

Úthlutunarskilmálar Kópavogsbæjar

Vegna úthlutunar á lóðum í Vatnsendahvarfi

Samþykkt í bæjarráði Kópavogs dags. 4. desember 2025

Úthlutunarskilmálar

1. Úthlutun

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

Úthlutun lóða samkvæmt úthlutunarskilmálum þessum fer skv. 13. gr. úthlutunarreglna Kópavogs og fer fram með þeim hætti að byggingarrétti er úthlutað til hæstbjóðanda að uppfylltum hæfisskilyrðum samkvæmt úthlutunarskilmálum þessum.

Öll tilboð eru skuldbindandi. Samþykki Kópavogsbær tilboð að umsóknarfresti liðnum er kominn á skuldbindandi samningur um kaup og sölu á byggingarrétti á viðkomandi lóð.

1.1. Byggingarréttur og gatnagerðargjald

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

1.2. Lóðir sem koma til úthlutunar og byggingarmagn

Kópavogsbær leitar eftir tilboðum í byggingarrétt eftirfarandi lóða:

Einbýlishúsalóðir - E1: Er ein hæð frá götu (aðkomuhæð). Þau eru tveggja hæða, felld að landi/landhalla og standa neðan við götu.

Lóðarheiti	Lóð m ²	Byggingarreitur m ²	Hámarks byggingarmagn m ²	Hámarks nýtingarhlutfall	Hæðir	Lágmarksverð kr.
Hæðarhvarf 12	700	185.44	297	0.42	2	24.000.000,-

Einbýlishúsalóðir - E2: Eru tveggja hæða með aðkomu á neðri hæð. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja glugga á kjallara. Þau standa ýmist ofan eða neðan við götu.

Lóðarheiti	Lóð m ²	Byggingarreitur m ²	Hámarks byggingarmagn m ²	Hámarks nýtingarhlutfall	Hæðir	Lágmarksverð kr.
Sólarhvarf 1	880	185.44	297	0.34	2	24.000.000,-
Sólarhvarf 3	731	185.44	297	0.41	2	24.000.000,-
Sólarhvarf 7	712	185.44	297	0.42	2	24.000.000,-
Sólarhvarf 9	708	185.44	297	0.42	2	24.000.000,-
Sólarhvarf 11	708	185.44	297	0.42	2	24.000.000,-
Sólarhvarf 13	700	185.44	297	0.42	2	24.000.000,-
Skýjahvarf 4	713	185.44	297	0.42	2	24.000.000,-
Skýjahvarf 6	713	185.44	297	0.42	2	24.000.000,-
Skyggnishvarf 2	677	156	250	0.37	2	24.000.000,-
Skyggnishvarf 4	646	156	250	0.39	2	24.000.000,-
Skyggnishvarf 6	646	156	250	0.39	2	24.000.000,-
Skyggnishvarf 8	646	156	250	0.39	2	24.000.000,-
Skyggnishvarf 10	652	156	250	0.38	2	24.000.000,-
Skyggnishvarf 12	652	156	250	0.38	2	24.000.000,-
Skyggnishvarf 14	653	156	250	0.38	2	24.000.000,-
Skírnishvarf 3	645	156	250	0.39	2	24.000.000,-
Skírnishvarf 5	645	156	250	0.39	2	24.000.000,-
Skírnishvarf 7	645	156	250	0.39	2	24.000.000,-

Parhúsalóð - P4: Er ein og hálf hæð með aðkomu á neðri hæð. Byggingarreitur efri hæðar er 60% af grunnfleti neðri hæðar. Er það m.a. gert til þess að opna á sjónása milli bygginga. Aðalgólfkóti og aðkomukóti skal aðlagður að hæðarsetningu götu, götukóta, til þess að parhús sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllum lands innan lóðar eða á lóðarmörkum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja glugga á kjallara.

Lóðarheiti	Lóð m ²	Byggingarreitur m ²	Hámarks byggingarmagn m ²	Hámarks nýtingarhlutfall	Hæðir	Lágmarksverð kr.
Hallahvarf 2	774	195	250	0.32	1,5	38.000.000,-
Hallahvarf 4	607	195	250	0.41	1,5	

Raðhúsalóð – R1: Er ein hæð frá götu (aðkomuhæð) og felld að landi og landhalla. Þau standa neðan við götu.

Lóðarheiti	Lóð m ²	Byggingarreitur m ²	Hámarks byggingarmagn m ²	Hámarks nýtingarhlutfall	Hæðir	Lágmarksverð kr.
Sólarhvarf 2	465	168	269	0,58	2	72.000.000
Sólarhvarf 4	341	154	246	0,72	2	
Sólarhvarf 6	341	154	246	0,72	2	
Sólarhvarf 8	341	154	246	0,72	2	
Sólarhvarf 10	475	168	269	0,57	2	

Raðhúsalóð – R3: Er tveggja hæða með aðkomu á neðri hæð. Aðalgólfkóti og aðkomukóti skal aðlagður að hæðarsetningu götu, götukóta, til þess að raðhús sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllum lands innan lóðar eða á lóðarmörkum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja glugga á kjallara.

Lóðarheiti	Lóð m ²	Byggingarreitur m ²	Hámarks byggingarmagn m ²	Hámarks nýtingarhlutfall	Hæðir	Lágmarksverð kr.
Stöðvarhvarf 25	438	126,5	202	0,46	2	44.000.000
Stöðvarhvarf 27	438	126,5	202	0,46	2	
Stöðvarhvarf 29	311	115	184	0,59	2	

2. Deiliskipulag Vatnsendahvarfs.

Í greinargerð með deiliskipulaginu er að finna skilmálatöflu fyrir hús á framagreindum lóðum sem og ítarlegri upplýsingar um lóðir, fjölda hæða, byggingarreiti, hámarkshæðir, hámarksbyggingarmagn og nýtingarhlutfall. Lóðarhöfum er skylt að fara eftir skipulagsskilmálum og sérákvæðum við hönnun húsa.

Skulu tilboðsgjafar kynnar sér greinda skilmála deiliskipulagsins ítarlega.

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

Einbýlishús: bls. 57-62

Parhús: bls. 63-72

Raðhús: bls. 73-78

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

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

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

Vakin er sérstök athygli á eftirfarandi:

Lóðarhafar skuldbinda sig til þess að haga uppbyggingu í samræmi við gildandi deiliskipulag. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur.

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

3. Auglýsing og útboðsgögn

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

Útboðsgögn verða aðgengileg á útboðsvef Kópavogsbæjar <https://tendsign.is/>. frá kl. 12:00, fimmtudaginn, 22. janúar 2026.

Undirrituðum tilboðum skal skila með rafrænum hætti á framangreindan útboðsvef Kópavogsbæjar eigi síðar en kl. 14:00 fimmtudaginn 5. mars 2026. Tilboðsgjafar bera ábyrgð á að tilboð berist innan tilskilins frests. **Tilboðsgjafar eru sérstaklega hvattir til þess að hefja tímanlega vinnu við að skila inn tilboðum.** Tilboðsgjafi fær staðfestingarpóst þegar hann hefur skilað tilboði. Ef enginn póstur berst hefur afhending ekki tekist.

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

4. Samskipti á auglýsingartíma

Öll samskipti skulu fara fram í gegnum útboðsvef Kópavogsbæjar <https://tendsign.is/>. Eru tilboðsgjafar hvattir til að skoða öll gögn vel áður en fyrirspurnartíma lýkur. Þá skal beina öllum spurningum í gegnum Tendsign. Ef spurningar berast starfsmönnum með öðrum hætti verður þeim bætt við spurningalista inn á Tendsign og öllum aðilum beint inn á útboðsvefinn til að nálgast svör við fyrirspurnum.

Öllum spurningum verður svarað eins fljótt og kostur er. Fyrirspurnartíma lýkur fimmtudaginn 17. febrúar 2026 og þurfa aðilar því að senda inn spurningar fyrir þann tíma.

5. Sérstök skilyrði við úthlutun lóða

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

Aðeins er tekið við tilboðum lögaðila í raðhúsalóðir.

Í tilviki rað- og parhúsalóða er óskað eftir tilboðum í báðar íbúðir (tvær lóðir) í parhúsi og allar íbúðir í raðhúsalengju (3 íbúðir eða 5 íbúðir). Gert ráð fyrir að lóðarhafar, einn aðili eða fleiri aðilar, byggi húsin samtímis.

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

Aðilar geta að hámarki fengið úthlutað einni einbýlishúsalóð.

Aðilar geta að hámarki fengið úthlutað tveimur raðhúsalóðum.

Aðeins er ein parhúsalóð til úthlutunar í þessum áfanga.

Heildarúthlutun lóða er þó ávallt að hámarki tvær lóðir óháð tegund, þ.e. ef aðili á hæstu tilboð í eina einbýlishúsalóð og eina rað- eða parhúsalóð er heimilt að úthluta báðum lóðunum til viðkomandi aðila.

6. Hæfi lögaðila og fylgigögn tilboða

Lögaðilar sem leggja inn tilboð í lóðir skulu uppfylla þau skilyrði sem tilgreind eru í 7. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar. Tilboði lögaðila skal staðfest af þeim aðila sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda félagið.

Kópavogsbær mun sérstaklega kalla eftir eftirfarandi fylgigögnum ef tilboð tilboðsgjafa koma til greina. Skal fylgigögnum skilað eigi síðar en **14 dögum** eftir að beiðni berst tilboðsgjöfum:

- A. Lánsloforð eða yfirlýsingu banka eða annars fjármálafyrirtækis um fjármögnun framkvæmda, þ.e. byggingarkostnaði þ.m.t. heildarálagningu lóðagjald, sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er vegna byggingarframkvæmda og greiðslu tilboðsfjárhæðar.
 - Ef tilboðsgjafi leitast eftir að fá úthlutaðum hámarksfjölda, þ.e. tveimur lóðum, þarf yfirlýsingin að fela í sér lánsloforð/yfirlýsingu fyrir byggingarkostnaði sem samsvarar umsókn tilboðsgjafa, hvað varðar fjölda og tegund lóða.
- B. Staðfestingu á að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, skatta eða lífeyrissjóðsgjöld.
- C. Búsforræðisvottorð sem staðfestir að tilboðsgjafi sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.
- D. Ársreikningur ársins 2024 ásamt árshlutareikningi vegnas síðasta árs (2025) sem ber með sér jákvæða eiginfjárstöðu. Ekki er krafist að ársreikningur sé endurskoðaður, en hann skal settur upp og áritaður af löggiltum endurskoðanda án athugasemda. Skila má inn árshlutareikningi með neikvæðri eiginfjárstöðu ef skýringar um tímabundna neikvæða

eiginfjárstöðu áritaðan af löggiltum endurskoðanda fylgja. Við yfirferð á tilboði og gögnum verður metið hvort slíkar skýringar séu fullnægjandi.

Ef framangreindum gögnum er ekki skilað til Kópavogsbæjar innan tilskilins frest telst tilboð viðkomandi aðila ógilt.

Vakin er athygli á að tilboðsgjöfum er þó heimilt að skila inn framangreindum gögnum með tilboði sínu, kjósi þeir svo.

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

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

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

7. Hæfi einstaklinga og fylgigögn tilboða

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

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

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

Kópavogsbær mun sérstaklega kalla eftir eftirfarandi fylgigögnum ef tilboð tilboðsgjafa koma til greina. Skal fylgigögnum skilað eigi síðar en **14 dögum** eftir að beiðni berst tilboðsgjöfum:

- A. Staðfesting á að umsækjandi og eftir atvikum maki/sambúðaraðili séu ekki í vanskilum með opinber gjöld.
- B. Skriflegri staðfestingu frá banka eða annarri fjármálastofnun um að umsækjandi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingarframkvæmda og lóðargjalda, þ.m.t. gatnagerðargjald og byggingarréttargjald.
 - Ef tilboðsgjafi leitast eftir að fá úthlutuðum hámarksfjölda, þ.e. tveimur lóðum, þarf yfirlýsingin að fela í sér lánsloforð/fyrirvaralausar fyrir byggingarkostnaði sem samsvarar umsókn tilboðsgjafa, hvað varðar fjölda og tegund lóða.
- C. Vottorð frá Héraðsdómi um að umsækjandi sé ekki undir gjaldþrotaskiptum né hafi orðið gjaldþrota á undanförunum tveim árum.

Ef framangreindum gögnum er ekki skilað til Kópavogsbæjar innan tilskilins frest telst tilboð viðkomandi aðila ógilt.

Vakin er athygli á að tilboðsgjöfum er þó heimilt að skila inn framangreindum gögnum með tilboði sínu, kjósi þeir svo.

8. Tilboð og val tilboða

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

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

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

Ekki eru takmörk á því hversu margar lóðir hver tilboðsgjafi getur lagt fram tilboð í. Með hliðsjón af jafnræðissjónarmiðum við úthlutun á takmörkuðum gæðum sveitarfélagsins getur hver tilboðsgjafi hins vegar aðeins fengið ákveðnum fjölda lóða úthlutað líkt og tilgreint er í ákvæði 5. gr. úthlutunarskilmála þessa.

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

Tilboð undir lágmarksverði telst ekki gilt tilboð.

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

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

8.1. Val tilboða

Öll tilboð eru skuldbindandi. Kópavogsbær velur hagstæðasta tilboð í lóðina.

Ef tilboðsgjafi á hæstu tilboð í fleiri lóðir en honum er heimilt að fá úthlutað, velur Kópavogsbær þau tilboð sem eru hagstæðust fyrir Kópavogsbæ, með tilliti til annarra tilboða. Hlutkesti ræður ef tilboð tveggja tilboðsgjafa í sömu lóð sem valið stendur um eru jafnhá.

Af framangreindu leiðir að ekki er gert ráð fyrir að tilboðsgjafi geti valið á milli lóða ef hann á hæsta tilboð í fleiri en tvær lóðir, heldur mun Kópavogsbær velja hagstæðasta tilboð í hverja lóð.

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

Dæmi:

Tilboð í einbýlishúsalóð:

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

Tilboð í parhúsalóð:

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

9. Gatnagerðargjöld og byggingarréttargjald

Tilboðsgjafar gera tilboð í byggingarrétt lóðanna. Byggingarréttargjald innifelur **ekki** gatnagerðargjöld, byggingarleyfisgjald, heimæðagjöld veitustofnana, úttektargjöld eða önnur gjöld sem fylgja framkvæmdum á lóðinni.

Slík gjöld eru innheimt í samræmi við gildandi gjaldskrá Kópavogsbæjar hverju sinni, sem nálgast má á heimasíðu Kópavogsbæjar.

9.1. Ýmis þjónustugjöld

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

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

10. Greiðsluskilmálar

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

Greiði umsækjandi ekki reikning á gjaldþaga er Kópavogsbær heimilt að rifta kaupunum og skal þá lóðin boðin þeim sem átti næst hæsta tilboð í viðkomandi lóð. Bæjarráði er þó heimilt að bjóða aftur út lausar lóðir séu þrír mánuðir liðnir frá opnum tilboða.

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

11. Veðheimildir, framsal og skil

Byggingarrétti er úthlutað á nafn umsækjanda og óheimilt er að framselja byggingarrétt eða veðsetja lóð fyrr en að loknu byggingarstigi B2 (fokheldi), samkvæmt þeim íslenska staðli sem gildir um byggingarstig nema fyrir liggi samþykki bæjarráðs.

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

12. Afturköllun lóðarúthlutunar

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

13. Tímamörk framkvæmda

Lóðir í „H-hvörfum“ eru byggingarhæfar. Áætlað er að lóðir „S-hvörfum“ verði byggingarhæfar í apríl 2026. Getur sú tímasetning tekið breytingum og verða lóðarhæfar upplýstir um endanlegar tímasetningar þegar þær liggja fyrir.

Lóðarleigusamningi verður að vera þinglýst á viðkomandi lóðarhafa áður en sótt er um byggingarleyfi.

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

Byggingarleyfi verður ekki gefið út fyrr en gatnagerðargjöld og önnur tengd gjöld, sbr. sbr. 9. og 9.1 gr. úthlutunarskilmálahaða hafa verið greidd. Þá skal lóðarhafi jafnframt uppfylla skilyrði skv. 13. gr. Mannvirkjalaga nr. 160/2010.

Allar framkvæmdir á lóðunum eru óheimilar þar til byggingarleyfi hefur verið gefið út.

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

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

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

14. Öryggis- og lokaúttektarvottorð

Begar mannvirki er tekið í notkun skal gerð úttekt á öryggi þess og hollustuháttum. Óheimilt er að flytja inn í mannvirki eða taka það í notkun nema gefið hafi verið út vottorð um öryggisúttekt. Byggingaraðila ber að sækja um lokaúttekt eigi síðar en 3 árum frá öryggisúttektardegi. Lokaúttektarvottorð verður ekki gefið út fyrr en gengið hefur verið frá húsi og lóð í samræmi við skilmála ÍST51:2001, samþykkt aðaluppdrætti og lóðaruppdrætti skv. skilmálum deiliskipulags.

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

15. Framkvæmdir á kostnað lóðarhafa

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

16. Undirbúningur framkvæmda og frágangur

16.1. Almenn atriði

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

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

16.2. Vatns- fráveita, hitaveita og fjarskiptalagnir

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

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

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

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

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

16.3. Sorp

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

16.4. Frágangur og notkun lóða

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

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

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

17. Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum

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