Skipulagsráð samþykkir með tilvísan í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Melgerðis 29, 31, 32, 33, 36, Borgarholtsbrautar 45, 47 og 49.

Almenn erindi

16. 2012041 - Hraunbraut 14. Kynning á byggingarleyfi.

Lagt fram erindi Luigi Bartolozzi arkitekts dags. 18. nóvember 2020 fh. lóðarhafa Hraunbrautar 14. Á lóðinni er steinsteypt þriggja hæða hús með þremur íbúðum og sambyggðum bílskúr, byggt 1968. Óskað erf eftir ð breyta 57,6 m2 rými, staðsett undir tvöföldum bílskúr á lóðinni í íbúð á eigin fastanúmeri. Á upphaflegum teikningum af húsinu er þetta rými merkt sem geymsla en frá árinu 1985 hefur rýmið verið notað sem íbúð. Auk þess er óskað eftir að breyta þaki bílskúrs í íverustað og reisa handrið meðfram þakkanti. Samþykki meðeiganda og lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir. Uppdrættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 18. nóvember 2020.

Skipulagsráð hafnar erindinu. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Almenn erindi

17. 2011686 - Aðalskipulag Garðabæjar. Breyting á aðalskipulagi Brekkuás, búsetukjarna. Skipulagslýsing.

Lagt fram erindi Sólveigar Helgu Jóhannsdóttur, skipulagsfræðings f.h. Garðabæjar dags. 9. nóvember 2020 og varðar tillögu að skipulagslýsingu að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 á reit fyrir samfélagsþjónustu 2.06-S. Í stað leikskóla er áformað að byggja búsetukjarna fyrir fatlað fólk á svæðinu. Skipulagslýsingin er sett fram í greinargerð dags. í nóvember 2020.

Lagt fram og kynnt.

Almenn erindi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11 2026

Fylgiskjal nr. 7

Til skipulagsráðs Kópavogsbæjar vegna íbúðar á jarðhæð/kjallara Hraunbraut 14

Beiðni um endurupptöku

Kópavogi, 11. desember 2020

Á fundi skipulagsráðs 7.12.2020 var hafnað erindi undirritaðra eigenda tveggja eignarhluta að Hraunbraut 14 um að skráð verði 57.6 m2 íbúð á neðstu hæð. Þar hefur verið búið frá 1986 en rýmið er merkt geymsla á enn gildandi teikningum, sem eru frá 1965, áður en húsið var byggt. Ráðið veitti fyrirspurn um þetta jákvæða umsögn í mars 2019 og hefur erindið gengið í gegn um lögboðið ferli hjá byggingarfulltrúa.

10.12.2020 æsktum við með bréfi rökstuðnings fyrir höfnun og var tjáð að það tæki nokkrar vikur. Að ráðum Auðar Dagnýjar Kristinsdóttur í símtali 11.12. er hér með lögð fram beiðni um endurupptöku þessa máls.

Virðist svo að nauðsynlegar upplýsingar til að skipulagsráðsmenn gætu tekið upplýsta ákvörðun um erindið hafi ekki borist þeim fyrir fundinn. Í þessu bréfi verður leitast við að upplýsa um helstu atriði varðandi beiðni okkar um samþykki Kópavogsbæjar á íbúð okkar.

Einnig verður erindinu skipt í tvennt, þ.e. annars vegar ósk um samþykki fyrir að bílskúraþök nýtist sem svalir, og að hins vegar verði skráð íbúð í rými á neðstu hæð skv. meðfylgjandi teikningum sem hlotið hafa lögbundna umfjöllun byggingarfulltrúa.

Skipulagsráð gaf í mars 2019 jákvæða umsögn um þau áform okkar erfingja Nínu Sveinsdóttur að fá íbúðina undir bílskúrunum á Hraunbraut 14 samþykkta. Það var forsenda fyrir því að við lögðum í þá vinnu sem til þarf skv. lögum og reglum.

Breytingar frá mars 2019 eru engar.

Engar breytingar eru heldur gerðar á búsetu, útliti, umferð, notkun eða neinum öðrum áhrifaþáttum þessarar íbúðar frá 1986 til þessa dags. Fyrirliggjandi íbúð var einfaldlega teiknuð upp af arkitekt með leyfi til innlagnar teikninga hjá Kópavogsbæ, Luigi Bartolozzi, samkvæmt nýjustu gildandi stöðlum. Allar kröfur sem nú eru gerðar til nýrra svona íbúða eru uppfylltar, og raunar rúmlega það. Enda legði byggingarfulltrúi þær ekki fram annars.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Allir íbúar að Hraunbraut 14 hafa staðfest samþykki sitt fyrir að sú íbúðarnotkun sem verið hefur í þessu rými í 34 ár, og tók við af óvinsælum iðnaði, verði staðfest opinberlega. Nágrannar hafa heldur engar athugasemdir, eins og vænta mátti.

Minna má á hve mikilvægt er fyrir viðbragðsaðila eins og slökkvilið, lögreglu og sjúkraflutningamenn að skráningar á húsnæði séu réttar og í samræmi við raunveruleikann.

Með réttri skráningu myndast einnig réttur gjaldstofn gagnvart Kópavogsbæ, öðrum íbúum hússins, Skattinum o.s.frv. Fasteignamat hækkar og þar með tekjur bæjarins.

Í Vesturbæ Kópavogs, þar með talið í nánasta umhverfi Hraunbrautar 14, er verið að fjölga íbúum svo þúsundum skiptir, stækka íbúðarrými, breyta atvinnuhúsnæði í íbúðir, og byggja stórt og þétt inn á milli eldri bygginga.

Í okkar tilfelli er ekki verið að byggja neitt, stækka neitt, fjölga íbúum eða breyta neinu. Bara að staðfesta að íbúð í íbúðarhúsi við íbúðargötu í íbúðarhverfi sé íbúð. Benda má á að í hinu sambærilega næsta húsi, númer 12, eru einnig 4 íbúðir, allar samþykktar, á mismunandi tímum.

Umrætt rými okkar mætir skilgreiningu á jarðhæð, er ekki niðurgrafið („kjallararými"), og er hentugt til íbúðar eftir nýjustu kröfum, með tilliti til staðsetningar, aðkomu, birtuskilyrða, hljóðvistar, lofthæðar (2.60), byggingarefna, brunavarna, baðaðstöðu, geymslu og raunar allra annarra krafna ársins 2020 til nýrra lítilla íbúða niður í smáatriði. Eins og byggingarfulltrúi Kópavogsbæjar hefur staðfest.

Fráleitt er að ímynda sér að Kópavogsbær muni nú krefjast að þessari farsælu íbúð verði breytt í dautt rými, þá væntanlega "geymslu", eins og stendur á teikningum frá 1965. Þetta rými var heldur aldrei geymsla né ætlað til þeirra nota, heldur járnsmíðaverkstæði, leirkeraverkstæði o.fl. til 1986 þegar þar var innréttuð íbúð sem búið hefur verið í óslitið síðan í fullkominni sátt allra viðkomandi.

Taka má fram að frá upphafi og frram á þennan dag hafa verið fjórir aðskildir eignarhlutar á Hraunbraut 14, eins og fram kemur í gildandi sameignarsamningi. Á ótilgreindum tímapunkti, án nokkurra gagna eða þinglýsingar og án vitundar eigenda, sameinaði Þjóðskrá tvo eignarhluta (rýmið undir bílskúrum og efri hæð) undir eitt fasteignanúmer. Þetta hefur Umboðsmaður Alþingis nýlega lýst lögbrot, sem beri að leiðrétta, og verður það væntanlega gert í þessum mánuði.

Það er einnig grundvallarregla laga að þegar allir sem einhverra hagsmuna hafa að gæta í húsi, og íbúar allt um kring, eru samþykkir notkun rýmisins sem íbúð, en yfirvald bannar það, verður ástæðan að vera að meiri hagsmunir einhverra séu af banni en hagsmunir eigenda af að geta nýtt rýmið, í sátt við allt og alla.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Hér á við meðalhófsregla stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Í 12. gr. segir: *„Stjórnvald skal því aðeins taka íþyngjandi ákvörðun þegar lögmætu markmiði, sem að er stefnt, verður ekki náð með öðru og vægara móti. Skal þess þá gætt að ekki sé farið strangar í sakirnar en nauðsyn ber til."* Verði höfnun aftur niðurstaða ráðsins, verður að tilgreina hvert þetta „lögmæta markmið" sé, því höfnun skipulagsráðs á umsókn okkar væri ótvírætt íþyngjandi stjórnvaldsákvörðun.

Einnig yrði skipulagsráð að færa sannfærandi rök fyrir hvaða knýjandi nauðsyn væri til að hindra þessa notkun rýmisins, enda hefur sama t.d. verið gert í næsta húsi, Hraunbraut 12. Við myndum þá auðvitað gera þá kröfu að við séum upplýst um þau ákvæði gildandi laga og/eða reglna sem krefst þess að okkur sé bannað það sem öðrum er leyft, sbr. 11. gr. laga nr. 37/1993, jafnræðisreglu stjórnsýslulaga.

Virðingarfyllst,
f.h. dánarbús Nínu Sveinsdóttur,

Kjartan Arnórsson
Auðunn Arnórsson
Hrafn Arnórsson
Þóra Arnórsdóttir

Ari Arnórsson, kt. 010462-4799

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Fylgiskjal nr. 8

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Til bæjarráðs,

Kópavogi, 19. janúar 2021
2012378/511.07 GEF

Efni: Hraunbraut 14. Umsögn vegna framkominnar beiðni um endurupptöku.

Á 3030. fundi bæjarráðs, dags. 7. janúar 2021, var erindi lóðarhafa Hraunbrautar 14 vísað til umsagnar bæjarlögmanns þar sem óskað var eftir endurupptöku á synjun um byggingarleyfi. Á fundi skipulagsráðs 7. desember 2020 var því synjað að veita leyfi til að breyta 57,6 m^2 rými, staðsett undir bílskúr, í íbúð á eigin fastanúmeri og breyta þaki bílskúrs í íverustað og reisa handrið meðfram þakkanti hans. Var sú afgreiðsla staðfest af bæjarstjórn 22. s.m.

Samkvæmt 1. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir því að mál sé tekið til meðferðar að nýju ef ákvörðun hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik eða íþyngjandi ákvörðun um boð eða bann hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá því að ákvörðun var tekin. Hér kemur til skoðunar hvort að ákvörðun skipulagsráðs hafi verið byggð á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum.

Málsaðilar eru erfingjar eins eignarhluta af þremur í húsinu að Hraunbraut 14. Rökstuðningur málsaðila fyrir endurupptöku er eftirfarandi. Hvað varðar breytingu á geymslu í íbúð benda lóðarhafar á að áður hafi skipulagsráð litið jákvætt á fyrirspurn hvað þetta atriði varðar, hafi geymslan verið nýtt sem íbúð í rúm 30 ár og sé byggingarleyfisumsóknin engu frábrugðin fyrirspurninni sem áður hefur verið lögð fyrir skipulagsráð. Þá hafi allir íbúar í húsinu að Hraunbraut 14 staðfest samþykki sitt fyrir að rýmið sé nýtt sem íbúð en jafnframt benda lóðarhafar á að í aðliggjandi húsi, Hraunbraut 12, sé að finna sambærilega íbúð. Varðandi íverustað á þaki bílskúrs telja lóðarhafar að ekki hafi verið gætt að meðalhófi og jafnræði við höfnun á erindi þeirra og þá þyrfti skipulagsráð að færa fram sannfærandi rök fyrir hvaða knýjandi nauðsyn sé til að hindra greinda notkun þegar samþykki liggi frá öllum eigendum hússins sem og eigendum aðliggjandi lóðar.

Í byrjun árs 2019 lögðu málsaðilar og eigendur viðkomandi eignarhluta í húsinu að Hraunbraut 14 inn fyrirspurn fyrir skipulagsráð þar sem óskað var eftir afstöðu ráðsins við mögulegri breytingu á geymslu í íbúð, staðsett undir bílskúr á lóðinni. Húsið að Hraunbraut 14 er eins og áður segir skráð sem þríbýli. Leit skipulagsráð jákvætt á erindið og var málsaðilum tilkynnt sú afstaða með bréfi, dags. 22. mars 2019. Í lok árs 2020 vísaði byggingarfulltrúi umsókn um byggingarleyfi til skipulagsráðs þar sem óskað var eftir greindri breytingu en jafnframt var óskað eftir því eftir að fá að koma fyrir íverustað á þaki bílskúrsins. Er því ekki um efnislega samhljóða erindi að ræða.

Bæjarstjórn Kópavogs fer með skipulagsvaldið innan marka sveitarfélagsins, sbr. 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Það er því á valdi bæjarstjórnar að taka áhrif til að hafa áhrif á og þróa byggð með bindandi hætti.

Skipulagsráð hafnaði erindinu á þeim forsendum að nær væri að setja skýra stefnu hvað varðar fjölgun íbúða innan tiltekins hverfi. Í nýju aðalskipulagi, sem nú er í vinnslu, er að finna tillögu um að skoða möguleika á fjölgun íbúða í þegar byggðum hverfum með áherslu á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

greiningu á reitum og fjölgun íbúða yrði metin á grundvelli markmiða og viðmiða sem sett eru í aðalskipulagi, m.a. um gæði byggðar og fjölda bílastæða. Erindið væri auk þess ekki efnislega samhljóða fyrri fyrirspurn en jafnframt var á það bent að afstaða nefnda og ráða á framlögðum fyrirspurnum væru ekki bindandi. Jafnframt lá samþykki meðeiganda ekki fyrir vegna breytinga á notkun eignarhlutans úr geymslu í íbúð, heldur aðeins samþykki fyrir svölum á þaki bílskúrs. Með hliðsjón af framangreindu taldi skipulagsráð sig ekki geta samþykkt breytta notkun á greindum eignarhluta hússins. Hafði skipulagsráð ekki verulegar athugasemdir við íverustað á þaki bílskúrs en töldu sig ekki getað samþykkt hluta erindisins. Var því samþykkt að hafna erindinu í heild.

Almennt verður að telja rök skipulagsráðs fyrir höfnuninni séu málefnaleg. Hins vegar er það álitamál hvort það hefði samrýmst betur meginreglum stjórnsýsluréttar, s.s. meðalhófs, að fresta málinu og gefa málsaðilum kost á að bæta úr ágöllum, s.s. varðandi samþykki meðeiganda svo og hvort fordæmi á svæðinu hefðu þarfnast frekari skoðunar.

Er hægt að fallast á það með skipulagsráði að það hafi verið í samræmi við góða stjórnsýsluhætti að hafna erindinu í heild sinni enda breytingarnar sem í henni fólst ólíkar en jafnframt til að forðast misskilning eða ranga afgreiðslu á hluta erindisins. Bent er á að við meðferð málsins var málsaðilum ráðlagt af hálfu skipulagsdeildar að skipta upp erindunum og senda inn tvö aðskilin erindi.

Með hliðsjón af framangreindu er það mat undirritaðrar að ekki verður komist hjá því að meta endurupptökubeiðni í samræmi við það erindi sem lagt var fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Undirrituð leggur því til að beiðni um endurupptöku erindisins verði hafnað en því verði beint til málsaðila að leggja fram að nýju tvö erindi fyrir skipulagsráð til efnislegrar meðferðar, í samræmi við ráðleggingar skipulagsdeildar.

Virðingarfyllst,

Guðrún Edda Finnbogadóttir

Guðrún Edda Finnbogadóttir
Lögfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Kópavogsbær
Byggingarfulltrúi

Fylgiskjal nr. 9

Umsókn um byggingarleyfi

Móttekið _____

Málsnúmer 2010473

1. Lóð

Heiti lóðar:	Nr.:	Matshluti:	Landeignanúmer:
Hraunbraut	14	01	L114944

2. Umsækjandi:

Nafn lóðarhafa, eiganda:	Kennitala:	Heimilisfang:
Ari Arnórsson	0104[illegible]62 - 4795	Hraunbraut 14

3. Hönnuður:

Nafn hönnuðar:	Kennitala:	Heimilisfang:
Luigi Bartolozzi	1306592099	Skipholt 43 – 105 Ryk

4. Tegund byggingar eða framkvæmdar:

☐ Einbýlishús ☐ Parhús ☐ Raðhús ☐ Tvíbýlishús ☒ Fjölbýlishús
☐ Atvinnuhús ☐ Bílskúr ☐ Annað

5. Framkvæmd sem sótt er um:

☐ Ný framkvæmd ☐ Viðbygging ☒ Breyting inni ☒ Breyting úti ☐ Annað

6. Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsóknina:

☒ Uppdráttur, tvíriti ☐ Skilmálateikning ☐ Varmatapsútreikn ☒ Samþykki meðeiganda/lóðarhafa

7. Aðrar upplýsingar:

Sótt er um leyfi til að fá íbúðirnar í kjallararýmum samþykktar

Kópavogi 11/03 2021

Undirritun Luigi Bartolozzi

Eiganda eða í umboði hans

Heimilisfang: Skipholt 43

Sími: 8983760 Netfang: barluigi@simnet.is

Skjal sótt af '0000000000' dags.: 16.11.2026

Fylgiskjal nr. 10

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Auður Dagný Kristinsdóttir
Skipulagsráðs Kópavogs

Kópavogi, 26. mars 2021
GN/gn 2010473

Lögð hefur verið inn til byggingarfulltrúa umsókn um ásamt teikningum fyrir að fá leyfi til að byggja svalir á 2. hæð ofan á bílskúr að Hraunbraut 14.

Byggingarfulltrúi vísar erindinu 26. mars 2021 til skipulagsráðs með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Þetta tilkynnist yður hér með.

Valdimar Gunnarsson
byggingarfulltrúi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Varðandi Hraunbraut 14

Ég undirritaður eigandi fasteignar í húsinu að Hraunbraut 14 Kópavogi er samþykkur því að svalir verði á bílskúrþaki og íbúð undir bílskúrum með flóttaleið á norðurhlið, skv. teikningum Luigi Bartolozzi arkitekts, kt.: 130659-2099, sem liggja inni til samþykktar hjá Byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar.

Kópavogi, 3.12.2020,

Alex Viðar Santos

Alex Viðar Santos, kt. 200793-2189

Hildur Hlíf Sigurkarlsd.

Hildur Hlíf Sigurkarlsdóttir, kt. 200693-2219

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Varðandi Hraunbraut 14

Ég undirritaður eigandi fasteignar í húsinu að Hraunbraut 14 Kópavogi er samþykkur því að svalir verði á bílskúrþaki og íbúð undir bílskúrum með flóttaleið á norðurhlið, skv. teikningum Luigi Bartolozzi arkitekts, kt.: 130659-2099, sem liggja inni til samþykktar hjá Byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar.

Kópavogi, 3.12.2020,

.....

Gunnlaugur Snær Ólafsson, kt. 110284-2339

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Varðandi Hraunbraut 14, Kópavogi

Ég undirritaður íbúðareigandi í húsinu Hraunbraut 16, Kópavogi, gef samþykki mitt fyrir að svalir verði á bílskúraþökum hússins Hraunbraut 14, sbr. meðfylgjandi teikningu Luigi Bartolozzi arkitekts.

Kópavogi, 8 mars 2021.

Nafn Þorgeir Þorlacon kt. 191040-3769

Hraunbraut 16

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11 2026

Varðandi Hraunbraut 14, Kópavogi

Ég undirritaður íbúðareigandi í húsinu Hraunbraut 12, Kópavogi, gef samþykki mitt fyrir að svalir verði á bílskúraþökum hússins Hraunbrautar 14, sbr. meðfylgjandi teikningu Luigi Bartolozzi arkitekts.

Kópavogi, 10 mars 2021

Nafn Jakob Þ Sigurðsson kt. 211079-3989

Hraunbraut 12

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Varðandi Hraunbraut 14, Kópavogi

Ég undirritaður íbúðareigandi í húsinu Hraunbraut 12, Kópavogi, gef samþykki mitt fyrir að svalir verði á bílskúraþökum hússins Hraunbrautar 14, sbr. meðfylgjandi teikningu Luigi Bartolozzi arkitekts.

Kópavogi, 8-3 2021

Nafn Ágústa Guðmundsdóttir kt. 030938-4459

Hraunbraut 12

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Varðandi Hraunbraut 14, Kópavogi

Ég undirritaður íbúðareigandi í húsinu Hraunbraut 12, Kópavogi, gef samþykki mitt fyrir að svalir verði á bílskúraþökum hússins Hraunbrautar 14, sbr. meðfylgjandi teikningu Luigi Bartolozzi arkitekts.

Kópavogi, 10.03.'21

Nafn Haraldur Ingi Þorleifsson kt. 080283-4909

Hraunbraut 12

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Ég, undirritaður eigandi Hraunbrautar 11, Kópavogi gef samþykki mitt fyrir því að svalir verði byggðar ofan á bílskúra hússins Hraunbraut 14, skv. teikningu.

Nafn Hilmar Þór Sigurðsson kt. 130386 2379

Kópavogi, Hraunbraut 11 12/10 '20

Ég, undirritaður eigandi íbúðar í húsinu Kársnesbraut 23, Kópavogi gef samþykki mitt fyrir því að svalir verði byggðar ofan á bílskúra hússins Hraunbraut 14, skv. teikningu.

Nafn Íris Þr Pálsdóttir kt. 030872 3129

Kópavogi, KÁRSNESBR. 23 12. 10. 2020

Ég, undirritaður eigandi íbúðar í húsinu Kársnesbraut 23, Kópavogi gef samþykki mitt fyrir því að svalir verði byggðar ofan á bílskúra hússins Hraunbraut 14, skv. teikningu.

Nafn [illegible] ehf. kt. 180775-4559

Kópavogi, 12.10.2020

Ég, undirritaður eigandi íbúðar í húsinu Kársnesbraut 23, Kópavogi gef samþykki mitt fyrir því að svalir verði byggðar ofan á bílskúra hússins Hraunbraut 14, skv. teikningu.

Nafn Kristín Magnúsdóttir kt. 030252 4979

Kópavogi, 12.10.2020

Skjal sótt af '000000000000' dags: 16.11.2026

Ég undirritaður eigandi hússins að Hraunbraut 9, Kópavogi, gef samþykki mitt fyrir að svalir verði á bílskúrsþaki Hraunbrautar 14, sbr. meðfylgjandi teikningu.

Nafn.....kt. .....

Kópavogi,.....

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11 2026

Varðandi Hraunbraut 14

Við undirritуð, eigendur efri hæðar og kjallara undir bílskúrum að Hraunbraut 14, 200 Kópavogi, fasteignanúmer F2062595, erum samþykk umsókn um byggingarleyfi fyrir svölum á þökum bílskúra sem Luigi Bartolozzi arkitekt lagði inn fyrir okkar hönd þann 12.03.2021.

Kópavogi, 23/3 2021

kt. 200274 4669

Steinar Orri Sigurðsson

kt. 280578-4019

Hallgerður Elvarsdóttir

BT. Valdimar

KÓPAVOGSBÆR
Þjónustuver
MÓTTEKIÐ
24. MAR. 2021

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Varðandi Hraunbraut 14

Við undirrituð, eigendur efri hæðar og kjallara undir bílskúrum að Hraunbraut 14, 200 Kópavogi, fasteignanúmer F2062595, erum samþykk umsókn um byggingarleyfi fyrir íbúð í rými undir bílskúrum sem Luigi Bartolozzi arkitekt lagði inn fyrir okkar hönd þann 12.03.2021.

Kópavogi, 23/3 2021

kt. 200274-4669

Steinar Orri Sigurðsson

kt. 280578-4019

Hallgerður Elvarsdóttir

BÍ-valdimar

KÓPAVOGSBÆR
Þjónustuver
MÓTTEKIÐ
24. MAR. 2021

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Fylgiskjal nr. 11-141045

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Ari Arnórsson
Hraunbraut 14
200 Kópavogi

Kópavogi, 21. apríl 2021

Þann 21. apríl var tekið fyrir, af byggingarfulltrúa, erindi yðar um að fá leyfi fyrir að gera íbúð í kjallara að Hraunbraut 14.

Byggingarfulltrúi hafnaði erindinu með tilvísun í afgreiðslu skipulagsráðs 29. mars og bæjarstjórn dags. 13. apríl 2021 með tilvísun í 44. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010

Vakin er athygli á því að ákvörðun þessi er kæranleg til úrskurðarnefndar umhverfis– og auðlindamála í samræmi við lög nr. 130/2011. Slík kæra skal berast úrskurðarnefndinni innan mánuðar frá dagsetningu þessa bréfs eða frá því viðkomandi varð kunnugt um ákvörðunina.

Þetta tilkynnist yður hér með.

Valdimar Gunnarsson
byggingarfulltrúi

Afrit:
Lugi Bartolozi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Ósk um endurupptöku á ákvörðun meirihluta Skipulagsráðs 29.03.2021 vegna samþykktar íbúðar F2513969 að Hraunbraut 14

Til þeirra er málið varðar

Ítrekað hafa ófullnægjandi upplýsingar vegna umsóknar okkar um samþykkt íbúðar á jarðhæð fjórbýlishússins Hraunbrautar 14 legið til grundvallar ákvörðun skipulagsráðs, nú á fundi þess þann 29.03.2021. Er því óumflýjanlegt að óska nú eftir endurupptöku og að stjórnsýsluleg afgreiðsla þessa máls byggist á réttum upplýsingum, staðreyndum og gögnum.

Umræddur séreignarhluti á jarðhæð Hraunbrautar 14 var frá upphafi ætlaður undir iðnað (sjá enn gildandi sameignarsamning), þótt á innsendum teikningum 1965 stæði geymsla. Með aðstoð bæjarins við íbúa fékkst iðnaður þar loks aflagður 1986, eigninni var breytt í íbúð sem búið hefur verið í síðan, í allra sátt.

Eftir lát eiganda 2018 kom í ljós að ekki hafði verið sótt um samþykki fyrir þessari íbúð á sínum tíma, en í sama húsi og næstu húsum er sama nýting jarðhæða/kjallara samþykkt.

Einnig kom í ljós að **Þjóðskrá hafði ólöglega skeytt eignarhlutanum saman við óskyldan eignarhluta annars staðar í húsinu.** Það er nú **endanlega leiðrétt** og **eignarhlutinn rétt skráður í staðfangaskrá Þjóðskrár, íbúð með fastanúmerið F2513969**.

Þetta **kom ekki fram við afgreiðslu skipulagsráðs 29.03.2021**, heldur var gengið út frá að þetta rými væri geymsla, og hluti annarrar íbúðar.

Hér er því **ekki um að ræða ósk um breytingu á notkun frá gildandi skráningu,** og **ekki um uppskiptingu eignar,** eins og erindið var lagt fyrir Skipulagsráð.

Hraunbraut 14

	Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð	Fasteignamat
	F2062593	010001	Íbúðareign	1968	76,7 m2	35.000.000
+	F2062594	010101	Íbúðareign	1968	157,2 m2	58.100.000
+	F2062595	010201	Íbúðareign	1968	157,1 m2	59.500.000
	F2513969	02 0101	Ósamþykkt íbúð	1968	48,7 m2	19.850.000

- Byggingarfulltrúi hefur þegar staðfest að íbúðin uppfyllir **öll skilyrði allra reglugerða fyrir nýjar íbúðir árgerð 2021, og rúmlega það**. Lofthæð (2,6 m), brunavarnir, flóttaleiðir, geymslurými, gluggar á tvo vegu o.sv.frv.
- **Engin breyting yrði við samþykkt þessarar íbúðar** á ytra eða innra byrði, umhverfi, íbúafjölda, notkunarsviði, bílastæðum, umferð eða neinu öðru, til eða frá. Í raun er hér ekki um að ræða byggingarleyfisumsókn, heldur að **opinber skráning eignar verði í samræmi við farsæla 35 ára reynd,** og **raunveruleika næstu áratuga**.
- Skriflegt samþykki **allra meðeigenda** og **allra nágranna** fylgir umsókninni.
- **Fordæmi:** Í næstu húsum hníga öll dæmi sem við þekkjum að sama brunni síðustu áratugi, erindi sambærileg okkar hafa verið samþykkt, í sátt allra íbúa og nágranna.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

- **Fjölgun íbúða er ótvíræð, gildandi stefna bæjarins fyrir reitinn, og hverfið**. Sé Skipulagsráð nú að horfa til þess að snúa gildandi stefnu í framtíðinni algjörlega við, verður enn að árétta að **samþykkt íbúðar okkar myndi þar engu breyta til eða frá.**
- **Hagsmunir viðbragðsaðila** í bráðatilfellum eru **rétt skráning húsnæðis**.
- **Hagsmunir Kópavogsbæjar** eru m.a. að **réttur** (og hærri) **skattstofn** myndist.
- **Hagsmunir og yfirlýstur vilji allra íbúa *og* allra nágranna** er að þessi íbúð sé samþykkt. **Stjórnsýslulög*** **skylda stjórnvald** til að **sýna fram á sterkari hagsmuni á móti,** til að **mega ganga gegn jafn ríkum hagsmunum íbúa og hér er um að ræða**. Engin slík rök hafa enn komið fram frá hendi bæjarins.
- **Einu framlögðu rök** meirihluta skipulagsráðs eru: *„...að nær væri að setja skýra stefnu hvað varðar fjölgun íbúða innan tiltekins hverfi. Í nýju aðalskipulagi, sem nú er í vinnslu, er að finna tillögu um að skoða möguleika á fjölgun íbúða í þegar byggðum hverfum..."*
- **Í gildi er aðalskipulag**. Eftir því er farið við **mikla íbúðafjölgun** í þessu „byggða hverfi" (Kársnesi) fram á þennan dag. Dæmi næst Hraunbraut 14 eru Kársnesbraut 21, fjórbýlishús í stað einbýlis, Ásbraut 2, tvö fjölbýlishús í stað einbýlis, eða **Kársnesbraut 19 sem nú er í byggingu**, fjórbýlishús í stað einbýlishúss. Samþykki fyrir umræddri íbúð að Hraunbraut 14 hefði hinsvegar **enga fjölgun íbúa** í för með sér.
- Afgreiðsla stjórnvalds á erindi eins og okkar verður að vera á grunni gildandi laga og reglna, en ekki einhvers sem hugsanlega, mögulega verði í framtíðinni. Höfnun Skipulagsráðs byggir því ekki á gildum rökum, og er **ekki gild ástæða til að ganga gegn hagsmunum allra hlutaðeigandi - þar með talið Kópavogsbæjar sjálfs.**

Það er því vel rökstudd krafa okkar að afgreiðsla skipulagsráðs á erindi okkar verði endurskoðuð á grunni réttra upplýsinga, fordæma, gagna og laga, og umsókn okkar hleypt áfram til faglegrar úrvinnslu innan stjórnkerfis bæjarins.

Kópavogi, 5/5 '21

Steinar Orri Sigurðsson

Hallgerður Elvarsdóttir

* Sbr. bæði jafnræðisreglu stjórnsýslulaga í 11. gr. laga nr. 37/1993 og meðalhófsreglu stjórnsýslulaga í 12. gr. sömu laga.

Skjal sótt af '000000000000' dags: 16.11.2026

Fylgiskjal nr. 13

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Til bæjarráðs,

Kópavogi, 14. júní 2021
2012378/511.07 GEF

Á 3049. fundi bæjarráðs, dags. 10. júní 2021, var erindi lóðarhafa Hraunbrautar 14 vísað til umsagnar bæjarlögmanns þar sem óskað var eftir endurupptöku á synjun um byggingarleyfi. Á fundi skipulagsráðs 29. mars 2021 var því synjað að veita leyfi til að breyta 57,6 m^2 rými, staðsett undir bílskúr, í íbúð á eigin fastanúmeri. Var sú afgreiðsla staðfest af bæjarstjórn 13. apríl s.á.

Samkvæmt 1. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir því að mál sé tekið til meðferðar að nýju ef ákvörðun hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik eða íþyngjandi ákvörðun um boð eða bann hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá því að ákvörðun var tekin. Hér kemur til skoðunar hvort að ákvörðun skipulagsráðs hafi verið byggð á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum.

Eigendaskipti hafa orðið á greindum eignarhluta og óska nýir eigendur eftir endurupptöku málsins. Í erindinu er því haldið fram að það hafi vantað upplýsingar við ákvörðun skipulagsráðs og er í því samhengi vísað sérstaklega í úrskurð samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins. Þá benda eigendur á að til staðar séu fordæmi á svæðinu.

Með úrskurði samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins, dags. 21. desember 2020, var ákvörðun Þjóðskrár Íslands, um að synja þáverandi eigendum um að fá skráðan eignarhluta í kjallara á sér fastanúmer, felld úr gildi. Þá var það lagt fyrir Þjóðskrá Íslands að leiðrétta skráningu eignarinnar þannig að skráðir yrðu fjórir eignarhlutar í húsinu í stað þriggja. Var niðurstaðan rökstudd aðallega frá túlkun á sameignarsamningi frá 1965. Úrskurðurinn snýst því aðeins um fjölda fastanúmera en ekki notkun eignarhlutanna og segir sérstaklega í niðurstöðu úrskurðarins að ekki lægju fyrir upplýsingar um að eigendur hússins hafi í gegnum tíðina gert ráðstafanir sem sem hafi breytt eða raskað efni sameignarsamningsins frá 1965.

Í greindum eignarskiptasamningi fyrir Hraunbraut 14 segir: *„Er hús þetta kjallari og tvær íbúðarhæðir auk þessa tveir bílskúrar og kjallari undir þeim. Á hvorri íbúðarhæð er aðeins ein íbúð".* Þá er talað um tvö herbergi í kjallara sem liggi að bílskúrskjallaranum. Samkvæmt upprunalegum teikningum af húsinu að Hraunbraut 14 er ekki gert ráð fyrir íbúð í kjallara undir bílskúr. Ekki er hægt að túlka úrskurð ráðuneytisins með þeim hætti að með því að samþykkja leiðrétta skráningu fastanúmera í húsinu að þá hafi jafnframt verið að samþykkja breytta notkun enda eru slíkar ákvarðanir á hendi skipulagsyfirvalda viðkomandi sveitarfélags.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Hvað varðar fordæmi þá er aðeins hægt að taka tillit til sambærilegra breytingar. Breytingar sem eigandi vísar í eru ekki sambærilegar þeirri breytingu sem hér um ræðir, en eigandi vísar aðeins í breytingar þar sem samþykkt hefur verið að rífa núverandi hús og byggja fjölbýli. Hins vegar er að finna sambærilegt tilvik í húsinu að Hraunbraut 12 þar sem ný íbúð var samþykkt árið 1994.

Allar framangreindar upplýsingar lágu fyrir við ákvarðanatöku skipulagsráðs og var ítarlega farið yfir gögn málsins. Skipulagsráð hafnaði erindinu á þeim forsendum að nær væri að setja skýra stefnu hvað varðar fjölgun íbúða innan tiltekins hverfis. Skipulagsráð var ekki reiðubúið í að fjölga íbúðum frekar að svo stöddu á greindu svæði. Engin nýleg fordæmi væru til staðar og taldi skipulagsráð að tæplega þrjátíu ára gamalt fordæmi gæti ekki bundið skipulagsráð, enda skipulag lifandi plagg þar sem áherslur og sjónarmið taka breytingum á hverjum tíma fyrir sig.

Þá er það ekki lögbundin krafa um að stjórnvald láti fylgja rökstuðning með ákvörðunum sínum. Hins vegar getur aðili máls krafist þess að stjórnvald veiti eftirfarandi rökstuðning á ákvörðunum sínum, sbr. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Ekki var óskað sérstaklega eftir því að skipulagsráð rökstuddi greinda ákvörðun. Þá er bent á að þó svo að rökstuðningur hafi ekki fylgt ákvörðuninni þýðir það ekki að viðkomandi gögn hafi ekki legið fyrir. Líkt og framan greinir lágu öll gögn fyrir.

Með hliðsjón af öllu framangreindu telur undirrituð að ákvörðun skipulagsráðs, sem staðfest var af bæjarstjórn, hafi ekki byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málið. Telur undirrituð því að hafna eigi beiðni um endurupptöku máls.

Virðingarfyllst,

Guðrún Edda Finnbogadóttir

Guðrún Edda Finnbogadóttir
Lögfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Fylgiskjal nr. 14

Góðan dag, bæjarlögmaður Ása og aðrir er málið varðar

Dæmalaus afgreiðsla Kópavogsbæjar á umsókn um samþykki íbúðar okkar á Hraunbraut 14 er að mati lögmanns okkar ekki bara óskýranleg, heldur lögbrot. Fyrir liggur skjalfest að bærinn leyfir sumum meira en öðrum er bannað. Á sama stað og sama tíma.

Bærinn hefur aldrei fært nein haldbær rök né gefið neina vitræna ástæðu fyrir höfnun á erindi okkar, nema bæjarlögmaður vilji kalla það rök sem Guðrún Edda Finnbogadóttir (GEF) lögfræðingur endurtók jafnan "copy-paste" með sömu innsláttarvillunni, þegar hún lagði að ráðum og nefndum að hafna erindi okkar:

"Nær væri að setja skýra stefnu hvað varðar fjölgun íbúða innan tiltekins hverfi" (sic)

Margítrekað hefur verið bent á þá augljósu staðreynd að bærinn hefur einmitt skýra stefnu um fjölgun íbúða innan þessa tiltekna hverfis: Að fjölga íbúðum. Hitt er svo annað mál, að við samþykkt okkar íbúðar fjölgar hvorki íbúðum né íbúum í þessu tiltekna hverfi. Um er að ræða leiðréttingu á skráningu rýmis sem hefur alla tíð staðist allar kröfur til íbúðar og verið búið í í 36 ár.

Í bréfi 2012378/511.07, samið af GEF til bæjarráðs, dags. 14.6.2020 segir svo:

„Skipulagsráð var ekki reiðubúið í að fjölga íbúðum frekar að svo stöddu á greindu svæði"

Þessi fullyrðing stangast algjörlega á við raunveruleikann, eins og fjöldi annarra fullyrðinga í þessu bréfi. Þvert á móti er það einmitt stefna bæjarins fyrir Kársnes að fjölga íbúum, og það svo þúsundum skiptir, eins og fjöldi íbúðablokka í byggingu og undirbúningi þar bera vitni um í verki. Rétt hjá Hraunbraut 14, í Hamra- og Fannborgum, er stefnt að slíku byggingarmagni að mörgum Kópavogsbúum óar við og hafa hafið baráttu gegn.

Eigi aðeins að líta á þrengri reit, er í nánasta umhverfi Hraunbrautar 14 verið að:

- Byggja fjórbýlishús (Kársnesbraut 19) og jafnvel tvö fjölbýlishús (Ásbraut 2) á einbýlishúsalóðum, með tilheyrandi röskun og varanlegum áhrifum á umhverfi og nágranna.
- Stækka þarnæsta hús við okkar, Hraunbraut 18, um þriðjung. Bílskúr er stækkaður og steypt íbúðarhæð ofan á hann auk lyftu og fleiri viðbóta.
- Breyta verkstæði og bílskúr í húsinu beint á móti, Hraunbraut 9, í íbúð
- Á Urðarbraut 7 flaug í gegn umsókn um að skipta einbýlishúsi í tvennt, og stofna nýtt fasteignanúmer fyrir íbúð í kjallara, sem þó stenst ekki kröfur byggingareglugerðar skv. samþykktri teikningu. Á nákvæmlega sama tíma var hafnað samþykkt okkar séreignaríbúðar sem stenst allar 2021 kröfur og hefur engar breytingar í för með sér.
- Það skal tekið fram að alla tíð frá því fyrir byggingu Hraunbrautar 14 hefur húsið verið 4 aðskildir eignarhlutar. Þjóðskrá braut lög með því að hafa slegið saman tveim algjörlega óskyldum eignarhlutum á ótilgreindum tíma, án allra gagna. Var Þjóðskrá því auðvitað skikkuð til að leiðrétta lögbrot sitt, en ekki að stofna nýja eign. Þetta nefnir GEF ekki í bréfi sínu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Því jú, *"Nær væri að setja skýra stefnu hvað varðar fjölgun íbúða innan tiltekins hverfi".*

Í umsókn okkar er einfaldlega óskað eftir viðurkenningu bæjarins á einstaklingsíbúð, í séreign frá upphafi, þar sem hefur verið búið í allra sátt í 36 ár. Byggingarleyfisferli hjá Byggingarfulltrúa Kópavogs hefur staðfest að íbúðin uppfyllir (og hefur alla tíð uppfyllt) allar kröfur til nýbygginga, líka þær nýjustu, og raunar rúmlega það.

Við samþykkt verða engar breytingar á byggingum eða umhverfi, og engin áhrif á nágranna eða nágrenni, til eða frá. Enda hafa allir nágrannar ítrekað undirritað samþykki sitt fyrir þessari samþykkt.

Það eina sem breytist er að Kópavogsbær fær rétt (og hærri) gjöld greidd og viðbragðsaðilar fá rétta skráningu fyrir neyðartilfelli. Hagsmunir bæjarins, eigenda, nágranna, þ.e. allra hagsmunaaðila, falla því saman. Hvorki íbúum né íbúðum fjölgar eða fækkar í Kópavogi verði þetta samþykkt, nema á pappírum. Opinberar skrár verða bara réttar.

Hvað bænum gengur til með þessari höfnun, þvert á eigin hagsmuni og þvert á samþykkt íbúðafjölgunar allt í kring og samþykktan vilja allra hlutaðeigandi, er ráðgáta sem aldrei hefur fengist svar við í þau tvö ár sem bærinn er búinn að draga þetta mál.

Í áðurnefndu bréfi ykkar frá 14.6.2021 er ábendingum okkar um fordæmi um bæði fyrri og samtíma fjölgun íbúða allt í kring vísað á bug á þeirri „forsendu" að fjölgun íbúða séu ekki fordæmi um fjölgun íbúða (!). Samþykktir á íbúðarskráningu "geymsla" (sem frá upphafi voru íbúðir) á bæði Hraunbraut 12 og 14 (rýmið við hlið okkar rýmis, sem skipulagsráð var ekki upplýst um), sé heldur ekkert að marka, því bærinn hafi síðan skipt um skoðun.

„Breytingar sem eigandi visar í eru ekki sambærilegar þeirri breytingu sem hér um ræðir, en eigandi visar aðeins i breytingar þar sem samþykkt hefur verið ad rifa núverandi hús og byggja fjölbýli."

Yfirstandandi íbúðamargföldun á einbýlishúsalóðunum í kring sé þá ekki íbúðafjölgun, af því þar hafi hús verið rifin til að byggja margfalt stærri hús með margfaldan íbúðafjölda. Það er semsagt gott, en viðurkenning íbúðar okkar væri hinsvegar ótæk íbúðafjölgun (!).

Samantekið eru "rök" bæjarins helst:

- Að viðurkenna tilvist fyrirliggjandi 57m^2 íbúðar í séreign í íbúðarhúsi við íbúðagötu í íbúðahverfi þar sem búið hefur verið í allra sátt í 35 ár væri óþolandi fjölgun íbúða.
- Að rífa einbýlishús og fjórfalda eða tífalda íbúðafjölda á lóðinni, er sjálfsagt.
- Að breyta verkstæði/bílskúr í húsinu beint á móti í íbúð er sjálfsagt
- Að skipta húsi í nágrenninu upp í fleiri einingar og stofna fleiri íbúðir, er sjálfsagt.
- Að byggja tveggja hæða íbúðarhúsnæði utan um bílskúr, er sjálfsagt.

Því *"Nær væri að setja skýra stefnu hvað varðar fjölgun íbúða innan tiltekins hverfi"*

Til að leysa málið án frekari kostnaðar og tímasóunar, leggjum við til að umsókn okkar verði tekin til eðlilegrar efnislegrar meðferðar þar sem farið er rétt með staðreyndir og upplýsingar. Lög, reglugerðir, fyrri úrskurðir úr sambærilegum málum, og fordæmi eins og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11 2026

OCR skannað afrit af bréfi GEF með athugasemdum við fjölmargar rangfærslur og bein ósannindi

Til bæjarráðs,

Kópavogi, 14. Júni 2021

2012378/511.07 GEF

Á 3049. fundi bæjarráðs, dags, 10. júni 2021, var erindi lóðarhafa Hraunbrautar 14 visað til umsagnar bæjarlögmanns þar sem óskað var eftir endurupptöku á synjun um byggingarleyfi. Á fundi skipulagsráðs 29. mars 2021 var því synjað að veita leyfi til að breyta 57,6 m2 rými, staðsett undir bílskúr, í íbúð á eigin fastanúmeri. Var sú afgreiðsla staðfest af bæjarstjórn 13. apríl s.á.

Samkvæmt 1. mgn 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir að mál sé tekið til meðferðar að nýju ef ákvörðun hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik eða íþyngjandi ákvörðun um boð eða bann hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá að ákvörðun var tekin. Hér kemur til skoðunar hvort að ákvörðun skipulagsráðs hafi verið byggð á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum.

Eigendaskipti hafa orðið á greindum eignarhluta og óska nýir eigendur eftir endurupptöku málsins, í erindinu er haldið fram að það hafi vantað upplýsingar við ákvörðun skipulagsráðs og er í því samhengi vísað sérstaklega úrskurð samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins. Benda eigendur á að til staðar séu fordæmi á svæðinu.

Með úrskurði samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins, dags. 21. desember 2020, var ákvörðun Þjóðskrár Íslands, um að synja þáverandi eigendum um að fá skráðan eignarhluta í kjallara á sér fastanúmer, felld úr gildi. Var það lagt fyrir Þjóðskrá Íslands að leiðrétta skráningu eignarinnar bannig að skráðir yrðu fjórir eignarhlutar í húsinu í stað briggja. Var niðurstadan rökstudd adallega frá túlkun á sameignarsamningi frá 1965. Úrskurðurinn snýst því aðeins um fjölda fastanúmera en ekki notkun eignarhlutanna og segir sérstaklega í niðurstöðu úrskurðarins að ekki lægju fyrir upplýsingar um að eigendur hússins hafi í gegnum tíðina gert ráðstafanir sem sem hafi breytt eða raskað efni sameignarsamningsins frá 1965.

f greindum eignarskiptasamningi fyrir Hraunbraut 14 segir: Er hús þetta kjallari og tvær íbúðarhæðir auk þessa tveir bílskúrar og kjallari undir þeim. Á hvorri íbúðarhæð er aðeins ein íbúð. Þá er talað um tvö herbergi í kjallara sem liggi að bílskúrskjallaranum. Samkvæmt upprunalegum teikningum af húsinu að Hraunbraut 14 er ekki gert ráð fyrir íbúð í kjallara undir bílskúr. Ekki er hægt að túlka úrskurð ráðuneytisins með þeim hætti að með því að samþykkja leiðrétta skráningu fastanúmera í húsinu að hafi jafnframt verið að samþykkja breytta notkun enda eru slíkar ákvarðanir á hendi skipulagsyfirvalda viðkomandi sveitarfélags.

Hvað varðar fordæmi er aðeins hægt að taka tillit til sambærilegra breytinga. Breytingar sem eigandi vísar í eru ekki sambærilegar þeirri breytingu sem hér um ræðir, en eigandi vísar aðeins í breytingar þar sem samþykkt hefur verið að rifa núverandi hús og byggja fjölbýli. Hins vegar er að finna sambærilegt tilvik í húsinu að Hraunbraut 12 þar sem ný íbúð var samþykkt árið 1994.

Allar framangreindar upplýsingar lágu fyrir við ákvarðanatöku skipulagsráðs og var ítarlega farið yfir gögn málsins. Skipulagsráð hafnaði erindinu á þeim forsendum að nær væri að setja skýra stefnu hvað varðar fjölgun íbúða innan tiltekins hverfi.

Commented [AA1]: „Breyta í íbúð á eigin fastanúmeri" sýnir að rýmið undir bílskúrunum var ekki talið vera séreign á eigin fastanúmeri, sem er rangt.

Commented [AA2]: Þetta er rangt. Þjóðskrá var skipað að leiðrétta ranga skráningu sína, ekki að „fá skráðan eignarhluta á sér fastanúmer"

Commented [AA3]: Rangt, enga túlkun þarf á sameignarsamninginn, sem telur upp 4 – fjóra – eignarhluta.

Commented [AA4]: Rangt, fyrir lá að verulegar breytingar á efni sameignarsamningsins höfðu orðið og vildu kærendur gera eignaskiptasamning sem lýsir réttri stöðu, en fengu ekki

Commented [AA5]: Enginn eignaskiptasamningur er til fyrir Hraunbraut 14. Í gildi eignaskiptasamnings er Sameignarsamningur frá því áður en bygging hússins hófst. Hann var þegar orðinn úreltur við byggingu hússins en hefur ekki fengist uppfærður.

Commented [AA6]: Farið rangt með. Eitt herbergi í aðliggjandi kjallara sem tilheyri rými undir bílskúrum.

Commented [AA7]: Við erum þessu sammála og höfum aldrei haldið öðru fram.

Commented [AA8]: Útúrsnúningur. Málið er einfalt: Voru nýjar íbúðir samþykktar eða ekki? Já, fjölbýli er samþykkt á einbýlishúsalóðum.

Commented [AA9]: Rangt, eigandi vísar í samþykkt íbúða í sama húsi, nokkrum nágrannahúsum, auk fjölgun íbúða á svæðinu

Commented [AA10]: Ekkert bendir til að þessar upplýsingar hafi legið fyrir, og staðfestir þetta bréf GEF að svo sé. Að auki sleppir GEF fjölda atriða sem hér eru gerðar athugasemdir við og var margsinnis búið sð koma á framfæri við hana

Commented [AA11]: Órökstudd fullyrðing, enda benda öll gögn til annars.

Commented [AA12]: Þessi elnu „rök" GEF f.h. bæjarins er í algjörri mótsögn vi raunveruleikann: Stefnan var og er skýr um að fjölga skuli íbúðum innan þessa tiltekna svæðis

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Skipulagsráð var ekki reiðubúið í að fjölga íbúðum frekar að svo stöddu á greindu svæði. Engin nýleg fordæmi væru til staðar og taldi skipulagsráð að tæplega þriðju ára gamalt fordæmi gæti ekki bundið skipulagsráð, enda skipulag lifandi plagg þar sem áherslur og sjónarmið taka breytingum á hverjum tíma fyrir sig.

Þá er það ekki lögbundin krafa um að stjórnvald láti fylgja rökstuðning með ákvörðunum sínum. Hins vegar getur aðili máls krafist þess að stjórnvald veiti eftirfarandi rökstuðning á ákvörðunum sínum, sbr. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Ekki var óskað sérstaklega eftir því að skipulagsráð rökstuddi greinda ákvörðun, er bent á að þó svo að rökstuðningur hafi ekki fylgt ákvörðuninni þýðir það ekki að viðkomandi gögn hafi ekki legið fyrir. Líkt og framan greinir lágu öll gögn fyrir.

Með hliðsjón af öllu framangreindu telur undirrituð að ákvörðun skipulagsráðs, sem staðfest var af bæjarstjórn, hafi ekki byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málið. Telur undirrituð að hafna eigi beiðni um endurupptöku máls.

Virðingarfyllst,

Gudrún Edda Finnbogadóttir

Lögfræðingur

Commented [AA13]: Þetta er ósatt. Á sama tíma og þessi ákvörðun var tekin var íbúðum einmitt fjölgað á sama svæði, og fjölgunin heldur áfram. Aftur á móti hefur samþykkt íbúðar okkar engin áhrif á fjölda íbúa eða íbúða. Þarna er íbúð, hefur verið í 35 ár og verður áfram.

Commented [AA14]: Eigendur H14 vísuðu ítrekað á fjölda fordæma fram á þennan dag. Fleiri hafa síðan bæst við

Commented [AA15]: ..., en bara fyrir suma, eftir geðþótta og án gildra raka

Commented [AA16]: Rangt. Margítrekað hefur verið óskað eftir rökstuðningi fyrir ákvörðunum GEF og bæjarins, skjalfest.

Commented [AA17]: Rangt, ekki lágu öll gögn fyrir, það liggur fyrir.

Commented [AA18]: Þetta eru rakin ósannindi

Commented [AA19]: Rangt, eins og fram er komið

Commented [AA20]: Skipulagsráð ætti þegar allt er eðlilegt að fara að tillögu lögfræðideildar, sem sér um úrvinnslu gagna og . GEF hefur endurtekið orðið uppvís að því að hundsa athugasemdir okkar, tefja málið, og koma ekki áfram ítrekuðum staðreyndum og upplýsingum. Í þessum texta og fleiri fer hún sumpart með hrein ósannindi til að styðja sína órökstuddu skoðun. Er hlutverk GEF og annarra lögfræðinga bæjarins að setja fram réttar upplýsingar og staðreyndir til að aðstoða við ákvarðanatöku, eða matreiða og stýra niðurstöðum eftir geðþótta?

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11 2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Hvað varðar fordæmi þá er aðeins hægt að taka tillit til sambærilegra breytingar. Breytingar sem eigandi vísar í eru ekki sambærilegar þeirri breytingu sem hér um ræðir, en eigandi vísar aðeins í breytingar þar sem samþykkt hefur verið að rífa núverandi hús og byggja fjölbýli. Hins vegar er að finna sambærilegt tilvik í húsinu að Hraunbraut 12 þar sem ný íbúð var samþykkt árið 1994.

Allar framangreindar upplýsingar lágu fyrir við ákvarðanatöku skipulagsráðs og var ítarlega farið yfir gögn málsins. Skipulagsráð hafnaði erindinu á þeim forsendum að nær væri að setja skýra stefnu hvað varðar fjölgun íbúða innan tiltekins hverfis. Skipulagsráð var ekki reiðubúið í að fjölga íbúðum frekar að svo stöddu á greindu svæði. Engin nýleg fordæmi væru til staðar og taldi skipulagsráð að tæplega þrjátíu ára gamalt fordæmi gæti ekki bundið skipulagsráð, enda skipulag lifandi plagg þar sem áherslur og sjónarmið taka breytingum á hverjum tíma fyrir sig.

Þá er það ekki lögbundin krafa um að stjórnvald láti fylgja rökstuðning með ákvörðunum sínum. Hins vegar getur aðili máls krafist þess að stjórnvald veiti eftirfarandi rökstuðning á ákvörðunum sínum, sbr. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Ekki var óskað sérstaklega eftir því að skipulagsráð rökstuddi greinda ákvörðun. Þá er bent á að þó svo að rökstuðningur hafi ekki fylgt ákvörðuninni þýðir það ekki að viðkomandi gögn hafi ekki legið fyrir. Líkt og framan greinir lágu öll gögn fyrir.

Með hliðsjón af öllu framangreindu telur undirrituð að ákvörðun skipulagsráðs, sem staðfest var af bæjarstjórn, hafi ekki byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málið. Telur undirrituð því að hafna eigi beiðni um endurupptöku máls.

Virðingarfyllst,

Guðrún Edda Finnbogadóttir

Guðrún Edda Finnbogadóttir
Lögfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Kópavogsbær

Dalvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Til bæjarráðs,

Kópavogi, 14. júní 2021
2012378/511.07 GEF

Á 3049. fundi bæjarráðs, dags. 10. júní 2021, var erindi lóðarhafa Hraunbrautar 14 vísað til umsagnar bæjarlögmanns þar sem óskað var eftir endurupptöku á synjun um byggingarleyfi. Á fundi skipulagsráðs 29. mars 2021 var því synjað að veita leyfi til að breyta 57,6 m^2 rými, staðsett undir bílskúr, í íbúð á eigin fastanúmeri. Var sú afgreiðsla staðfest af bæjarstjórn 13. apríl s.á.

Samkvæmt 1. mgr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir því að mál sé tekið til meðferðar að nýju ef ákvörðun hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik eða íþyngjandi ákvörðun um boð eða bann hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá því að ákvörðun var tekin. Hér kemur til skoðunar hvort að ákvörðun skipulagsráðs hafi verið byggð á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum.

Eigendaskipti hafa orðið á greindum eignarhluta og óska nýir eigendur eftir endurupptöku málsins. Í erindinu er því haldið fram að það hafi vantað upplýsingar við ákvörðun skipulagsráðs og er í því samhengi vísað sérstaklega í úrskurð samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins. Þá benda eigendur á að til staðar séu fordæmi á svæðinu.

Með úrskurði samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins, dags. 21. desember 2020, var ákvörðun Þjóðskrár Íslands, um að synja þáverandi eigendum um að fá skráðan eignarhluta í kjallara á sér fastanúmer, felld úr gildi. Þá var það lagt fyrir Þjóðskrá Íslands að leiðrétta skráningu eignarinnar þannig að skráðir yrðu fjórir eignarhlutar í húsinu í stað þriggja. Var niðurstaðan rökstudd aðallega frá túlkun á sameignarsamningi frá 1965. Úrskurðurinn snýst því aðeins um fjölda fastanúmera en ekki notkun eignarhlutanna og segir sérstaklega í niðurstöðu úrskurðarins að ekki lægju fyrir upplýsingar um að eigendur hússins hafi í gegnum tíðina gert ráðstafanir sem sem hafi breytt eða raskað efni sameignarsamningsins frá 1965.

Í greindum eignarskiptasamningi fyrir Hraunbraut 14 segir: *„Er hús þetta kjallari og tvær íbúðarhæðir auk þessa tveir bílskúrar og kjallari undir þeim. Á hvorri íbúðarhæð er aðeins ein íbúð".* Þá er talað um tvö herbergi í kjallara sem liggi að bílskúrskjallaranum. Samkvæmt upprunalegum teikningum af húsinu að Hraunbraut 14 er ekki gert ráð fyrir íbúð í kjallara undir bílskúr. Ekki er hægt að túlka úrskurð ráðuneytisins með þeim hætti að með því að samþykkja leiðrétta skráningu fastanúmera í húsinu að þá hafi jafnframt verið að samþykkja breytta notkun enda eru slíkar ákvarðanir á hendi skipulagsyfirvalda viðkomandi sveitarfélags.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Steinar Orri Sigurðsson

Hraunbraut 14
200 Kópavogur

Kópavogi, 19. apríl 2021
2103946/510.03 GEF

Efni: Hraunbraut 14. Beiðni um rökstuðning.

Undirritaðri hefur verið falið að svara beiðni er varðar rökstuðning á höfnun skipulagsráðs, dags. 29. mars 2021, á umsókn um byggingarleyfi þar sem óskað var eftir að breyta notkun á rými undir bílskúr, úr geymslu í íbúð með eigið fastanúmer.

Skipulagsráðs hafnaði erindinu á þeim forsendum að nær væri að setja skýra stefnu hvað varðar fjölgun íbúða innan tiltekins hverfi. Í nýju aðalskipulagi, sem nú er í vinnslu, er að finna tillögu um að skoða möguleika á fjölgun íbúða í þegar byggðum hverfum með áherslu á greiningu á reitum og fjölgun íbúða yrði metin á grundvelli markmiða og viðmiða sem sett eru í aðalskipulagi, m.a. um gæði byggðar og fjölda bílastæða.

Ákvörðun skipulagsráðs, sem staðfest var í bæjarstjórn 13. apríl 2021, felur ekki í sér lokaákvörðun heldur er aðeins hluti af málsmeðferð byggingarleyfisumsókna á ódeiliskipulögðu svæði. Þegar byggingarfulltrúi hefur tekið ákvörðun í málinu er um að ræða lokaákvörðun sem kæranleg er til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

f.h. skipulagsráðs,

Virðingarfyllst,

Guðrún Edda Finnbogadóttir
Lögfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

2011556-Urðarbraut 7. Kynning á byggingarleyfi.

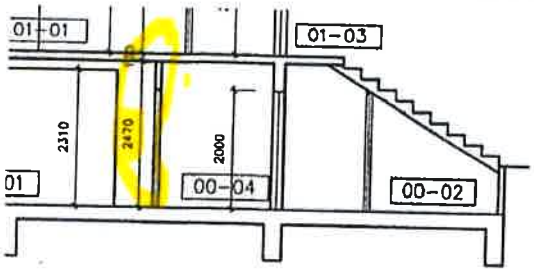
Lagt fram að nýju að lokinni kynningu erindi Sævars Geirssonar tæknifræðings dags. 29. október 2020 fh. lóðarhafa Urðarbrautar 7. Á lóðinni stendur einbýlishús byggt 1949 og stakstæð bílgeymsla byggð 1968. Óskað er eftir að breyta einbýlishúsinu í tvíbýli og fá samþykkta íbúð á eigin fastanúmeri í kjallara hússins. Eftir breytingu væri íbúð á 1. hæð með risi 123,8 m2 og íbúð í kjallara 74,2 m2. Á lóðinni eru 3 bílastæði en mögulegt er að fjölga þeim. Uppréttir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 29. október 2020. Á fundi skipulagsráðs 7. desember 2020 var samþykkt með tilvísan í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Urðarbrautar 9, Kastalagerðis 2 og 4, Hófgerðis 30 og Borgarholtsbrautar 18 og 20. Kynningartíma lauk 14. janúar 2021. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust á kynningartímanum.

Skipulagsráð samþykkir erindið. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Á Hraunbraut 14 eru auk annars gerðar kröfur um tvennar úti dyr, sem eiga sér enga stoð í reglugerðum, heldur er þar farið eftir órökstuddum geðþótta SHS. Á Urðarbraut 7 eru í ýmsu gerðar minni kröfur en á Hraunbraut 14, m.a. til neyðarútgangs:

Þessi niðurgrafna kjallaraíbúð er heldur ekki með fulla lofthæð, skv. teikningu sem byggingarfulltrúi samþykkir samt.

Björgunarop skv. byggingareglugerð, h=780, b=800.



Í grein 6.7.2 í byggingarreglugerð segir:*Lofthæð í íbúðarherbergjum og eldhúsi skal vera a.m.k. 2,50 m að innanmáli mælt frá fullfrágengnu gólfi að fullfrágengnu lofti..."*

Miðað við áralangar tafir á afgreiðslu mála á Hraunbraut 14 fékk Urðarbraut 7 þó hraðafgreiðslu:

19.11.2020: Sótt um til Byggingarfulltrúa
18.01.2021: Afgreitt í Skipulagsráði
21.01.2021: Afgreitt í Bæjarráði
26.01.2021: Afgreitt í Bæjarstjórn

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Urðarbraut 7, Hraunbraut 18, Kársnesbraut 19, Ásbraut 2 ofl séu virt, og ekki síst, að farið sé að sameiginlegum hagsmunum borgaranna, bæjarins og viðbragðsaðila.

Málsmeðferð bæjarins á beiðni okkar er í besta falli vítaverð mismunun, og brýtur í bága við stjórnsýslulög, jafnræðisreglu og almenn ákvæði um réttláta málsmeðferð.

Haldi bærinn þessari rakalausu afstöðu sinni til streitu neyðumst við til að leita augljóss réttar okkar, fyrir dómstólum ef út í það fer. Þar með talið munum við krefjast skaðabóta og kynna staðreyndir málsins í fjöl- og samfélagsmiðlum.

Virðingarfyllst,

Steinar Orri Sigurðsson

Hallgerður Elvarsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Fylgiskjal nr. 15

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Steinar Orri Sigurðsson
Hraunbraut 14
200 Kópavogur

Kópavogi, 8. febrúar 2022
2201550/510.03 ÁAK

Efni: Vegna Hraunbrautar 14. Kvörtun vegna synjunar á byggingarleyfi.

Á fundi skipulagsráðs Kópavogs þann 29. mars 2021 var synjað um leyfi til að breyta rými undir bílskúr í íbúð með sér fastanúmeri. Afgreiðslan var staðfest af bæjarstjórn 13. apríl s.á. Umsókninni var í framhaldi synjað af Byggingafulltrúa 21. apríl s.á. með vísan til afgreiðslu skipulags- og bæjarráðs.

Beiðni um endurupptöku málsins var synjað á fundi bæjarráðs þann 16. júní 2021. Fyrir fundinum lá þá umsögn lögfræðideildar Kópavogs ásamt erindi eigenda fasteignarinnar að Hraunbraut 14. Álit lögfræðideildar Kópavogs dags. 14. júní 2021 er að sú að ákvörðun skipulagsráðs hafi ekki verið byggð á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málið. Skilyrði til endurupptöku skv. 24. gr. stjórnsýslulaga séu því ekki fyrir hendi.

Í ákvæði 24. gr. stjórnsýslulaga segir að eftir að stjórnvald hefur tekið ákvörðun og hún hefur verið tilkynnt á aðili máls rétt á því að mál sé tekið til meðferðar á ný ef annað hvort á við; að ákvörðunin hafi verið byggð á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik eða að íþyngjandi ákvörðun hafi byggst á atvikum sem hafi breyst verulega frá því að ákvörðun var tekin.

Í janúar 2022 barst Kópavogsbæ ódags. erindi frá eigendum Hraunbrautar 14 þar sem gerðar eru athugasemdir við málsmeðferð og ákvörðun skipulagsráðs. Er í erindinu vísað til afgreiðslu byggingaleyfa sem kvartendur telja að hafi verið sambærileg þeirra en hlotið aðra meðferð. Því er haldið fram að í synjun þeirra erindis felist ólögmæt mismunun.

Undirrituð hefur yfirfarið þau dæmi sem kvartendur vísa til og telja sambærileg erindi þeirra. Niðurstaðan er að þau tilvik séu ekki fordæmisgefandi þar sem aðstæður séu ólíkar þeim sem eiga við í máli þessu.

Urðarbraut 7 – Þar var fallist á að skrá fasteignina sem fjölbýlishús með tveim íbúðum eins og var til ársins 2007. Í tilviki Hraunbrautar 14 hefur umrætt rými aldrei verið skráð sem íbúð.
Hraunbraut 18 – Stækkun húss með viðbyggingu, ekki fjölgun íbúða.
Hraunbraut 9 – Í samþykktu deiliskipulagi fyrir lóðina er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði og íbúðum. Hafnað var umsókn um að fjölga íbúðum á kostnað atvinnurýmis.

VOTTUN HF ÍST ISO 9001

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Kársnesbraut 19 – Samþykkt niðurrif á einbýli og að reisa fjórbýlishús
Ásbraut 2 – (er líklega átt við Ásbraut 1-1a) – Eldra hús rifið og nýbygging heimiluð.

Skipulagsráð hefur synjað umsóknun um fjölgun íbúða í eldri húsum þar sem ekki er hægt að sýna fram á að hafi á einhverjum tímabunkti verið skráð fleiri en eitt íbúðarými. Eins og skipulagsráð vísaði til er ekki til staðar stefna um fjölgun íbúða í grónum hverfum og því varasamt að setja fordæmið sem fælist í samþykkt á umsókn kvartanda án þess að litið sé til þess hvaða heildaráhrif fjölgun íbúða og íbúa myndi hafa.

Í kvörtuninni eru ekki að finna upplýsingar um atriði sem ekki lágu fyrir þegar ákvörðun skipulagsráðs var tekin í mars 2021. Beiðni um endurupptöku þeirrar ákvörðunar hefur verið hafnað og er sú ákvörðun því endanleg. Byggingafulltrúi hafnaði umsókninni þann 21. apríl 2021 með vísan til afgreiðslu skipulagsráðs og bæjarstjórnar. Kærufrestur er einn mánuður frá því að aðila varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðunina. Því er ljóst að kærufrestur vegna ákvörðunar byggingafulltrúa er liðinn. Undirrituð vísar því á heimild borgara til að bera fram kvörtun til Umboðsmanns Alþingis. Kvarta verður til umboðsmanns áður en ár er liðið frá ákvörðun þeirri eða atviki sem er tilefni kvörtunar.

Virðingarfyllst,

Ása A Kristjánsdóttir,
bæjarlögmaður Kópavogs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Hönnuður - umsókn um byggingaráform og byggingarleyfi

Þessi umsókn er hvoru tveggja umsókn um byggingaráform og byggingarleyfi. Sjá nánar um "Ferli umsóknar" hér neðst í umsókninni.

Umboð.
Þegar hönnuður sækir um fyrir húsbyggjanda (eiganda), tilnefnir sig sem hönnunarstjóra/tilnefnir byggingarstjóra telst hann hafa til þess umboð. Umboðið sem nær til þess að ráða aðra hönnuði og umboð fyrir tilnefndan byggingarstjóra til að ráða iðnmeistara á verkið.

Miðlun upplýsinga
Athygli er vakin á því að upplýsingum úr þessari skráningu kann að verða miðlað til þriðja aðila í upplýsingaskyni s.s. til Mannvirkjastofnunar og annarra sem réttmæta hagsmuni kunna að hafa af því að fá upplýsingar.

Upplýsingar um mál

Málsnúmer: 22114413

Móttekið: 11.11.2022 11:26:54

Húseign/ lóð

Hér skal skrá upplýsingar um þá húseign/ lóð sem þessi umsókn um byggingaráform og byggingarleyfi á við um.

Heiti og númer: Hraunbraut 14

Matshlutanúmer:

Landeignanúmer lóðar: 114944

Fasteignanúmer - Notkun - Merking: 2062593

Póstnúmer: 200

Mikilvægt.
Upplýsingar um hönnunarstjóra - sem sækir um fyrir hönd þriðja aðila, þ.e. sækir um fyrir eigandann (húsbyggjandann).

Sá hönnuður sem útfyllir þessa umsókn verður sjálfkrafa skráður sem **HÖNNUNARSTJÓRI** verksins og skráður sem hönnuður aðaluppdrátta.

Nafn hönnunarstjóra: Luigi Bartolozzi

Kennitala: 1306592099

Heimilisfang: Heiðargerði 5

Póstnúmer: 190

Símanúmer: +3548983760

Tölvupóstur:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Upplýsingar um eigandann (húsbyggjandann) sem hönnuður sækir um fyrir

Nafn eiganda (húsbyggjanda)
Steinar Orri Sigurðsson

Kennitala eiganda (húsbyggjanda)
200274-4669

Heimilisfang
Hraunbraut 14

Póstnúmer
200

Símanúmer
821-4421

Tölvupóstur
storris@simnet.is

Bæta við umsækjanda

Hér skrái hönnunarstjóri upplýsingar um vátryggingu sína vegna starfa sinna sem hönnuður með vísan til 1. og 2. gr. reglugerðar nr. 271/2014 um starfsábyrgðartryggingar hönnuða og byggingarstjóra.

Nafn vátryggingarfélags
VÍS

Heiti vátryggingar
Starfsábyrgðartrygging löggiltra hönnuða

Gildir frá:
01.03.2022

Ef gildistími vátryggingar er ótímabundin þá hakið við hér, annars skráið í "Gildir til"
☐ = vátrygging gildir þar til henni er sagt upp:

Gildir til:
28.02.2023

Vinsamlegast hengið hér við afrit af tryggingarskírteini
starfsábyrgðartryggingu_2022.pdf (../../actions/displayAttachment.aspx?id=b5swNuT_J0qxbAmAKew2rw)

Byggingarstjóri

Ef hönnuður hefur upplýsingar um þann byggingarstjóra sem eigandinn (húsbyggjandinn) hyggst ráða, þá getur hönnuður tilnefnt hann hér með því að fylla út þennan kafla.
Byggingarstjórinn fær þá tölvupóst þar sem hann verður beðinn um að staðfesta tilnefningu sína.

Nafn byggingarstjóra

Kennitala byggingarstjóra

Tölvupóstur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Tegund byggingar sem í hlut á

Tegund byggingar

Íbúðar og gistihús

Undirtegund byggingar

Fjölbýlishús

Tegund framkvæmdar sem í hlut á

Merkið við það sem við á

Breyting inni

Aðal byggingarefni

Merkið það sem við á

Timbur

Framkvæmdarlýsing

Stutt lýsing á framkvæmdinni

Aðrar upplýsingar varðandi umsóknina eða síðari breytingar á henni

Skrifið hér annað það sem umsækjandi vill taka fram varðandi umsókn þessa

Sótt er um leyfi til að fá íbúðin samþykkt.

Teikning (uppdráttur)

Reiturinn hér að neðan kemur sjálfkrafa upp og sýnir hvaða tegund uppdrátta viðkomandi hönnuður hefur leyfi til að senda inn.

Aðaluppdráttur

Tekið á móti teikningum á RAFRÆNU formi (PDF) í stærðunum: A1, A1+, A2 og A3 (skjal = ein teikning, ein bls.)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Skrá

Hraunbraut 14_11112022.pdf

Skráningartafla 1 (Excel)

Hraunbraut 14, mhl 01, 151022.xlsm (../../actions/displayAttachment.aspx?id=yy7zcrhTn0iBh6OuVb2v4g)

Skráningartafla 2 (Excel)

Varmatapsútreikningur

Önnur fylgigögn umsóknar eftir atvikum

Samþykki meðeiganda að lóð/fasteign

Önnur gögn 1

Önnur gögn 2

Staðfesting umsóknar

☑ Ég staðfesti hér með að allar upplýsingar sem ég veiti í sambandi við þessa umsókn eru réttar. Einnig að hafa lesið inngang um miðlun upplýsinga.

Ferli umsóknar - Til upplýsingar fyrir umsækjanda

Umsókn þessi er tvíþætt eins og heiti hennar bendir til þ.e. í fyrsta lagi umsókn um byggingaráform og í öðru lagi umsókn um byggingarleyfi.
Ef aðaluppdrættir, hönnunarstjóri og skipulag uppfylla ákvæði 11. gr. mannvirkjalaga 160/2010, eru byggingaráform samþykkt

Því næst er byggingarleyfishluti umsóknarinnar yfirfarin og ef atriði sbr. 13. gr. mannvirkjalaga 160/2010 eru uppfyllt, sem eru auk samþykktra byggingaráforma, s.s. byggingarleyfisgjöld greidd, byggingarstjóri og iðnmeistarar tilnefndir o.fl. er byggingarleyfi samþykkt og umsækjanda tilkynnt niðurstaðan.

Eftir útgáfu byggingarleyfis er umsækjanda fyrst heimilt að hefja framkvæmdir.

Í samræmi við ný persónuverndarlög verður farið með þessar upplýsingar sem hér er safnað í samræmi við persónuverndarstefnu Kópavogsbæjar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Fylgiskjal nr. 17

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Steinar Orri Sigurðsson
Hraunbraut 14
200 Kópavogi

Kópavogi, 25. nóvember 2022

Þann 25. nóvember var tekið fyrir, af byggingarfulltrúa, erindi yðar um að fá leyfi fyrir að gera íbúð í kjallara að Hraunbraut 14.

Byggingarfulltrúi hafnaði erindinu með tilvísun í afgreiðslu skipulagsráðs 29. mars og bæjarstjórn dags. 13. apríl 2021 með tilvísun í 44. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010

Vakin er athygli á því að ákvörðun þessi er kæranleg til úrskurðarnefndar umhverfis– og auðlindamála í samræmi við lög nr. 130/2011. Slík kæra skal berast úrskurðarnefndinni innan mánuðar frá dagsetningu þessa bréfs eða frá því viðkomandi varð kunnugt um ákvörðunina.

Þetta tilkynnist yður hér með.

Valdimar Gunnarsson
byggingarfulltrúi

Afrit:
Lugi Bartolozi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Fylgiskjal nr. 18

SAMGÖNGU- OG
SVEITARSTJÓRNARRÁÐUNEYTIÐ

Ár 2020, þann 21. desember, er í samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytinu kveðinn upp svohljóðandi

ú r s k u r ð u r

í máli SRN20110069

Kæra Ara Arnórssonar f.h. erfingja Nínu S. Sveinsdóttur
á ákvörðun
Þjóðskrár Íslands

I. Kröfur, kæruheimild og kærufrestir

Mál þetta er endurupptaka á úrskurði ráðuneytisins í máli SRN19060024 sem kveðinn var upp þann 18. febrúar 2020. Með kæru sem barst ráðuneytinu þann 5. júní 2019 kærði Ari Arnórsson f.h. erfingja Nínu S. Sveinsdóttur (hér eftir nefnd kærendur), ákvörðun Þjóðskrár Íslands (hér eftir ÞÍ) frá 5. apríl 2019 um að synja kærendum um leiðréttingu á skráningu fasteignarinnar að Hraunbraut 14, Kópavogi. Af kæru verður ráðið að þess sé krafist að íbúðir að Hraunbraut 14 fái hvor sitt fastanúmerið í fasteignaskrá.

Um kæruheimild vísast til 1. mgr. 26. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og er kæran fram komin innan lögmælts kærufrests, sbr. 1. mgr. 27. gr. sömu laga.

II. Málsatvik og málsmeðferð

Samkvæmt gögnum málsins lögðu kærendur þann 5. apríl 2019 fram erindi til ÞÍ þar sem óskað var eftir að skráning fasteignarinnar að Hraunbraut 14 yrði leiðrétt. Var um að ræða eignarhluta 0201, fastanúmer 206-2595. Kröfðust kærendur þess að 48 fm kjallari yrði skráður á sérstakt fasteignanúmer, en sá hluti eignarinnar var skráður sem geymsla hjá ÞÍ. Vísuðu kærendur til þess að rýmið væri staðsett undir bílskúr og hefði verið notað sem

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

sem sendi frá sér álit þann 11. nóvember sl. Var það niðurstaða umboðsmanns að úrskurður ráðuneytisins hefði ekki verið í samræmi við lög og beindi því til ráðuneytisins að taka mál kærenda til meðferðar á ný kæmi frá þeim beiðni þar um. Þann 16. nóvember sl. barst ráðuneytinu beiðni kærenda um endurupptöku málsins. Með bréfi ráðuneytisins dags. 27. nóvember sl. var kærendum tilkynnt að málið hefði verið enduruppteikið.

III. Málsástæður og rök kærenda

Í kæru kemur fram að kærendur séu erfingjar Nínu S. Sveinsdóttir sem lést í árslok 2018. Hafi hún m.a. skilið eftir sig tvær íbúðir að Hraunbraut 14 í Kópavogi. Þegar selja hafi átt íbúðirnar, annars vegar efri hæð keypta 1965 og hins vegar kjallara undir bílskúr keyptan 1985, hafi komið í ljós að sama fastanúmer hafi verið á báðum íbúðum. Geri það kærendum ókleift að selja íbúðirnar nema sem eina heild sem lækki söluverð þeirra umtalsvert. Benda kærendur á að þegar fastanúmerakerfi fasteigna hafi verið komið á, líklega árið 1995, hafi verið gerð mistök hjá fasteignaskrá með því að skrá aðeins eitt númer fyrir báðar íbúðirnar. Hafi þetta gerst án vitundar eigenda og gegn vilja þeirra og ekki komið í ljós fyrr en nú. Hafi byggingafulltrúi Kópavogs bent á að ósamræmi og mistök væru algeng í eldri skráningum og væru þá leiðrétt. Í kjölfarið hafi kærendur sent ÞÍ gögn sem sýni fram á að áður en flutt var inn í húsið og til ársins 1985 hafi verið fjórir eigendur að fjórum eignarhlutum hússins. Eftir 1985 hafi hins vegar verið þrír eigendur að þessum fjórum eignarhlutum en slíkt breyti í engu hinni röngu skráningu. Sé ekkert sjáanlegt tilefni til að opinberir aðilar sameini skráningu óskyldra íbúða eða eignarhluta á mismundandi stöðum undir eitt skráningarnúmer. Hafi þessi mistök verið gerð fyrir áratugum og ætti að vera auðvelt að leiðrétta þau nú. Fá kærendur ekki séð neina ástæðu fyrir því að hið opinbera slái skyndilega tveimur eignarhlutum saman undir eitt fastanúmer án þess að eigandi hafi vitað það og gegn vilja hans. Sé þessi ráðstöfun eiganda íbúðanna til tjóns. Hafi ÞÍ hafnað beiðni kærenda um leiðréttingu þrátt fyrir framvísun þinglýstra gagna með þeim rökum einum að sameignarsamningur byggingaraðila frá árinu 1965 sé skjal sem gildi ofar öllum öðrum gögnum, þ.m.t. þinglýstum afsölum og kaupsamningum eftir þann tíma. Hafi tilgreindur sameignarsamningur orðið úreltur þremur mánuðum eftir að hann var gerður. Einnig velta kærendur fyrir sér hvernig seinni tíma gjörningum hafi fengist þinglýst úr því þeir stönguðust á við sameignarsamninginn.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

samþykkja breytingar á þeim í samræmi við gildandi deiliskipulag sveitarfélags hverju sinni. Segi þannig í 1. mgr. laga um skráningu og mat fasteigna frá árinu 1976 að sveitarstjórn sé ábyrg fyrir því að Fasteignamati ríkisins berist upplýsingar um lönd og lóðir og breytingar á þeim, svo og öll mannvirki, sem gerð eru í umdæmum þeirra hvers um sig og um breytingar á þeim og eyðingu þeirra. Sé ákvæðið samhljóða 19. gr. núgildandi laga um skráningu og mat fasteigna. Þá bendir ÞÍ á að í eldri lögum um fjöleignarhús nr. 59/1976 hafi verið gerð krafa um þinglýsingu skiptayfirlýsingar. Í 3. gr. þeirra laga hafi komið fram að gera skyldi að skilyrði þinglýsingar eignayfirfærslu fjölbýlishúss eða hluta þess að skiptayfirlýsing lægi fyrir. Í 4. gr. hafi komið fram hvað þyrfti að koma fram í skiptayfirlýsingu, t.d. hvar hver íbúð væri, stærð hverra íbúðar og hvað henni fylgdi sérstaklega, hlutafallstölur o.fl. Komið hafi sérstaklega fram að sveitarstjórn skyldi staðfesta að þessar upplýsingar væru réttar. Skerpt hafi verið á þessum ákvæðum í núgildandi lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 og í reglugerð um eignarskiptayfirlýsingar nr. 910/2000. Í 1. mgr. 16. gr. laga um fjöleignarhús komi fram að gera skuli eignarskiptayfirlýsingu um öll fjöleignarhús enda liggi ekki fyrir þinglýstur fullnægjandi og glöggur skiptasamningur. Í 5. mgr. 16. gr. segi að séu gerðar breytingar á fjöleignarhúsi eða innbyrðis eignatilfærslur sem breyti eða raski eignaskiptayfirlýsingu og eignarhlutföllum skuli eigendur án ástæðulauss dráttar gera nýja eignaskiptayfirlýsingu og láta þinglýsa henni. Það komi skýrt fram í núgildandi eignaskiptayfirlýsingu frá árinu 1965 að Hraunbraut 14 sé kjallari og tvær íbúðarhæðir, auk þess tveir bílskúrar og kjallari undir þeim. Á hvorri íbúðarhæð sé aðeins ein íbúð. Af þinglýstum afsalsbréfum frá árunum 1965 og 1985 megi sjá að eignayfirfærslur hafi verið gerðar á milli aðila án þess þó að eignaskiptayfirlýsingu hafi verið breytt í samræmi við þær breytingar. Engin tilkynning hafi borist frá byggingafulltrúa sveitarfélagsins um breytingu á húsnæðinu enda hefðu eigendur á þeim tíma þurft að óska eftir breytingum til sveitarfélagsins í samræmi við ofangreint. Á tímabilinu frá 1970 til dagsins í dag hafi Hraunbraut 14 verið skráð sem þrjár íbúðareignir ásamt geymslu og bílskúrum í fasteignaskrá ÞÍ og sé það í fullu samræmi við þinglýsingabók sýslumanns. Telur ÞÍ ljóst að núgildandi eignaskiptayfirlýsing endurspegli ekki fasteignina eins og hún er í dag. Sé eignaskiptayfirlýsingin hvorki fullnægjandi né nægilega glögg enda fullyrði kærandi að fjórar íbúðir séu í fasteigninni. Sé því nauðsynlegt að fá nýja eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið í samræmi við 16. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Það sé ekki á forræði ÞÍ að fjölga fasteignum án þess að tilkynning um slíkt komi frá byggingafulltrúa sveitarfélagsins ásamt þinglýsingu nýrrar eignaskiptayfirlýsingar. Telur ÞÍ því ekki unnt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

lýsingu á fasteign eða fasteignum sem um ræðir. Í 3. mgr. 21. gr. kemur síðan fram að eigandi fasteignar eða annar aðili sem telur sig eiga hagsmuna að gæta í lýsingu fasteignar eða mati geti krafist endurskoðunar samkvæmt 1. mgr. Lítur ráðuneytið svo á sem í beiðni kærenda felist krafa um endurskoðun upplýsinga í fasteignaskrá á grundvelli 3. mgr. 21. gr.

Samkvæmt c-lið 2. mgr. 3. gr. laga nr. 6/2001 skal skrá sem sérstakar eindir í fasteignaskrá séreignarhluta í fjöleignarhúsum samkvæmt lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994. Í 4. gr. þeirra laga er mælt fyrir um að séreign samkvæmt lögunum sé afmarkaður hluti af húsi eða lóð eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið, ásamt því sem honum fylgir sérstaklega. Í 11. gr. laganna kemur fram að hver eignarhluti teljist, ásamt því sem honum fylgir sérstaklega og eignarhluta í sameign, sérstök fasteign, enda sé fullnægt skilyrðum um skráningu og mat fasteigna. Um eignaskiptayfirlýsingar er fjallað í 16. – 18. gr. fjöleignarhúsalaga. Þar kemur m.a. fram að gera skuli eignaskiptayfirlýsingu fyrir öll fjöleignarhús enda liggi ekki fyrir þinglýstur og fullnægjandi og glöggur skiptasamningur. Þá felst í 77. gr. laganna að samningar sem gerðir voru fyrir gildistöku laganna halda gildi sínu að svo miklu leyti sem ákvæði þeirra fara ekki í bága við ófrávíkjanleg ákvæði þeirra. Um eignaskiptayfirlýsingar og skráningu upplýsinga um fjöleignarhús í fasteignaskrá er fjallað í reglugerð um eignaskiptayfirlýsingu, útreikning o.fl. í fjöleignarhúsum. Af því leiðir að samkvæmt 1. mgr. 12. gr. laga nr. 6/2001 skal hver séreignarhluti í fjöleignarhúsi bera fast auðkenni, fasteignanúmer, sem ÞÍ úthlutar.

Ef litið er á sameignarsamning þann sem vísað hefur verið til frá árinu 1965 má sjá að á þeim tíma sem hann er gerður voru þrír eigendur að fasteigninni Hraunbraut 14. Samkvæmt 1. gr. sameignarsamningsins er húsið kjallari og tvær íbúðarhæðir auk tveggja bílskúra og kjallara undir þeim. Ein íbúð er á hvorri hæð. Samkvæmt 2. gr. sameignarsamningsins var einn eigandi að 1) fyrstu hæð ásamt bílskúr, alls 35,1% eignarinnar. 2) Annar eigandi var að efri hæð ásamt bílskúr sem taldist 35,1% eignarinnar. 3) Sami eigandi var að kjallara undir báðum bílskúrum og einu herbergi í kjallara hússins, alls 11,4% af eigninni. Var tilgreindur aðili því eigandi að alls 46,5% eignarinnar. Loks var 4) þriðji aðilinn eigandi kjallara hússins að undanteknu einu herbergi, alls 18,4 % eignarinnar. Fljótlega eftir gerð sameignarsamningsins kaupa foreldrar kærenda efri hæð eignarinnar ásamt bílskúr, alls 35,1% eignarinnar. Eftir það voru fjórir eigendur að

4 eignar-hlutar

Árið 1965
3 eigendur

1 íbúð á 1. hæð + bílskúr = 35,1% A eigandi
2 íbúð á 2. hæð + bílskúr = 35,1% B eigandi
11,4%
3 kjallari undir báðum bílskúrum + 1 herb. í kjallara B eigandi
4 kjallari hússins alls 18,4% C eigandi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

verið breytingar þar á, s.s. með sameiningu þeirra eignarhluta sem fjallað er um í b-lið 2. gr. sameignarsamningsins. Þá verði ekki annað séð af gögnum málsins en að síðari eignayfirfærslur séu í samræmi við þann skilning á efni samningsins. Af framangreindu leiðir að ekki verður annað ráðið af gögnum málsins en að fjöldi eignarhluta hússins séu fjórar eignir í samræmi við sameignarsaminginn frá 1965. Að þessu sögðu og með vísan til þess sem að framan hefur verið rakið er það mat ráðuneytisins að fallast beri á það með kærendum að fyrri skráning eignarinnar hafi ekki verið í samræmi við fyrirliggjandi gögn. Því beri að fallast á kröfu kærenda þess efnis að leiðrétta beri skráningu eignarinnar að Hraunbraut 14 þannig að þar séu skráð fjórar eignir á fjögur fastanúmer, í stað þriggja áður, sbr. ákvæði 21. gr. laga nr. 6/2001.

Með vísan til þess sem að framan er rakið verður hin kærða ákvörðun því felld úr gildi og lagt fyrir Þjóðskrá Íslands að leiðrétta skráningu eignarinnar að Hraunbraut 14 í samræmi við kröfur kærenda.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun Þjóðskrár Íslands frá 5. apríl 2019 um að synja beiðni Ara Arnórssonar f.h. erfingja Nínu S. Sveinsdóttur um leiðréttingu á skráningu fasteignarinnar að Hraunbraut 14, Kópavogi. Lagt er fyrir Þjóðskrá Íslands að leiðrétta skráningu eignarinnar þannig að skráðir séu fjórir eignarhlutar í húsinu í stað þriggja.

Fyrir hönd ráðherra

Ingilín Kristmannsdóttir

Brynjólfur Hjartarson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2020

Fylgiskjal nr. 19

E I G N A S K I P T A S A M N I N G U R.

Við undirritaðir þinglýstir eigendur húseignarinnar Urðarbraut 7, Kópavogi, höfum komið okkur saman um eftirfarandi skiptingu eignarinnar.

Húsið er 1 hæð kjallari og ris.

Íbúð í kjallara, samkvæmt teikningu er:

Hol, stofa, 2 herbergi, eldhús og bað, ásamt útigeymslu (undir tröppum) auk hlutdeildar í þvottahúsi, hita og anddyri í kjallara
Eignarhlutinn telst vera 32 % eignarinnar
Eigandi er Kjartan Jónsson.

Íbúð á 1 hæð og risi er:

Anddyri, hol, 2 stofur, 4 herbergi, eldhús og bað, geymsla í risi auk hlutdeildar í þvottahúsi, hita og anddyri í kjallara.
Eignarhlutinn telst vera 68 % eignarinnar
Eigandi er Ingi Guðmundur Magnússon.

Kópavogi, 17. ágúst 1979.

Kjartan Jónsson

Kjartan Jónsson

Ingi Magnússon

Ingi Guðmundur Magnússon.

Vottar:

Jóna Jóhannsd. 2225-8607

Katrín Guðmundsd. 5560-1208

21.08.79
Byggingafulltrúinn í Kópavogi

Skjal sótt af '000000000000' dags: 16.11.2026

Eignaskiptayfirlýsing

(Sameining eigna)

Móttekið til þinglýsingar
Skjal nr. 3-10 1360 /2007
23 MAR. 2007
Frumrit stimplað og greitt með kr.

Urðarbraut 7, Kópavogur, matshluti 01 og matshluti 02.
Landnúmer 116241, staðgreinir 89500070.

Eigendur húseignarinnar Urðarbraut 7, í Kópavogi, ákveða með yfirlýsingu þessari að sameina eign 00.01 í matshluta 01 með fastanúmerið 206-5765 og eign 01.01 í matshluta 01 með fastanúmerið 206-5766 í eina eign.

Íbúðarhúsið – Urðarbraut 7, mhl. 01

Íbúðarhúsið er einbýlishús, byggt úr timbri á steyptum kjallara byggt árið 1949 (mhl. 01). Íbúðarhúsið Urðarbraut 7 er kjallari, hæð og rishæð sem skipast þannig, íbúð, geymsla og þvottur eru í kjallara. Á fyrstu hæð og ris hæð er íbúð og þakrými (fylgirými). Birt flatarmál matshlutans er 213,2 m^2 og brúttórúmmál matshlutans er 605,1 m^3.

Bílskúrsbyggingin – Urðarbraut 7, mhl. 02

Bílskúrsbyggingin samanstendur af einum matshluta, Urðarbraut 7 (mhl. 02). Bílskúrsbyggingin er samtals ein hæð sem skiptist í eina séreign. Bílskúrsbyggingin er byggð úr forsteyptum einingum árið 1968. Birt flatarmál matshlutans er 32,0 m^2 og brúttórúmmál matshlutans er 83,2 m^3.

Lóðin - Urðarbraut 7

Á lóðinni Urðarbraut 7 í Kópavogi eru tveir matshlutar, þ.e. íbúðarhúsið mhl. 01 og bílskúrsbyggingin mhl. 02. Lóðin er leigulóð í eigu Kópavogsbæjar. Lóðarleigusamningur var gerður um lóðina þann 12. og 13. október 1950. Lóðin er leigð til 50 ára frá útgáfudegi lóðarleigusamningsins. Á lóðinni er eitt bílastæði.

Ógilding eignaskiptayfirlýsingar og breyting á opinberri skráningu

Eigendur lýsa því yfir að áður gerð eignaskiptayfirlýsing dagsett 20. október 2004 með þinglýsingarnúmerið 437-S-005051/2004 falli niður. Eigendur óska jafnframt eftir að opinberri skráningu eignarinnar verði breytt í samræmi við sameininguna.

Eignaskiptayfirlýsingin er samtals 2 síður ásamt fylgiskjali og hana samdi Þorsteinn Ó. Þorsteinsson rekstrarverkfræðingur M.Sc., M.Acc. Annar hf., Suðurlandsbraut 46, 108 Reykjavík, sími : 568 10 20.

Annar hf
Þorsteinn Ó. Þorsteinsson, kt. 190457-4519
Löggiltur leyfishafi til gerðar eignaskiptayfirlýsinga

23.3.2007
KÓPAVOGSBÆR
Byggingarfulltrúi
fh. Arnar Gísla

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Kópavogi 21. mars 2007.

Kolbeinn Reginsson, kt. 121268-5749

Ingveldur M. Kjartansdóttir, kt. 171069-4169

Heimir Freyr Heimisson, kt. 040283-5449

Vottar að réttri dagsetningu og undirritun aðila

Nafn — Kennitala

Nafn — Kennitala

Fylgiskjal :

- Skráningartafla dagsett 16. mars 2007.

Innkært
26. MAR. 2007

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026

Skráningartafla:	Urðarbraut 7				**Skrásetjari:**	Þorsteinn O. Þorsteinsson												
Landnúmer:	116241					**Kennitala:**	190457-4519											
Matshlutanúmer:	01				Útgáfa: 4.01	**Dags.:**	16.3.2007											
Uppskipting og lýsing					**Stærðir**													
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D16		D17
Lokun	Rými hæð-röð	Notkun tegð	Hlutð-flokkun	Eignar-hald	Botnflötur m²	Milliflötur m²	Svalir m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Reiknuð skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m³	
		Matshluti			275,5	0,0	4,7	4,8	231,4	18,2			605,1	194,4	213,2		472,623	
		Botn											18,3					
	00	**Kjallari**			91,5	0,0	0,0	0,0	91,5	2,1			239,5	71,8	89,4			
A	0001	**Íbúð**	N	0101	72,6				72,6		2,65	2,65	192,4	58,0	72,6	2,65	153,700	
A	0002	**Geymsla**	N	0101	3,7				3,7	2,1	1,20	2,45	6,8	2,5	1,6	1,84	4,600	
A	0003	**Þvottur**	N	0101	12,2				12,2		2,65	2,65	32,3	9,2	12,2	2,65	24,380	
A	0004	**Anddyri**	N	0101	3,0				3,0		2,65	2,65	8,0	2,1	3,0	2,65	5,565	
C	0005	**Útitröppur**	U	0101	13,7				13,7									
	01	**1. hæð**			87,8	0,0	4,7	0,0	87,8	0,0			237,1	77,3	87,8			
A	0101	**Íbúð**	N	0101	87,8		4,7		87,8		2,70	2,70	237,1	77,3	87,8	2,70	208,710	
C	0102	**Svalir(x1)**	S	0101	5,0		1,2		5,0							1,00	5,000	
C	0103	**Útitröppur**	U	0101	13,7				13,7									
	02	**Ris hæð**			96,2	0,0	0,0	4,8	52,1	16,1			110,2	45,3	36,0			
A	0201	**Íbúð**	N	0101	56,9			4,8	52,1	16,1	1,10	2,70	89,0	45,3	36,0	1,56	70,668	
A	0202	**Þakrými**	F	0101	39,3						0,00	1,10	21,2					

Athugasemdir

Stærðir í skráningartöflu eru ýmist reiknaðar út frá málum á aðaluppdrætti eða mældar af aðaluppdrætti með mælikvarða.

Þykkt einangrunar og múrhúðar er áætluð 6,0 cm.

Eign 01.01 í mhl. 01 fylgir bílskúr rými nr. 01.01 í mhl. 02.

Sameignir samra

Eignarhald

				Skiptarúmmál	
	Eignar-hald	Notkun tegð	Birt flatarmál m²	Séreign m³	Séreign og sameign m³
	0101	**Íbúð**	213,2	472,623	472,623
		Alls	213,2	472,623	472,623

Skjal sótt af '0000000000' dags: 16.11.2026