

8 DESEMBER 2023

Viðtakandi: Skipulagsráð Kópavogs, bt. Auður Dagný
Kristinsdóttir

Vatnsendablettur 1B:

Uppfærð Umókn um breytta landnotkun.

Viðtakandi: Skipulagsráð Kópavogs

Bt. aðili: Auður Dagný Kristinsdóttir

Kópavogur, 8. desember 2023

Efni: Vatnsendablettur 1 B (lóð) fastanr. 232-9436.

Umsókn um breytta landnotkun.

- Þinglýstur eigandi lóðarréttinda: Jakobssynir ehf. – kt. 620188-1589
- Notkunareiningarnúmer: N2329436
- Notkun skv. Þjóðskrá: Íbúðahúsalóð (10)
- Landeignanúmer: L179505
- Stærð lóðar: 7088 m²
- Fastanúmer: F2329436

Lóðin er skilgreind í núverandi aðalskipulagi Kópavogs sem opið svæði (OP)

Þess er hér með farið á leit að Kópavogsbær samþykki fyrir sitt leyti að landnotkun Vatnsendabletts 1B verði framvegis fyrir íbúðabyggð og að tillaga þess efnis fá meðferð samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Jarðeigandi hefur þegar sent skipulaginu samþykki fyrir umræddri breytingu.

Virðingarfyllt

Ásgeir Örn Hlöðversson.

Fylgiskjöl:

1. Erindi með umsókn.
2. Ný og lagfærð drög að deiliskipulagi fyrir lóðina.
3. Skýringamynd sem sýnir helstu breytingar í samræmi við athugasemdir Skipulagsdeildar.
4. Mæliblað og lóðaleigusamningur frá árinu 1998 sem sýnir skiptingu á Vatnsendabletti 1A og 1B og var þinglýst með kaupsamningi.
5. Afsal til Jakobssona ehf., dags 5. Október 2018 með stimpli og undirritun fjármála- og hagsýslustjóra Kópavogsbæjar.
6. Tryggingarbréf frá Spron, „með veð í fasteign“, vegna lóðakaupa á grundvelli þess að um byggingarlóð væri að ræða.
7. Yfirlýsing frá Sýslumanni varðandi „fasteignina“ að Vatnsendabletti 1b.
8. Skráning Þjóðskrár, að um sé að ræða byggingarlóð og einnig búið að skrá fastanúmer á eignina. (Fnr.232-9436)
9. Lóðaleigusamningur dags, 9 maí 2005, sem er þinglýstur og í gildi. Lóðarhafi hefur greitt af honum samviskusamlega frá því að lóðin var keypt árið 2018.
10. Yfirlitsmynd sem sýnir uppbyggingu á nærliggjandi lóðum.
11. Samþykki landeiganda sent til Skipulagsfulltrúa, 4 júní 2022.
12. Yfirlitsmynd sem sýnir samþykktu tengingu skolps inn á dælubrunn.
13. Ljósmynd sem sýnir lóðarmörkin.

Vatnsendablettur 1B

Erindi með umsókn: Breytt landnotkun og bygging 7 einbýlishúsa.

Um er að ræða uppfærða umsókn, í kjölfar höfnunar á fundi Skipulagsráðs þann 21 ágúst 2023 og tekur á þeim athugasemdum sem komu fram í umsögn Skipulagsdeildar þann 11 ágúst 2023 (sjá fylgiskjal 2):

- Til að skerða ekki útsýni nágranna og lágmarka áhrif vinds þá er búið að breyta byggðinni á þann veg að öll húsin verða á einni hæð, en ekki tveimur eins og í fyrri tillögum. (á eftir að lagfæra á drögum að deiliskipualgsupprætti)
- Búið að fara með húsin meira en 50 metra frá vatni.
- Búið að minnka byggingarlóðina, þannig að hægt sé að koma fyrir göngustíg inn á lóð lóðarhafa umhverfis vatnið.
- Búið að laga aðkomu að húsunum, þannig að hún sé innan lóðarinnar.
- Sem mótvægisáðgerð við umhverfisáhrifum, þá verður allt skólp veitt í skólplagnir og veitt til dælustöðva og út í sjó. Samþykki er komið frá eiganda Hótel Kriunes, um að tengjast skolpkerfi hótelsins sem dælist svo upp í götu í holræsaakerfi bæjarins. Það þarf því ekki að notast við rotþrær. Það er nú þegar búið að tengja og gangsetja lögnina. Lögnin var lögð nógu sver til að geta annað umræddum 7 einbýlishúsum.
- (Með þessu er einnig mögulegt að hleypa lóðarhöfum að Vatnsendabletti 1A, 716 og 717 að lögninni í Kriunesi í gegnum lóðina að Vatnsendabletti 1B. Það sparar nágrönnum að setja upp dælubrunn, og eins að leggja lögn upp alla götuna og að skolpkerfi bæjarins. Leiðin í gegnum lóðina að Vatnsendabletti 1B er talsvert styttri.)

Rök með breyttu erindi:

- Það hefur orðið handvömm í deiliskipulaginu frá árinu 2001, en þar gleymist alveg að merkja inn lóðina að Vatnsendabletti 1B. Það hefði átt að vera fjallað um hana eins og aðrar lóðir. (þar er því hvorki fjallað um hana sem opið svæði, eða byggingarsvæði) Það var því ekki staðið rétt að gerð deiliskipulagsins hvað varðar þessa lóð.
 - Afstöðumynd, lóðauppráttur og mæliblöð, sem sýnir skiptingu á Vatnsendabletti 1A og 1B, voru þinglýst með kaupssamningi á Vatnsendabletti 1A árið 1998. Jarðeigandi sendi þessi gögn til Stefáns L. Stefánssonar deildarstjóra framkvæmdadeildar í október 2022. (sjá fylgiskjal 4)
 - Þinglýstur lóðaleigusamningur árið 1998 vegna Vatnsendablettis 1B, þar sem kemur fram að um byggingarlóð sé að ræða, var meðal annars undirritaður af skráningarfulltrúanum í Kópavogi þann 17.8.1998. (sjá fylgiskjal 4)
- Á afsalinu vegna kaupanna á Vatnsendabletti 1B er stimpill og undirritun fjármála- og hagsýslustjóra Kópavogsbæjar (þrátt fyrir að Kópavogsbær sé ekki jarðareigandi). Sýslumaður bað sérstaklega um að Kópavogsbær myndi stimpla afsalið, af því að á afsalinu er tekið fram að um byggingarlóð sé að ræða, en Kópavogsbær (skipulagið) hafði ekki afgreitt á þeim tíma umsókn þess efnis, enda ekki búið að ákveða nákvæmlega td stærð, legu og gerð húsanna. (sjá fylgiskjal 5)
 - Spron lánaði árið 2005, 42mkr vegna lóðakaupanna á grundvelli þess að um byggingarlóð væri að ræða. Um er að ræða tryggingarbréf með veði í fasteign. (sjá fylgiskjal 6)
 - Hilda ehf, dótturfélag Seðlabankans seldi lóðina árið 2018 á grundvelli þess að um byggingarlóð væri að ræða. Skv, fasteignaskrá er lóðin skráð sem byggingarlóð og einnig búið að skrá fastanúmer á eignina. (sjá fylgiskjöl 7 og 8)

- Málið hefur því alla tíð verið unnið í góðri trú frá því að „byggingarlóðin“ var keypt árið 2018 af dótturfélagi Seðlabankans.
- Með breyttri tillögu að deiliskipulagi Vatnsendablettis 1B, heiti: „Vatnsendablettur DSK2 drög 006“, er komið til móts við athugasemdir skipulagsráðs frá fundi ráðsins þann 3. Október 2022 er varðar nálægð fyrirhugaðrar byggðar að Elliðavatni. Erindið er nú í samræmi við ákvæði hverfisverndar nánar tiltekið HV-14 um Elliðavatn og 50 metra helgunarsvæði þess.
- Í umræddi tillögu að breyttu deiliskipulagi er um að ræða 7 einbýlishús sem eru hver áætluð um 325m² að stærð á um 1.000 fermetra lóðaskika (stórar lóðir). Reitanýting er áætluð um 0,23. Byggingarreitur eru hvergi nærri Elliðavatni en 50 metrar. Lóðin er rúmlega 7.000 m² að stærð og núverandi lóðaleigusamningur gildir til ársins 2075. Lóðin er staðsett inn á milli núverandi einbýlishúsabyggðar og hótél Kríuness. Svæðið „Milli vatns og vegar“ er um 37ha að stærð og þar eru um 60 íbúðir. Þéttleiki er því um 1,6íb/ha (með fyrirhugaðri þéttingu á Vbl. 730-739). Þéttleiki svæða í næsta nágenni deiliskipulagstillögunnar er mun meiri. Í þingum er hann um 10íb/ha og svæðið við Grandahvarf um 20 íb/ha. Breyting á þéttleika byggðar á deiliskipulagssvæðinu „Milli vatns og vegar“ vegna umræddrar þéttingar er því óveruleg.
- Frá árinu 2001 þegar deiliskipulag „Milli vatns og vegar“ var samþykkt hefur orðið áherslubreyting í stefnumörkun bæjaryfirvalda hvað varðar þéttingu byggðar eins og greinilega kemur fram, bæði í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2014 sem og í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, en þar segir í kafla 2, grein 2: „*Stuðla skal að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingu byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnaði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum*“
- Þegar er komið fordæmi um verulega þéttingu byggðar á deiliskipulagssvæðinu „Milli vatns og vegar“ frá árinu 2001 þar sem bæjarstjórn heimilaði 25. September 2018, 13 nýjar íbúðir að Vatnsendabletti 730-739.
- Þar sem lóðin er ekki bæjarland er ekki um að ræða opið svæði til almannanota og því nýtist umrædd landspilda ekki sem skildi til betri útivistarmöguleika eins og kveðið er á um í gildandi Aðalskipulagi. Það er því mat okkar að með breyttri lóðanýtingu í Aðalskipulagi þar sem í staðinn fyrir opið svæði yrði heimiluð íbúðabyggð, þá yrði þétting byggðar að Vatnsendabletti 1B í góðu samræmi við heildaryfirbragð gildandi deiliskipulags „Milli vatns og vegar“. Nágrannar verða ekki fyrir íþyngjandi umhverfisáhrifum af skertu útsýni eða skuggavarp og breytingin stuðlar að betri nýtingu lands.
- Í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2014 er í kaflanum um framtíðarsýn séstaklega tekið fram að Kópavogur sé samfélag sem byggir á lýðræðislegum ákvörðunum, þar sem íbúar hafa áhrif á eigin mál. Kópavogsbær er rekin af ráðdeild þar sem áhersla er lögð á sjálfbærni og skilvirkni. Grunnreglur bæjarfélagsins eru skýrar og miða að því að allir hafi tækifæri til áhrifa. Í kaflanum er sérstaklega tekið fram á bls. 26 að lögð sé áhersla á hagkvæman vöxt, skilvirkar samgöngur, heilnæmt umhverfi, gott nærumhverfi og gæði borgarbyggðar og umhverfis í byggð og utan byggðar.

- Jakobssynir ehf. hafa fengið skv. skilmálum 5.gr. gildandi leigusamnings samþykki ábúanda jarðarinnar Vatnsenda fyrir því að á lóðinni verði reist 7 einbýlishús með þeim fyrirvara að lóðarhafi afli á eigin ábyrgð og áhættu samþykki Skipulags og Byggingaryfirvalda Kópavogs.
- Um nýbýlisrétt er tekið fram að annars vegar verður að meta rétt eigenda til að nýta eign sína eins og hann vill og hins vegar rétt eiganda á að búa á eign sinni í friði. Samkvæmt nábýlisrétti ráðast mörkin milli leyfilegra og óleyfilegra athafna af því í hve miklum mæli þær hafa óþægindi í för með sér fyrir nágretta.
- Tillagan er í samræmi við tilgreind rammaákvæði í kafla 7 um nýtingarhlutfall, hæð bygginga og stærð byggingarreita en tekið er fram í greinagerð Aðalskipulags að rammaákvæðin skulu höfð til hliðsjónar þegar óskað er eftir breytingum skv. 43. gr. Skipulagslaga.
- Í töflu 7.5 um áætlaða uppbyggingu íbúða í Vatnsenda er gert ráð fyrir að íbúðum í Vatnsendahverfi fjölgi úr 3.037 í búðum árið 2019 í 4.460 íbúðir árið 2040 eða um 1.420. Tekið er fram að helstu þéttingarsvæði verði að Vatnsendahvarfi (500íb) Vatnsendahlíð (900íb) og „Milli vatns og vegar“ (20íb). Þar sem aðeins er gert ráð fyrir 13 íbúða fjölgun að Vbl. 730-739 rúmast umrædd fjölgun að Vbl. 1b innan þeirra 1.420 íbúða sem gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir. Einnig er gert ráð fyrir vikið -10/+20%
- Í skýrslu starfshóps um stöðu húsnæðismarkaðarins frá 2015 þar sem fram kemur skýr stefna bæjaryfirvalda um að stuðla að fjölgun íbúða. Þar segir m.a. að samhliða nýjum lausnum á húsnæðismarkaði þurfi að fylgja öflug uppbygging á íbúðarhúsnæði til að koma til móts við þá miklu umframeftirspurn sem hefur skapast. Í gein 4.1.1 segir m.a. að skortur á húsnæði skapaðist meðal annars vegna þess hve seint verktakar hófu að reisa nýjar íbúðir eftir efnahagshrunið, sem skýrist meðal annars á því að verð á nýju íbúðarhúsnæði eftir efnahagshrunið dugði ekki fyrir byggingarkostnaði að meðtöldu lóðarverði. Niðurstaða skýrslunnar gefur til kynna að verulega skorti á að sveitarfélögin uppfylli skyldur sínar í húsnæðismálum gagnvart þeim íbúum sem vantar húsnæði og auka framboð á eignum og auðvelda fólki að kaupa sína fyrstu íbúð.
- Í greinagerð Aðalskipulags er tekið m.a. fram að framtíðarsýn og stefnumörkun Kópavogs sé í samræmi við stefnu Svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 um sjálfbæra þróun, hagkvæman vöxt og fjölbreytilegan húsnæðismarkað, skilvirkar samgöngur og breyttar ferðavenjur, lýðheilsu og heilnæmt og gott nærumhverfi, fjölbreyttan húsnæðismarkað og verndarsvæði. Kveðið er á um náið samstarf sveitarfélaganna um skipulagsmál og hagkvæman vöxt svæðisins næstu 25 ár enda er höfuðborgarsvæðið eitt búsetusvæði, einn atvinnu- og húsnæðismarkaður og með sameiginleg grunnkerfi, útivistarsvæði, auðlindir og náttúru.
- Að lokum er okkar mat að aukning um 7 íbúðir sé í samræmi við áherslur og megin markmið bæjaryfirvalda um þéttingu byggðar eins og fram kemur í greinagerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 og þau meginmarkmið sem koma fram í húsnæðisstefnu bæjaryfirvalda.

Fyrir hönd lóðarhafa,

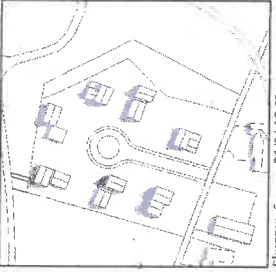
Ásgeir Örn Hlöðversson



Skuggar - Vetur - 21/12 13:00



Skuggar - Vör/Haust - 20/03 13:00



Skuggar - Sumar - 21/06 13:00



DRÖG

fsk 2 (2-3)

VATNSENDABLETTUR 1b

Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/201

ONE /

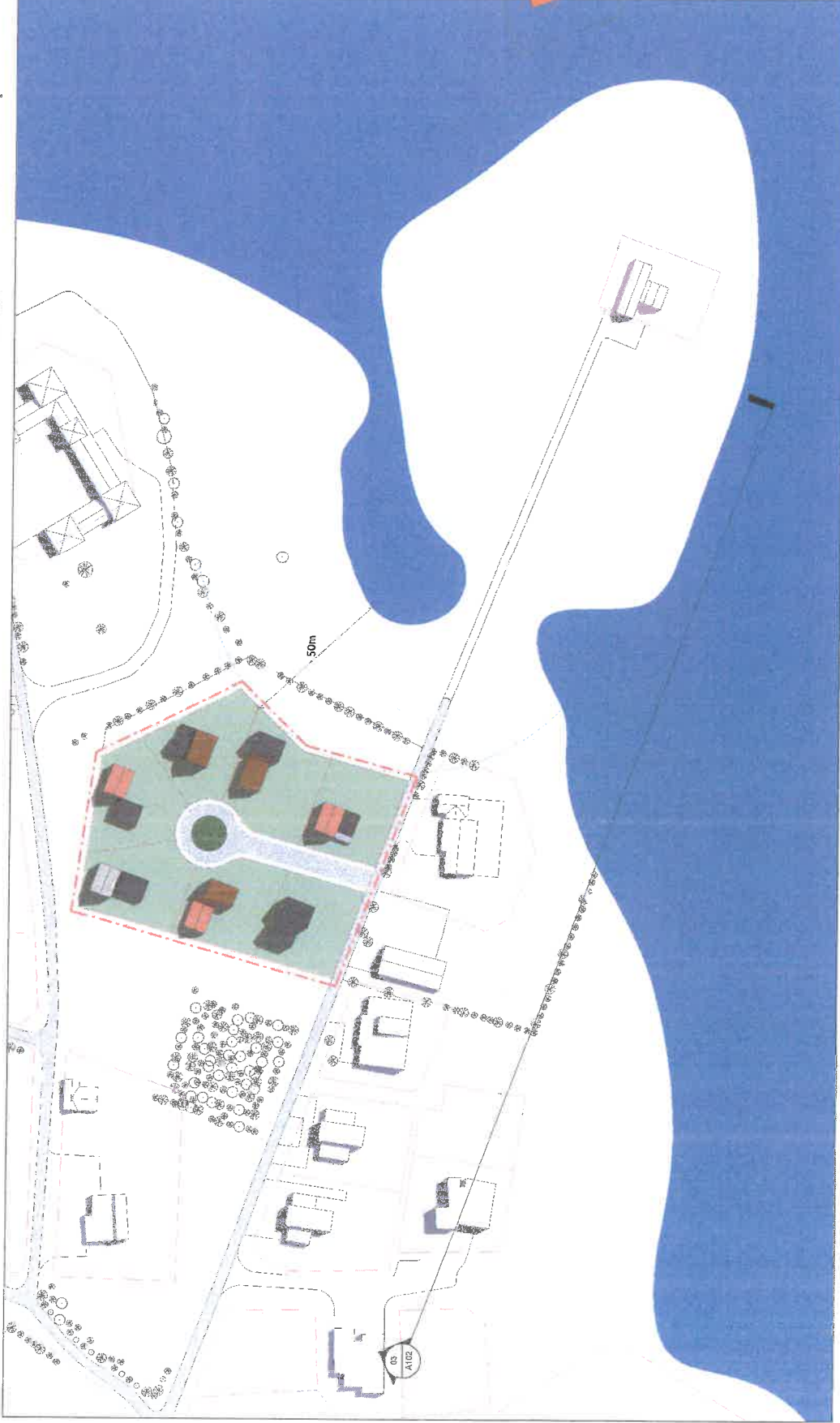
02/09/2022

Dattakipulag

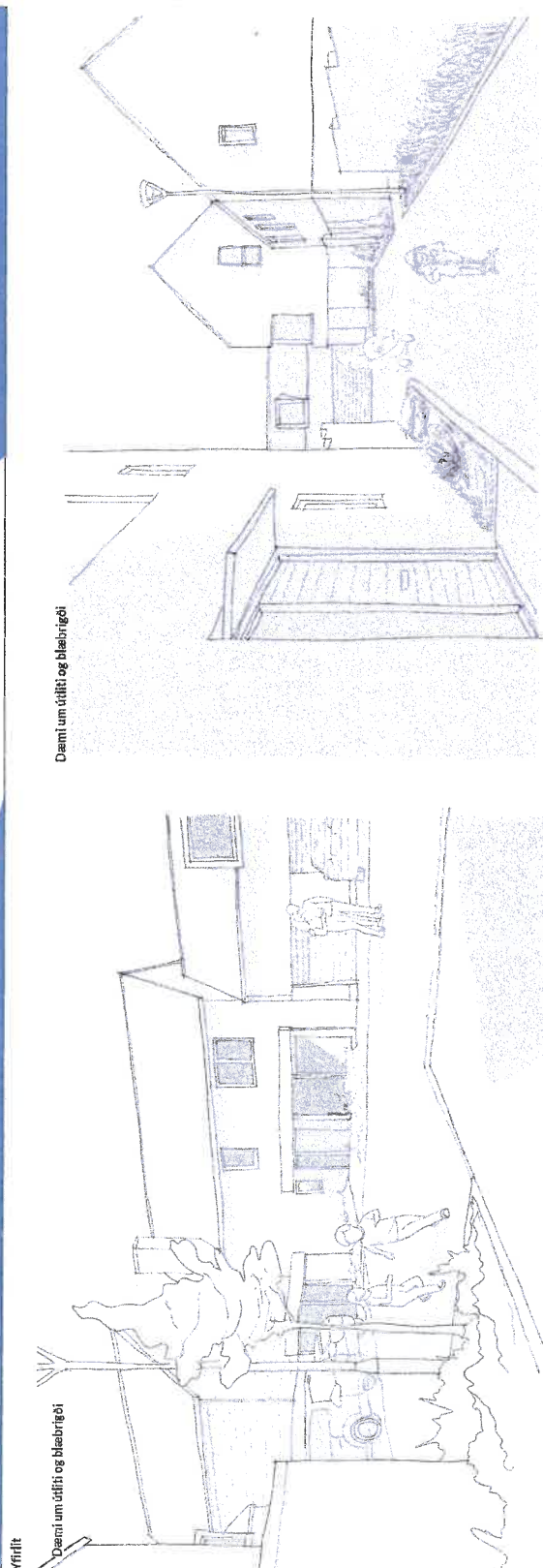
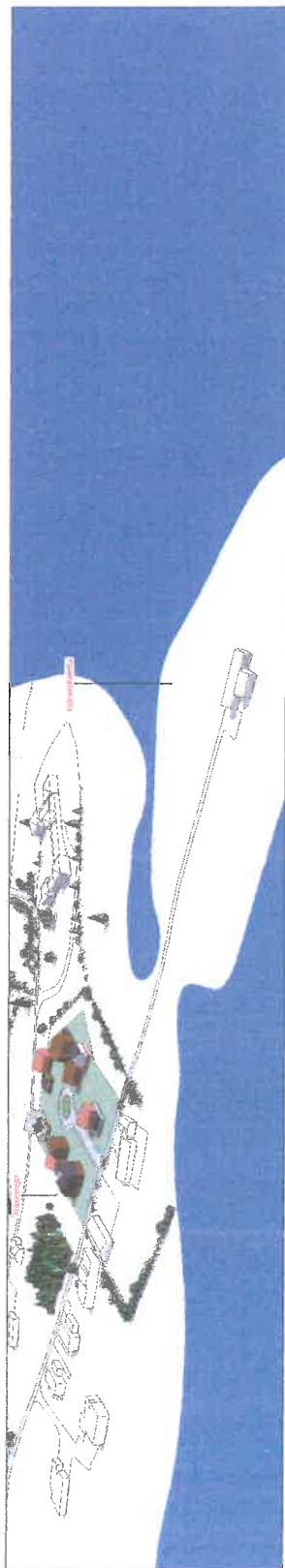
RCDPA Akkíslar BHF
M.490187-2559
rattaleysis
00354 8697928

rcdpa

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10.2026



Vatnsendablettur 1b



fsky 2 (3-3)

VATNSENDABLETTUR 1b

Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/201.

ONE / _____

02/09/2022	Deitskipulogi
------------	---------------

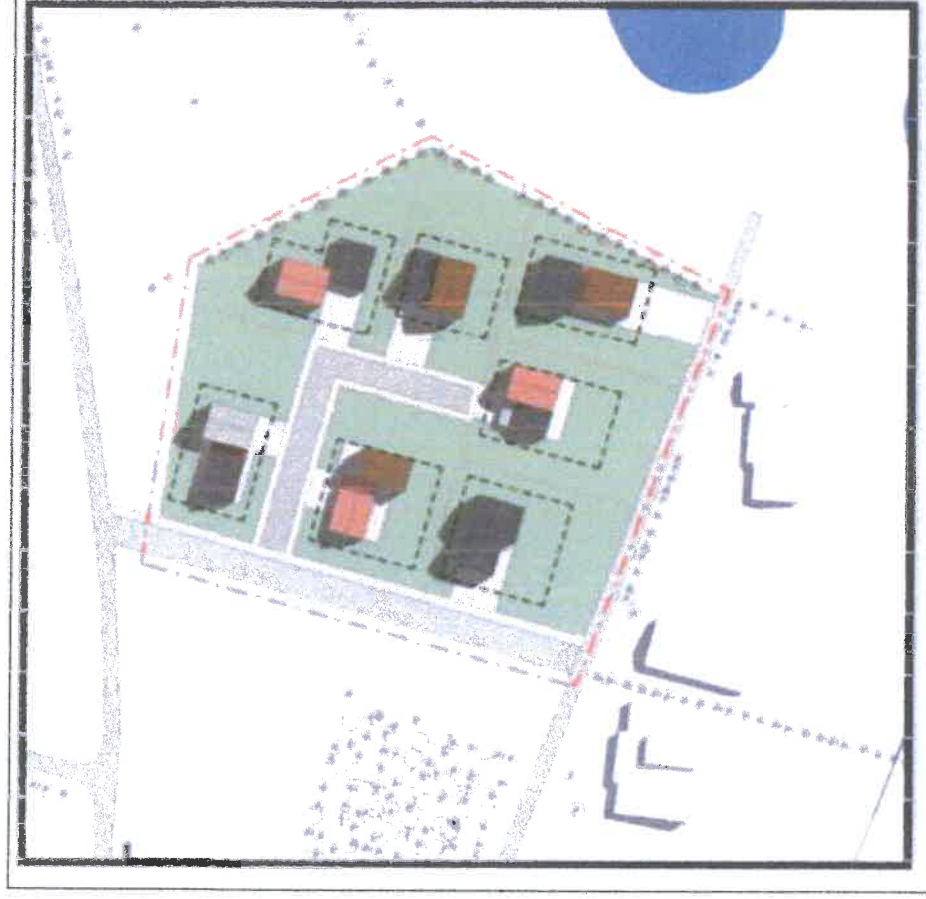
RCDP Arhitektar EHF
kt.490187-2359
rafael@jorp.is
00 354 8497928

rcdpa

32

Skjal sett af '00000000000': dags: 24.10.2026

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



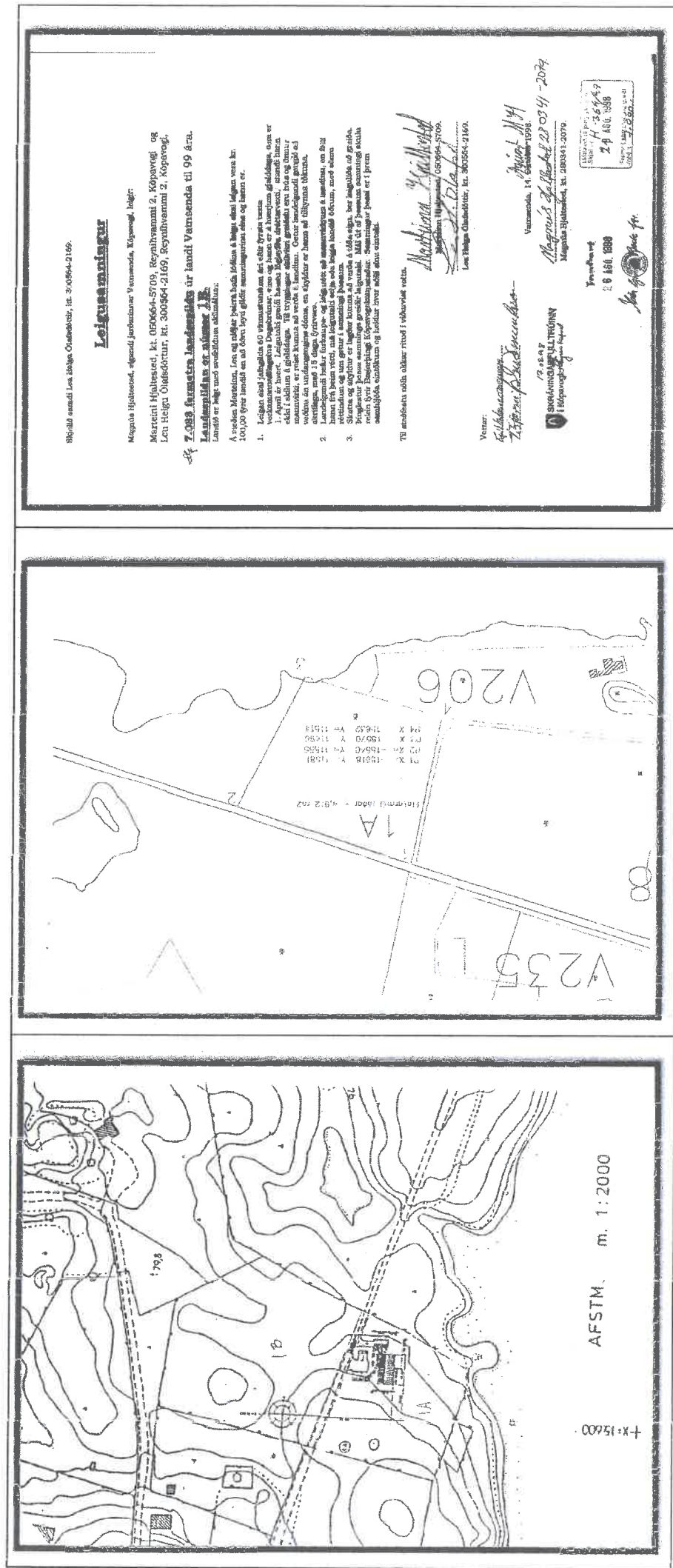
Fyrri tillaga



Núverandi tillaga.

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

Fylgiskjal 4: Vatnsendablettur 1b – Afstöðumynd (sem þegar hefur verið endursend til skipulagsins í Kópavogi) sem var þinglýst með kaupssamningi á Vatnsendabletti 1A árið 1998. Var einnig notuð við gerð lóðaleigusamnings árið 1998 vegna Vatnsendabletts 1B (lóðaleigusamningurinn, þinglýstur var meðal annars undirritaður af skráningarfulltrúanum í Kópavogi þann 17.8.1998):



fskj 4

fsk 5

Afsal

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

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

Fastanúmer: **232-9436** Númer íbúðar: **00 00** Eignarhlutur í húsi: **%** Eignarhlutur í loft: **%**
Fasteignamat: **26.900.000** Brunabotamat: **0** Vatr.fel. seljanda: **-** Vatr.fel. kaupanda: **-**



Sími 588 9090, fíxí 588 9095, Gransásvegur 11, 108 Reykjavík
www.eignamidlun.is, eignamidlun@eignamidlun.is
Stærri áhrifsskipti, dægtur fasteignasali

Dags. kaupsamr. **7.9.2018** Afhendingardagur **7.9.2018** Dags. matsvottorð **28.6.2018** Dags. þinglys.vottorð **7.9.2018** Utgáfud. afsals **5.10.2018** Dags. söluþfirlit / yfirlýsing husfélags **20.12.2017**

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaar	Birt stærð	Brunabotamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
232-9436	01 00 00	0	0.0	0	0	26.900.000	26.900.000	0	0	Jörð/loð
Samtals			0.0	0	0	26.900.000	26.900.000			

Lýsing eignar

Byggingarlóðin/byggingarrettur Vatnsendablettur 1B, 203 Kópavogur, ásamt öllum byggingum sem á henni eru merktar og öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu.

Fastanúmer eignarhluta: 232-9436.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Lóðaleigusamningur sja skjal með þinglýsingarnúmeri 437-S-003448/2005.

Lóðarleigusamningur 437-S-003448/2005 Landeigandi hefur fólkaups- og leigurétt að mannvirkjum á landinu. Lóðarleigusamningur 437-S-003448/2005

Óheimt að veðsetja eða framseljan nema með samþykki landeiganda fyrir en fókheldisvottorði hefur verið þinglýst

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

Umsemið kaupverð er að fullu greitt.

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

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

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

Uppgjör vegna opinberra gjalda hefur farið fram milli aðila.

Kaupandi greiðir þinglýsingagjald af afsali þessu.

Til staðfestu ofanskraðu rita aðilar nöfn sín hér undir í viðuvist votta.

Framsaf og þinglýsing heimiluð af
hálfu Kópavogshæjar

Kópavogi, 26.11.2018

Ingólfur Arnarson,
fjármála- og hagsýningjón

Þil staðfestu, undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðuvist þessaga vita undirvotta og hafa yfir þessu sétt. Samtamt lýsgjör þessaga með því að undirvottar af þessaga er hafa þessaga við 1. mg. 24. gr. húskauparlaga nr. 31-1993 um húskauparstöðu, bústað þökkuldu og húskaupar til atvikaþreksara.

Reykjavík, **5. október 2018**

Staður og dagsötning

Undirskrift seljanda og samþykki makar

 **Hilda ehf.**
Kt. 491109-0250

Undirskrift kaupanda

 **Jakobson ehf.**
Kt. 620188-1589

Vottar að rétti dags. undirskrift og hamsöð

Nafn

 **Guðmundur Steingrasson**
lsgfr. og lsgfr. húskauparstöðu
Kt. 2589-1-1379

Kennitala

Nafn

Kennitala

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10.2026



Sparisjóður Reykjavíkur og
nágrennis
440888-1279

TRYGGINGARBRÉF
tryggt með veði í fasteign
bundið vísitölu neysluverðs.

Nr:1152-63-005138.

Afrit

Byggingarfélagið Gustur ehf

630293-2439

Stekkjarsemi 9

109 Reykjavík

Gerir kunnugt: Til tryggingar skilvisri og skaðlausri greiðslu á skuldum þeim, sem ég, nú eða síðar, á hvaða tíma sem er, kann að skulda eða ábyrgjast Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennishvort sem eru víxilskuldir minar/okkar, yfirdráttur á tékkareikningi, skuldabréfalán, erlend endurlán eða öðrum konar aðrar skuldir við Sparisjóðinn, þar með taldar ábyrgðir sem Sparisjóðurinn hefur tekist eða kann að takast á hendur mín/okkar vegna, svo og þær skuldir annarra sem ég/við ábyrgist/ábyrgjumst Sparisjóðnum sem lánveitanda eða eiganda slíkrar kröfu, að samtalsri fjárhæð allt að kr.42.000.000,-

Fjárhæð í bókskófum		Grunnvísitala
Fjórðungið 00/100		242
auk vísitölulágs, vaxta, dráttarvaxta og alls kostnaðar sem af vanskilum kann að leiða og skuldara ber að greiða að skaðlausu, set ég hér með Sparisjóðnum að veði ásamt fylgiferð, lóðarréttindum, síðari viðaukum og breytingum eða öðrum réttindum sem eigninni tengjast:		
Veðréttur	Veð	Fasteignamatarnúmer
1	Vatnsendablettur 1B, íbúðarhúsalóð, Kópavogur, landanúmer 179505-greinitala 1000 01 99200012 og allt það sem á lóðinni mun rísa	179505
Uppfærslu- réttur næst á eftir veðrétti	Upphaflegur höfuðstóll kr.	Kröfuhafi
		Vísitölustig
		Tegund vísitölu
		Útgáfudagur
Veðhafa er ekki kunnugt um aðrar kvæðir á eigninni		

1. Höfuðstóll veðtryggingar samkvæmt bréfi þessu er bundinn vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu samkvæmt ofanskraðu. Höfuðstóll veðtryggingarinnar breytist í hlutfalli við breytingar á vísitölnni frá grunnvísitölu til þeirrar vísitölu sem í gildi er þegar reyna kann á veðið.
2. Standi skuldari ekki í skilum með einhverja þá skuld er bréf þetta tryggir, eða verði aðrar vanefndir af hálfu skuldara/veðsala; verði gert árangurslaust fjárnám hjá skuldara eða ábyrgðarmanninum að skuld sem veðinu er ætlað að tryggja, eða leiti þeir nauðasamninga; hinu veðsetta eigi haldið vel við og/eða veðið rýmar að mun; váttryggingarveð eða önnur gjöld eigi greidd á réttum tíma; fjárnám gert í hinu veðsetta eða veðið auglýst eða selt nauðungarsölu; eða eigendaskipti verða á hinni veðsettu eign án þess að afla hafi verið samþykktar sparisjóðsins til eigendaskiptanna og yfirtöku tryggingarbréfs þessa, þá er heimilt að gjaldfella alla skuldina án uppsagnar eða tilkynningar. Verði vanefndir á lánssamningi sem bréf þetta tryggir ber þá að greiða dráttarvexti af skuldinni í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag sbr. 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og veðtryggingu nr. 38/2001 af gjaldfallinni eða gjaldfelldri fjárhæð frá og með gjaldfellingardegi til greiðsludags. Ógreiddir dráttarvextir leggjast við höfuðstóll skuldarinnar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 12 mánuðum eftir fyrsta dag vanskila.
3. Fasteign sem varanlega er útbúin með þarfr tiltekna ávinnurekstrar í huga er veðsett með öllum rekstrartækjum sem tilheyra rekstrinum. Með rekstrartækjum er átt við vélar, tæki, áhöld, innréttingar, innbú og annan útbúnað eins og hann er á hverjum tíma, sbr. 2. mgr. 24. gr. 1. nr. 75/1997 um samningsveð. Veðrétturinn nær til rekstrartækjanna í heild eins og þau eru á hverjum tíma. Óheimilt er að stofna til veðréttar í rekstrartækjum einum og sér meðan rekstrarsamningur þessi er í gildi sbr. 6. mgr. 24. gr. 1. nr. 75/1997. Veðsala er óheimilt að skipta út eða framselja veðsett rekstrartæki ef slíkt er ekki í samræmi við eðli rekstrarins og skerðir að mun tryggingu veðhafa. Eftir að veðhafi hefur komið fram greiðsluáskorun til undirbúnings fullnustu getur hann til innheimtu skuldar er bréf þetta tryggir, telur niður takmörkuð heimild veðsala til að skipta út eða framselja rekstrartæki nema fyrir liggi skriflegt samþykki veðhafa sbr. 1. og 2. mgr. 27. gr. 1. nr. 75/1997.
4. Skylt er veðþola að halda hinni veðsettu eign vel við og hafa hana jafnan váttryggða fyrir eldsvoða eða tjóni, en veðrétturinn nær einnig til váttryggingarbóta, ef eignin brennur eða ferst, svo og til aðra bóta er veðþola kunna að berast vegna þess að hin veðsetta eign skemmist eða eyðileggst. Skylt er veðþola að láta veðhafa í té, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hin veðsetta eign sé váttryggð, að öðrum kosti er veðhafa heimilt, en þó ekki skylt, að váttryggja þau á kostnað veðþola og nær veðið þá til váttryggingargjalda.
5. Þegar skuldir sem tryggðar eru skv. tryggingarbréfinu eru fallnar í gjalddaga má selja veðið nauðungarsölu án dóms, sáttar eða fjárnáms skv. 2. fl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Einnig lýsir veðsali því yfir að gera megir fjárnám í veðinu til fullnustu skuldum sem það tryggir án undangengins dóms eða réttarsáttar samkvæmt 7. fl. 1. mgr. 1. gr. og 36. gr. laga nr. 90/1989.
6. Stimpilgjald og þinglýsingargjald af bréfi þessu ber skuldara að greiða.
7. Rísi mál út af skuld er bréf þetta tryggir eða veðsetningu þessari má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
8. Til staðfestu undirritar skuldari/forráðamenn skuldara nafn höfn sitt/sin hér undir í votta viðurvist.

Fullnægt er skilyrðum 64. gr., sbr. 60. gr., 1. nr. 31/1983 um heimild til veðsetningar án samþykkis maku:

Vitundarvottar að rétti dagsetningu, undirskrift og fjárhæð skuldara og maku skuldara

Nafn	Kennitala	Staður og dagsetning
Þórunn Þorvaldsson	050978-3549	Reykjavík 11. maí 2005.
Nafn	Kennitala	Undirskrift skuldara
Gustur Nafur	616163-4749	Þórunn Þorvaldsson
VEÐHEIMILD:		Undirskrift maku skuldara
Vitundarvottar að rétti dagsetningu, undirskrift og þinglýst eignar og maku þinglýst eignanda		Kennitala

Nafn	Kennitala	Samþ. framangreinda veðsetningu sem þinglýstur eignandi	Kennitala
------	-----------	---	-----------

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026



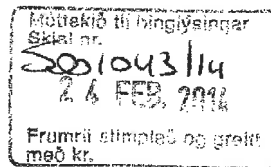
Sýslumaðurinn í Kópavogi

YFIRLÝSING

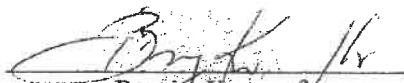
Fasteignin: Vatnsendablettur 1B, lóð, fastanr. 232-9436, Kópavogi

Þinglýstur eigandi/eigendur: Byggingafélagið Gustur ehf.

Var seld nauðungarsölu: 24.02.2014.



Sýslumaðurinn í Kópavogi
24.02.2014


Brynjar Kvaran ffr.

ADSETUR:
DALVEGI 18
201 KÓPAVOGUR

SÍMI:
560 3000

MYNDSÍMI:
560 3090

KENNITALA:
490169-4159

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10.2026

fsky 8



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Staða:
Núverandi[Heim](#) [Stillingar](#) [Skoða notkun](#)Vatnsendablettur 1B
Kópavogur

Fastanúmer 232-9436

Landnúmer 179505

Notkun Íbúðarhúsalóð

Greinitala 1000 01 99200012

Fasteignamat 24.600.000

Brunabótamat

0

Bygg. efni

Húsmat

0

Tryggingafélag Óþekkt trf

Lóðarmat

24.600.000

Flatarmál

m²

Fasteignamat næsta árs: 26.900.000

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala	Nafn	Eig. hluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
491109-0250	Hilda ehf.	100,0000%	29/09/2014	24/02/2014

Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstígg	Flatarmál	Mstígg	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01	Íbúðarhúsalóð	0		0,0	0	24.600.000	0	0

Lóð

Landnr 179505 Íbúðarhúsalóð Stærð 7.088,0 m² Heildarlóðarmat 24.600.000
Eigendur: 220760-5619 Þorsteinn Hjaltsted 100,0000%

Vísitala brunabótamats: 682,1
Dagsetning yfirlits: 27/12/2017

[Veðbandayfirlit](#) [Eigendasaga](#) [Breytingasaga](#) [Skjalalisti](#)

Skýringar:

Bstígg: Samþykkt byggingarstígg frá byggingarfulltrúa
Mstígg: Matsstígg (forsenda mats, metið byggingarstígg)

frk 9 (1-4)

FRUMRIT

Skjalið samdi
Sigurbjörn Þorbergsson hdl.

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

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

Innfært

1^h JUNI 2005

1. Lóðarstærð/lóðarblad.

Flatarmál lóðarinnar er 7088 fermetrar innan núverandi girðingar.

2. Leigutími.

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

3. Leigugjald.

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

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

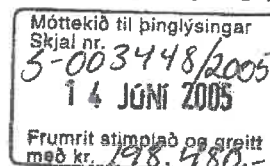
Meðan leigutaki greiðir ekki leigu skal landeiganda einum heimilt að nýta landspilduna undir skepnuhald sem svo sem hann hefur gert til þessa. Kjósi leigutaki að nýta landspilduna sjálfur til annarra nota en húsbyggingar og nái hann samkomulagi við landeiganda þar að lútandi þá skal hann þegar hefja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

4. Skattar og skyldur.

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

5. Tegund lóðar.

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



Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10.2026

leigutaki sjálfur, á eigin ábyrgð, að sækja um breytingu á skipulagi og byggingaleyfi. Hvers kyns atvinnustarfssemi, þmt. gisti- og greiðasala er óheimil. Frekara byggingamagn en að framan greinir er háð samþykki landeiganda. Dýra- og skepnuhald er háð samþykki landeiganda.

Gert er ráð fyrir að leigutaki láti vinna tillögu að skiptingu lóðarinnar í 7 lóðir, í samráði við landeiganda, og mun landeigandi þá gera nýja leigusamninga fyrir hverja hinna 7 lóða, sem eru efnislega samhljóða samningi þessum.

6. Afnot þriðja aðila.

Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Honum er enn fremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga eða félaga hluta af henni, nema þá með skriflegu samþykki landeiganda.

7. Afhending lóðar og skilmálar.

Leigutaki tekur við lóðinni í því ástandi sem hún er í við afhendingu hennar. Leigutaka er skylt að hlíta skilmálum sem um lóðina gilda. Leigutaka er ljóst að byggð mun með árunum óhjákvæmilega þéttast á svæðinu.

8. Gatnagerð, lýsing og aðrar framkvæmdir.

Landeigandi mun ekki standa að frekari gatnagerð á svæðinu en nú er og eru frekari gatnaframkvæmdir á ábyrgð leigutaka. Landeigandi mun ekki standa að lýsingu á svæðinu og verður frekari lýsing mál leigutaka kjósi hann svo. Allar aðrar framkvæmdir sem ráðist verður í, hvort sem er á vegum leigutaka eða að frumkvæði bæjaryfirvalda í Kópavogi eru á ábyrgð og kostnað leigutaka, landeiganda að kostnaðarlausu.

9. Tímamörk.

Leigutaki skal halda framkvæmdum við lóð og húsbyggingu áfram með eðlilegum hraða þá þegar þær hefjast. Óheimilt er að láta lóð vera órykbundna og hús standa hálfkláruð til lengri tíma og er landeiganda heimilt að afturkalla lóðarsamning þennan og leigja lóðina öðrum verði brotið alvarlega gegn þessu samningsákvæði. Landeigandi skal, kjósi hann að neyta þessa úrræðis greiða bætur fyrir þau mannvirki sem á lóðinni kunna að verða, samkvæmt mati.

10. Framsal og veðsetning lóðaréttinda.

Leigutaka er óheimilt að veðsetja eða framselja samkvæmt afsali rétt sinn til lóðarinnar ásamt mannvirkjum, nema með sérstöku leyfi landeiganda, fyrr en þau eru fókheld og vottorð um fókheldisstig skv. ÍST51 er gefið út af byggingarfulltrúa og því verið þinglýst. Leigutaka ber jafnframt að virða tilkynningskyldu til landeiganda og forkaupsrétt landeiganda skv. 18. gr. samnings þessa.

11. Limgerði og girðingar.

Leigutaka er skylt að halda uppi limgerði eða girðingu, ef leyfð verður, eða merkjum fyrir lóðinni. Girðingar og merki eru háð samþykki landeiganda og byggingarnefndar. Leigutaki greiðir allan kostnað af mælingu lóðarinnar og merkjum.

12. Endurbygging.

[Handwritten signature]
Kp

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

13. Yfirtaka leiguréttinda.

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

14. Lok leigutíma.

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

15. Réttur veðhafa.

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

16. Hæð lóðar og frágangur.

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

17. Breyting á lóðarupprætti.

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

18. Tilkynningaskylda og forkaupsréttur landeiganda.

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

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

framsalið um að það brjóti eigi í bága við lóðarleigusamning þennan og að fallið hafi verið frá forkaupsrétti landeiganda í það skiptið.

19. Þinglestur.

Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur og stimplun leigusamnings þessa.

20. Aðrir skilmálar:

Leigusali tekur ekki á sig neinar kvaðir og skyldur umfram það sem fram kemur í lóðaleigusamningi þessum.

Lóðaleigusamningur þessi kemur í stað lóðaleigusamnings dags. 14. ágúst 1998 og fellir hann úr gildi.

Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samhljóða frumrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Reykjavík 9. maí 2005

Þorsteinn Hjaltsted

en. *Þorsteinn Hjaltsted*

Byggingafélagið Gustur ehf.

Lea Helga Ólafsdóttir for Gisti þenkis-

Samþykki fyrri leigutaka:

Undirrituð leigutakar að lóðaleigusamningi dags. 14. ágúst 1998 staðfesta hér með að þau hafa fallið frá öllum réttindum skv. þeim samningi (þingl. skjal nr. H364/98).

Marteinn Hjaltsted

Marteinn Hjaltsted

Lea Helga Ólafsdóttir.

Lea H. Ólafsd

Vottar að dags. réttri undirritun og yfirlýsingu um fjárræði.

Þorsteinn Rafnsson, m.b.

260943-2009

Fylgiskjal 9: Vatnsendablettur 1b – Yfirlitsmynd sem sýnir upplýsingar um nærliggjandi lóðir:



fskj 10

fsk 11

asgeir@render.is

Subject: FW: Vatnsendablettur 1b, leigulóð úr landi Vatnsenda
Attachments: 20220505163510628.pdf

From: Sigurbjorn Thorbergsson <sigurbjorn@tcm.is>
Date: Thursday, 5 May 2022 at 16:17
To: "Auður D. Kristinsdóttir" <audurdk@kopavogur.is>
Subject: Vatnsendablettur 1b, leigulóð úr landi Vatnsenda

Sæl Auður.

Hjálagt er leigusamningur um lóð nr. 1b úr landi Vatnsenda í Kópavogi. Rétthafi lóðaréttindanna í dag eru Jakobssynir ehf. og hefur félagið skv. skilmálum 5. gr. leigusamnings samþykki ábúanda jarðarinnar Vatnsenda fyrir því að á lóðinni verði reist allt að 7 einbýlishús með þeim fyrirvara að lóðarhafi afli á eigin ábyrgð og áhættu samþykki skipulags og byggingaryfirvalda í Kópavogi.

Ég sé ekki að frekari staðfestinga sé þörf af hálfu ábúanda Vatnsenda þar sem ákvæði leigusamningsins um húsin 7 og áskilnaður gerður um samþykki Kópavogsbæjar fyrir slíku er alveg skýr sbr. 5. gr lóðaleigusamnings.

Ábúandi Vatnsenda samþykkir ekki byggingamagn umfram þau 7 einbýlishús sem lóðaleigusamningurinn ráðgerir.

Vinsamlega vertu í sambandi við mig ef eitthvað er óljóst.

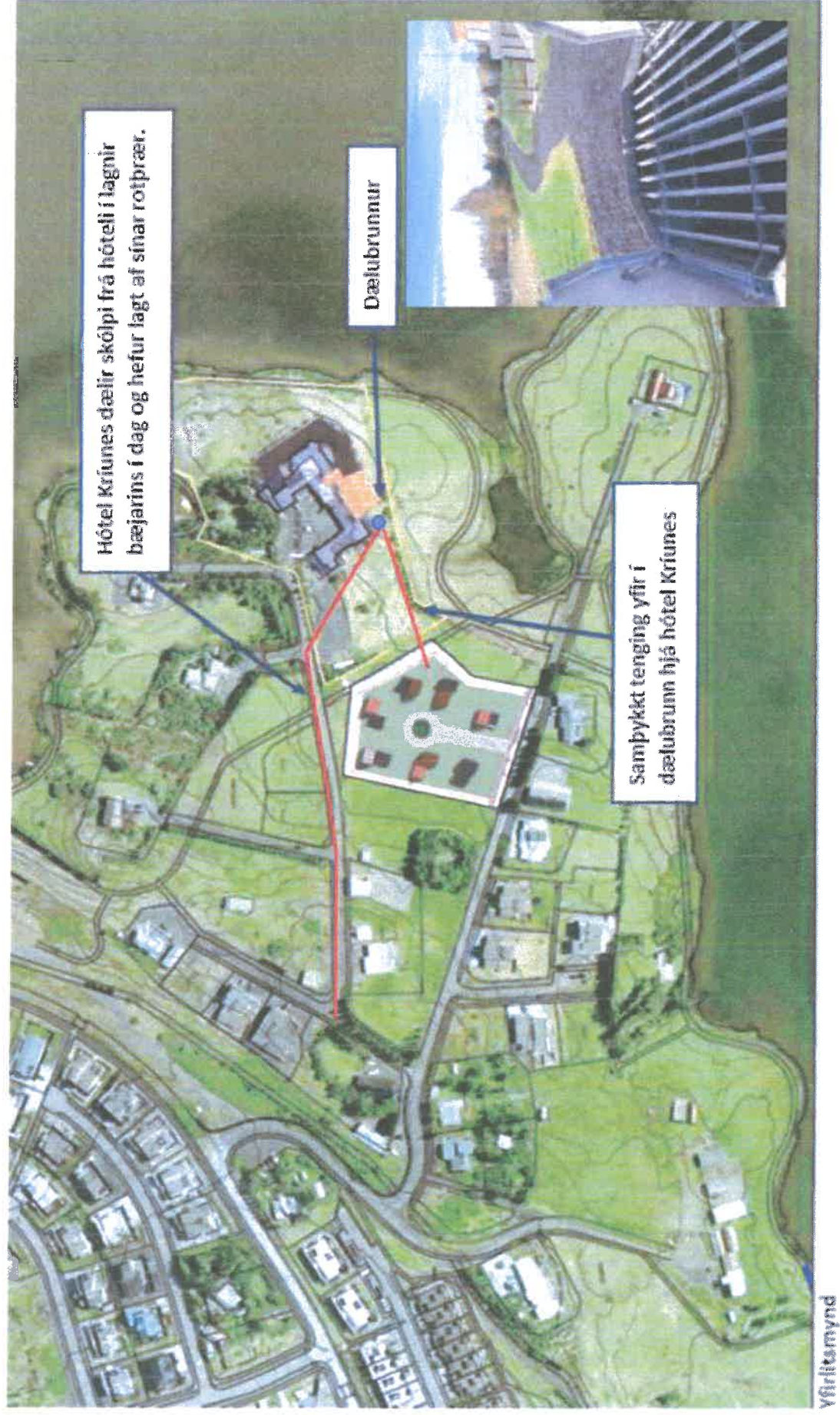
Virðingarfyllst

Fyrir hönd Magnúsar Péturs Hjaltested

Sigurbjörn Þorbergsson hrl.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10.2026

Fylgiskjal 12: Yfirlitsmynd sem sýnir samþykktu tengingu skoips inn á dælubrunn hjá hóteli Kríunes.



fskj 12

Fylgiskjal 13: Vatnsendablettur 1b – Ljósmynd sem sýnir lóðamörkin:



fskj 13