Digranes
Hlaðbrekka 17

Kynning á byggingarleyfi

Umsögn

Forsendur
Ferill málsins
Athugsemdir og umsagnir
Niðurstaða

Kópavogi 2. júlí 2021/ SS
ONE 2102309

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

1) Forsendur

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012 til 2024 sem var staðfest 24. febrúar 2014 er skilgreind landnotkun ‚íbúðarbyggð í grónu hverfi'.

Á lóðinni í dag stendur steinsteypt einbýlishús með bílskúr, byggt 1960, alls 144,9 m² að flatarmáli smkv. þjóðskrá. Íbúðarrýmið á jarðhæð hússins er skráð 108,9 m² og bílskúr 36 m². Ekki er í gildi deiliskipulag á lóðinni.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs nr 96 þann 19. apríl 2021 var lagt fram erindi Arnhildar Pálmadóttur arkitekts dags. 2. febrúar 2021 fh. lóðarhafa Hlaðbrekku 17 þar sem óskað var eftir að koma fyrir annarri hæð á austari hluta hússins, samtals um 80 m² og koma fyrir dvalarsvæði á hluta af núverandi þaki. Auk þess var óskað eftir að koma fyrir sólstofu á suðurhlið hússins þar sem nú er timburverönd.
Á þeim fundi samþykkti skipulagsráð að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Hlaðbrekku 11-23, Þverbrekku 3, Fögrubrekku 12, 14, 16, 18, 20, 22 og 24. Frestur til að gera athugasemdir rann út 1. júní 2021. Athugasemdir og ábendingar bárust á kynningartíma.
Á skipulagsráðsfundi nr. 100 þann 7. júní 2021 var erindið lagt fram að nýju. Skipulagsráð frestaði afgreiðslu málsins og vísaði innkomnum athugasemdum til umsagnar skipulagsdeildar. jif r

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Unnur Edda Müller og Valdimar Bjarnason, Hlaðbrekku 15 (fylgisk. 1)
2. Eydís Guðbjartsdóttir, Fagrabrekka 20 (fylgisk.2)
   Haukur Hrafnsson, Fagrabrekka 18
   Sverrir Sigurðsson og Auður Kristinsdóttir, Fagrabrekka 22
3. Stefanía Arnórsdóttir og Jón Benedikt Björnsson, Fagrabrekka 16 (fylgisk. 3)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

1. Unnur Edda Müller og Valdimar Bjarnason
Hlaðbrekka 15

1.1
‚Við viljum árétta að sú staðhæfing í ofangreindu bréfi að ‚samþykki aðliggjandi lóðarhafa liggur fyrir' sé röng. Aldrei hefur verið haft samband við ‚aðliggjandi lóðarhafa' þ.e. Hlaðbrekku 15 vegna byggingarleyfis.'

Umsögn 1.1
Það virðist aðeins liggja fyrir samþykki lóðarhafa að Löngubrekku 19, ekki er vitað af hverju þessi setning rataði með í lýsingu á málinu, biðjumst velvirðingar á því og verða gerðar breytingar á texta erindisins í samræmi við það.

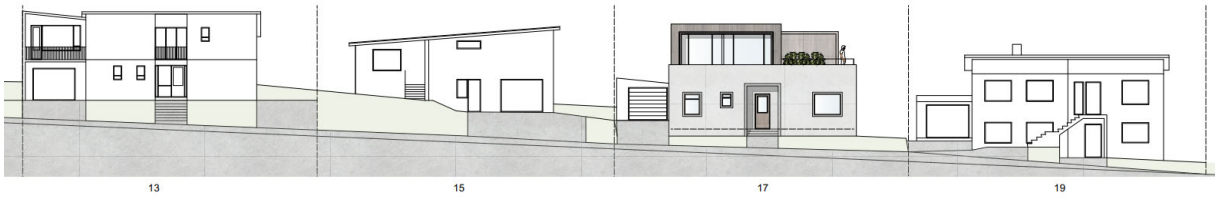
1.2
‚Bílskúr er ekki áfastur við íbúðarhús heldur stendur hann sér á lóðarmörkum Hlaðbrekku 15 og Hlaðbrekku 17. Bætt hefur verið við bílskúrinn sunnanverðum sem ekki kemur fram á teikningum,

Umsögn 1.2
Tekið er undir að umrædd bílageymsla er stakstæð og ekki áföst íbúðarhúsi og verða gerðar breytingar á texta erindisins í samræmi við það. Allar breytingar sem gerðar eru á samþykktum aðalteikningum þarf að leggja fyrir byggingarfulltrúa til úrvinnslu og samþykktar. Ef bílageymsla er ekki í samræmi við teikningar mun byggingarfulltrúi gera athugasemdir við það og þakkar skipulagsdeild fyrir ábendinguna.

1.3
‚Mesta hæð hússins Hlaðbrekku 17 er hækkun um 2,7 m frá 4,05 m (núverandi hæsti punktur sem snýr norður) í 6,7 m. Þrír gluggar snúa vestur á Hlaðbrekku 15 (þar af einn í eldhúsinu) og er áætlað að hækka Hlaðbrekku 17 sem lokar fyrir birtu og útsýni. Þetta getum við ekki sætt okkur við.'

Umsögn 1.3
Skipulagsdeild Kópavogs tekur undir skoðun lóðarhafa Hlaðbrekku 15 að við hækkun vegghæðar á austurgafli Hlaðbrekku 17 úr hæsta punkti K= 4.05 í K=6.7 eykst skuggi í garð Hlaðbrekku 15, vestursól inn um glugga á vesturhlið hússins minnkar, auk þess sem búast má við minni útsýni úr svefnherbergis og herbergisglugga á vesturhlið. Einnig má búast við meiri nánd þar sem 6.7 metra hár veggur viðbyggingarinnar er í um 7,3 metra fjarlægð frá Hlaðbrekku 15. (fylgisk. 4) **Vegghæð Hlaðbrekku 17 verður 30 cm hærri en vegghæð Hlaðbrekku 15.**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



1.4
,Svalir á Hlaðbrekku 15 snúa í suðvestur og eru frekar litlar. Þar sem til stendur að hækka Hlaðbrekku 17 allt húsið í 6,07 m má reikna með að þessi hækkun komi til með að skyggja einnig á svalirnar. ,

Umsögn 1.4
Unnar voru skuggavarpsteikningar (fylgiskjal 4) **sem sýna skuggavarp í júní frá 10 til 18:00. Á þeim tíma fellur ekki skuggi á vesturpall Hlaðbrekku 15 en búast má við auknum skugga inn á svalir á þeim tíma árs þegar sól er lægri á lofti. Skipulagsdeild bendir á að kvöldsól eftir kl. 18 inn á lóð og á vesturhlið Hlaðbrekku 15 sem er mjög kærkomin og falleg verður minni við breytinguna.**

1.5
,Útlit og byggingarstíll á breytingu hússins Hlaðbrekku 17 er í hrópandi andstöðu við öll önnur hús í götunni, sem er íbúðargata, og skagar langt yfir Hlaðbrekku 19 og 15.,

Umsögn 1.5
Í Aðalskipulagi Kópavogs 2014 til 2024 er fjallað um eldri hverfi bæjarins í kafla 7 bls. 82 en þar segir m.a að komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun.

Það er mat skipulagsdeildar að götumynd Hlaðbrekku 9 til 23 er falleg. Húsin að Hlaðbrekku 9, 11, 13, 15, 19, 21 og 23 eru á einni hæð og kjallara og tveimur hæðum með einhalla þaki nema Hlaðbrekka 21 sem er með mæni í vesturhluta þaks. Taka skal fram að húsið að Hlaðbrekku 17 er á einni hæð en með einhalla þaki. Öll eru hússins byggð á svipuðum tíma og klæðning hús með svipuðum hætti. Þannig má fullyrða að heildaryfirbragð húsa sé fallegt og heilsteypt.
Það er mat skipulagsdeildar að viðbygging með flötu þakki og með vegghæð sem er 6,7 metrar og fer yfir meðalhæð húsanna að Hlaðbrekku 15 og 19 fellur ekki vel að umræddri götumynd. Einnig eru svalir (verönd á annarri hæð sem snýr að götu og gras á þaki ekki í samræmi við umrædda götumynd. (fylgisk. 6)

Einnig er í kafla 7 fjallað um rammaákvæði sem hafa ber til hliðsjónar þegar sótt er um breytingar í þegar byggðum hverfum en þar segir:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

- **Byggingarmagn á lóð, hvort sem um er að ræða nýbyggingu eða aukið nýtingarhlutfall á lóð á að jafnaði ekki vera hærra en meðaltalsnýtingarhlutfall nærliggjandi húsa.**

- **Hæð húsa eða mannvirkja skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.**

- **Lega og form byggingarreits skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.**

Það er mat skipulagsdeildar að nýbyggingar í eldri hverfum bæjarins skuli að jafnaði taka mið af ofangreindum viðmiðum. Talið er að fyrirhuguð breyting fari yfir ofangreint viðmið um hæð húsa en það stendur örlítið hærra en hæðir nágrannahúsanna við Hlaðbrekku nr. 15 og 19.
Núverandi byggingarmagn á lóð er undir meðaltali og við breytinguna verður nýtingarhlutfall áþekkt því sem er í nágrenninu. Sjá töflu hér að neðan.

Hlaðbrekku 11-23, Þverbrekku 3, Fögrubrekku 12, 14, 16, 18, 20, 22 og 24

Heimilisfang	Stærð lóða – m²	Stærð íbúða – m²	nýtingahlutfall
Hlaðbrekka 10	704	216,3	
Hlaðbrekka 11	753	231,6	
Hlaðbrekka 12	704	225	
Hlaðbrekka 13	680	185,5	0.27
Hlaðbrekka 14	704	425,4	0.6
Hlaðbrekka 15	681	161,7	0.23
Hlaðbrekka 16	704	209	0.3
Hlaðbrekka 17	683	144,9	0.2
Hlaðbrekka 17 m. br.	683	125	0.33
Hlaðbrekka 18	707	257,5	0.36
Hlaðbrekka 19	690	221,5	0.32
Hlaðbrekka 20	704	281,8	
Hlaðbrekka 21	691	267,8	
Hlaðbrekka 22	780	204,3	
Hlaðbrekka 23	620	200	
Þverbrekka 3	626	173,1	
Fagrabrekka 24			
Fagrabrekka 22			
Fagrabrekka 20			
Fagrabrekka 18			
Fagrabrekka 16			
Fagrabrekka 14			
Fagrabrekka 12			
Fagrabrekka 10			

1.6
‚Kanna þarf áhrif á söluverð Hlaðbrekku 15.‘

Umsögn 1.6
Varðandi rýrnum á gildi eignar: Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir:
„Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verlega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

2. Eydís Guðbjartsdóttir
Fagrabrekka 20

Eftirfarandi er ekki orðrétt en samantekt af athugsemdum og áhyggjum frá lóðarhöfum Fögrubrekku 18, 20 og 22.

2.1
Þær breytingar sem sótt er um telja hagsmunaaðilar að feli í sér umtalsverða breytingu á nýtingarhutfalli lóðar, útliti og formi viðkomandi svæðis. Umrætt hús mun hækka um 265 cm. á þaki er gert ráð fyrir torfi sem getur vaxið og hækkað ásýnd hússins og aukið enn frekar á útsýnisskerðingu.

Umsögn 2.1
Núverandi byggingarmagn á lóð er undir meðaltali og við breytinguna verður nýtingarhlutfall áþekkt því sem er í nágrenninu. Sjá töflu um nýtingarhlutfall. Varðandi útlit og form viðkomandi svæðis er bent á umsögn 1:5. Varðandi útsýnisskerðingu er bent á umsögn xxx hér að neðan.

2.2
Þær breytingar sem sótt er um mun breyta götumynd töluvert, skerða útsýni aðliggjandi lóða auk þess að hafa möguleg áhrif á friðhelgi einkalífsins. Nú hafa lóðarhafar gott og fallegt útsýni sem dæmi yfir Elliðavoginn, Grafarvog og Esjuna. Sú hækkun sem lögð er til er umtalsverð og mun alfarið loka á slíkt útsýni. Framlögð tillaga mun hafa þau áhrif að Esjan muni ekki lengur sjást. Telja lóðarhafar að slík breyting myndi fela í sér umtalsverða skerðingu á gæðum fasteigna þeirra og útsýnið var ráðandi þáttur í umræddum fasteignakaupum og vali á staðsetningu. Talið er að umrædd breyting geti haft áhrif á söluhæfni eigna lóðarhafa í framtíðinni þar sem gott útsýni er almennt talinn var a góður kostur að hafa. Hagsmunaaðilar keyptu sér vísvitandi eign í grónu hverfi og gerðu þar með ráð fyrir að ekki væri hætta á jafn viðamiklum breytingum og umrædd tillaga gerir ráð fyrir.

Umsögn 2.2
Með vísan í sneiðingu í fylgiskjali 6 telur skipulagsráð að umrædd viðbygging valdi ekki verulegri útsýnisskerðingu fyrir lóðarhafa við Fögrubrekku þar sem hús við Hlaðbrekku liggja mun neðar í landi.
Varðandi breytta götumynd er sú breyting í Hlaðbrekku sem hefur lítil áhrif á lóðarhafa við Fögrubrekku og fordæmisgildi er ekki mikið í þessu tilfelli.
Ekki er tekið undir að umrædd breyting hafi áhrif á friðhelgi einkalífs íbúa við Fögrubrekku og bendir skipulagsdeild á að 27 metrar eru á milli húsanna Hlaðbrekku 17 og Fögrubrekku 18.

Varðandi rýrnum á gildi eignar: Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir:
„Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verlega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi“

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að eldri byggð Kópavogs geti tekið breytingum í takt við viðmið sem lýst er í umsögn 1.5 hér að ofan.

2.3
Breytingartillagan mun færa umrædda fasteign í beina sjónlínu við hús aðila sem mun skerða til muna friðhelgi lóðarhafa. Tillagan felur í sér að gluggar til suðurs á viðbættri hæð væru komnir nálægt sömu gluggahæð og eignir hagsmunaaðila. Ljós megi vera að slík breyting sé verulegr og kunni að hafa umtalsverð grenndaráhrif fyrir hagsmunaaðila. Auk þess að ef að sólskála yrði þá myndi umrædd eign færast nær hagsmunaaðilum Sjá hagsmunaaðilar fyrir sé að þurfa hafa dregið fyrir glugga að mestu til að upplifa sig ekki í beinni útsendingu Umrædd tillaga er veiga mikil breyting á þeim gæðum sem

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

umræddar eigir hagsmunaaðila hafa sem er að gott bil sé á milli eigna, aðrar eignir horfa ekki inn í fasteign þeirra. Að geta haft mikla og góða dagsbirtu þar sem hingað til hefur ekki verið þörf á að draga fyrir glugga til norðurs.

Umsögn 2.3
Ekki er tekið undir skerta friðhelgi, sjá umsögn 2.2. Ekki er tekið undir veruleg umhverfisáhrif af gluggum í minnst 27 metra fjarlægð. Sækja þyrfti sérstaklega um sólskála og er ekki reiknað með slíkum í þessari umsögn. Ekki er tekið undir að umrædd viðbygging yrði til þess að lóðarhafar þyrftu að draga fyrir glugga og bendir skipulagsdeild á að aðrir gluggar annarra húsa snúa að Fögrubrekku.

2.4
Fara lóðarhafar fram á að byggingarleyfi verði ekki samþykkt með framlögðum tillögum. Þar sem hækkun er allt of mikil og hefur umtalsverð áhrif á notkun og gæði eigna lóðarhafa.

Umsögn 2.2
Varðandi rýrnum á gildi eignar: Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir:
„Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verlega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi“

3. Stefanía Arnórsdóttir og Jón Benedikt Björnsson
Fagrabrekka 16

3.1
Gera engar athugasemdir við þessi áform.

4) Niðurstaða umsagnar skipulagsdeidlar 5. júlí 2021

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að neikvæð umhverfisáhrif á nærliggjandi lóðir Fögrubrekku séu óveruleg.
Skipulagsráð telur að breytingin sé ekki í samræmi við rammahluta aðalskipulagsins þegar horft er til hæðar viðbyggingar og telur að þakform viðbyggingar falli ekki að götumynd. einnig er bent á að stórt dvalarsvæði á efri hæð hússins er ekki í samræmi við heildaryfirbragð húsanna sem liggja sunnanmegin í Hlaðbrekku.

---

5) Niðurstaða skipulagsráðs 5. júlí 2021

Skipulagsráðs hafnar tillögunni og vísar erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Unnur Edda Müller
Valdimar Bjarnason
Hlaðbrekku 15
200 Kópavogur
valdimarb@internet.is
unnurm@internet.is

Sent með tölvupósti á netfangið skipulag@kopavogur.is

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Kópavogur, 17.05.2021

Efni: **Hlaðbrekka 17 – Kynning á byggingarleyfi**
Vísun: 2102309/510.03 BÓK

Vísað er í ofangreinda kynningu á byggingarleyfi fyrir Hlaðbrekku 17 sem barst okkur með pósti og var móttekin 5.maí sl. Óskað var eftir athugasemdum.

> Við viljum árétta að sú staðhæfing í ofangreindu bréfi að „samþykki aðliggjandi lóðarhafa liggur fyrir" er röng. Aldrei hefur verið haft samband við „aðliggjandi lóðarhafa", þ.e. Hlaðbrekku 15, vegna byggingarleyfis.
>
> Bílskúr er ekki áfastur við íbúðarhús heldur stendur hann sér á lóðarmörkum Hlaðbrekku 15 og Hlaðbrekku 17. Bætt hefur verið við bílskúrinn sunnanverðum sem ekki kemur fram á teikningum.

Eftirfarandi eru athugasemdir okkar:

1. Mesta hæð hússins Hlaðbrekku 17 er hækkun um 2,7 metra frá 4,05 metra (núverandi hæsti punktur sem snýr norður) í 6,7 metra. Þrír gluggar snúa vestur á Hlaðbrekku 15 (þar af einn í eldhúsinu) og er áætlað að hækka Hlaðbrekku 17 sem lokar fyrir birtu og útsýni. Þetta getum við ekki sætt okkur við.
2. Svalir á Hlaðbrekku 15 snúa í suðvestur og eru frekar litlar. Þar sem til stendur að hækka Hlaðbrekku 17 allt húsið í 6,07 metra má reikna með að þessi hækkun komi til með að skyggja einnig á svalirnar.
3. Útlit og byggingarstíll á breytingu hússins Hlaðbrekku 17 er í hrópandi andstöðu við öll önnur hús í götunni, sem er íbúðargata, og skagar langt yfir Hlaðbrekku 19 og 15.
4. Kanna þarf áhrif á söluverð Hlaðbrekku 15.

Við sættum okkur ekki við ofangreindar breytingar og mótmælum þeim harðlega.

Við hjónin áskiljum okkur rétt til að koma með fleiri athugasemdir á síðari stigum.

Virðingarfyllst,
Unnur Edda Müller – 0907522869
Valdimar Bjarnason – 2511436179

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

From: Eydís Guðbjartsdóttir
Sent: sunnudagur, 30. maí 2021 22:30
To: Skipulag
Subject: Mótmæli við grendarkynningu 2102309/510.03BÓK

Meðfylgjandi er skjöl sem innhalda mótmæli við fyrirhuguaðri 80fm viðbyggingu,hæð ofan á núverandi hús.
Við óskum eftir að fá staðfestingu um mótöku á þessum pósti
kveðja Eydís Guðbjartsdóttir
S:8218913

Skipulagsráð
Skipulags- og byggingardeild Kóparvogs
Digranesvegur 1, 200 Kópavogur.

2102309/510.03 BÓK

Athugsemdir vegna kynningar á byggingarleyfi vegna Hlaðbrekku 17.

Lóðarhafar Fagrabrekku 18, 20 og 22 gera hér með formlega sameiginlega athugasemdir á byggingarleyfisumsókn vegna Hlaðbrekku 17. Þær breytingar sem sótt er um telja hagsmunaaðilar að feli í sér umtalsverða breytingu á nýtingarhlutfalli lóðar, útliti og formi viðkomandi svæðis. Um er að ræða byggingu 80 m2 hæðar ofan á núverandi hús auk sótt er um leyfi fyrir 30m2 sólstofu til suðurs. Umrætt hús mun hækka um 265cm. Á þaki er gert ráð fyrir torfi sem getur vaxið og hækkað ásýnds húsins og aukið enn frekar á útsýnisskerðingu.

Þær breytingar sem sótt er um mun breyta götumynd töluvert, skerða útsýni aðliggandi lóða auk þess að hafa möguleg áhrif á friðhelgi einkalífsins. Nú hafa lóðarhafar gott og fallegt útsýni sem dæmi yfir Elliðavoginn, Grafarvog og Esjuna. Sú hækkun sem lögð er til er umtalsverð og mun alfarið loka á slíkt útsýni. Framlögð tillaga mun hafa þau áhrif að Esjan muni ekki lengur sjást. Telja lóðarhafar að slík breyting myndi fela í sér umtalsverða skerðingu á gæðum fasteigna þeirra og útsýnið var ráðandi þáttur í umræddum fasteignakaupum og vali á staðsetningu. Talið er að umrædd breyting geti haft áhrif á söluhæfi eigna lóðarhafa í framtíðinni þar sem gott útsýni er almennt talinn vera góður kostur að hafa. Hagsmunaðilar keyptu sér vísvitandi eign í grónu hverfi og gerðu þar með ráð fyrir að ekki væri hætta á jafn viðamikilli breytingum og umrædd tillaga gerir ráð fyrir.

Breytingartillagan mun færa umrædda fasteign í beina sjónlínu við hús aðila sem mun skerða til muna friðhelgi lóðarhafa. Tillagan felur í sér að gluggar til suðurs á viðbættri hæð væru komnir nálægt sömu gluggahæð og eignir hagsmunaðila. Ljóst megi vera að slík breyting sé veruleg og kunni að hafa umtalsverð grenndaráhrif fyrir hagsmunaaðila. Auk þess að ef af sólskála yrði þá myndi umrædd eign færast nær hagsmunaaðilum. Sjá hagsmunaaðilar fyrir sér að þurfa hafa dregið fyrir glugga að mestu til að upplifa sig ekki í beinni útsendingu. Umrædd tillaga er veiga mikil breyting á þeim gæðum sem umræddar eignir hagsmunaaðlia hafa sem er að gott bil sé á milli eigna, aðrar eignir horfa ekki inn í fasteign þeirra. Að geta haft mikla og góða dagsbirtu þar sem hingað til hefur ekki verið þörf að draga fyrir glugga til norðurs.

Fara lóðarhafar fram á að byggingarleyfi verði ekki samþykkt með framlögðum tillögum. Þar sem hækkun er allt of mikil og hefur umtalsverð áhrif á notkun og gæði eigna lóðarhafa.

Fh. Fagrabrekku 18 _____

Fh. Fagrabrekku 20 _____

Fh. Fagrabrekku 22 _____

Athugasemdir.png

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Hlaðbrekka 17 með hækkun.png

Fagrabrekka 18-20-22-24 Götumynd.png

Núverandi útsýni.png

Hlaðbrekka 17 bakhlið.png

Hlaðbrekka 17-19-21-23 götumynd.png

Hlaðbrekka 17 bakhlið-2.png

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

GARÐATORG
EIGNAMIÐLUN
GARÐATORGI 7 – 210 GARÐABÆ
Sími : 545-0800 - fax : 545- 0801

VERÐMAT

Fagrabrekka 20, Kópavogur

30. **maí 2021**

GARÐATORG
EIGNAMIÐLUN

Þann 30. maí 2021 skoðaði undirritaður vegna verðmats, fyrir hönd Garðatorgs eignamiðlunar ehf. að beiðni Sigurbergs Loga Benedikssonar kt. 241065-3249 einbýlishúsið að Fögrubrekku 20 í Kópavogi.

Forsendur:
Verð fasteignar ræðst af mörgum þáttum m.a. stærð, gerð, staðsetningu, nýtingu, aldri, ástandi, áhvílandi lánum og markaðsaðstæðum.

Opinberar tölur
Fastanr. 206-0231, matshl. 01-0101 og bílskúr, matshluti 02-0101. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er húsið byggt 1967. Íbúðin er 233,6 m^2 (sem skiptist í íbúð á hæð 135,6 m^2og íbúðarherbergi í kjallara 98 m^2) og bílskúr 28 m^2 samtals 261,6 m^2. Lóðarmat er kr. 16.650.000.- Fasteignamat 2022 er samtals kr. 96.400.000,- og brunabótamat er kr. 79.420.000,- Húsið er staðsteypt.

Niðurstaða:
Glæsilega steypt einbýlishús sem er hæð og kjallari með bílskúr á eftirsóttum stað í Kópavogi. Mikið endurnýjað í húsinu. Fagrabrekka 20 er án nokkurs vafa glæsileg eign á eftirsóttum stað.

Líklegt söluverð mv. óbreyttar forsendur er kr. 110.000.000,-

Undirritaður hefur skoðað gögn vegna verðmatsins en einnig er stuðst við verð á sambærilegum eignum. Undirritaðir verðmeta eignina eftir bestu samvisku og þekkingu og hafa engra hagsmuna að gæta varðandi verðmatið.
Þess ber þó að geta að umsókn liggur fyrir skipulagsnefnd Kópavogs um hækkun á einbýlishúsinu að Hlaðbrekku 17, Kópavogi sem er fyrir neðan umrætt hús. Þessi hækkun mun hafa slæmar afleiðingar fyrir Fögrubrekku 20 á þá leið að útsýni mun skerðast verulega og friðhelgi einkalífsins mun einnig riðlast mikið.

Líklegt söluverð eftir hækkun á Hlaðbrekku 17 er kr. 105.000.000,-

Garðabær, 30. maí 2021.

F.h. Garðatorgs, eignamiðlunar ehf.
Ragnar G. Þórðarson
Viðsk.fr. / Lögg. fasteignasali
Kt. 150264-5109
Ragnar G Þórðarson lög. fasteignasali

viðbót við mótmæli. Verðmat

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Stefanía Arnórsdóttir
Jón Benedikt Björnsson
Eigendur Fögrubrekku 16, Kóp.

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs
b.t. Berglindar Kjartansdóttur
Digranesvegi 1. 200 Kóp.

Við, eigendur Fögrubrekku 16, Kóp. höfum fengið til skoðunar áform eigenda Hlaðbrekku 17, Kóp. um viðbyggingu við hús sitt, sbr. bréf þitt. 29. apr. 2021. Við gerum enga athugasemd við þessi áform.

Kópavogi 31. maí 2021

Stefanía Arnórsdóttir
Jón Benedikt Björnsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026