



**HAFNARFJARÐARBÆR**  
 SKIPULAGS- OG BYGGINGAFULLTRÚI  
 Strandgötu 8-10, 220 Hafnarfjörður  
 Sími 585 5600 Fax 585 5609

Hafnarfjarðarbær  
 Innk: 28.01.15.  
 Málsnr: 15011078  
 Bréfal: 521.1

## UMSÓKN

### Umsókn um byggingarleyfi

Afgreiðsla skipulags- og byggingarfulltrúa

#### 1. Umsækjandi

Nafn umsækjanda/eiganda	Kennitala	Heimilisfang	Netfang
Geymsla Gætt 630604-2730 STEINHA. 14.			

#### 2. Lóð

Heiti	Nr.	Staðgreinir	Matshluti	Landnúmer
STEINHELLA	14.			

#### 3. Tegund byggingar / framkvæmdar

Einbýlishús   
  Parhús   
  Raðhús   
  Fjölbýlishús   
  Atvinnuhúsnæði  
 Skilti   
 Annað, hvað?

#### 4. Framkvæmd sem sótt er um

Aðrar upplýsingar varðandi framkvæmd	Framkvæmd	Aðalbyggingarefni
umsókn um skilti A LÖG STEINHELLU 14.	<input type="checkbox"/> Ný framkvæmd / nýbygging <input type="checkbox"/> Viðbygging <input type="checkbox"/> Breyting inni <input type="checkbox"/> Breyting úti	<input type="checkbox"/> Steinsteypa <input type="checkbox"/> Timbur <input type="checkbox"/> Stál <input type="checkbox"/> Gler

#### 5. Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn

--- Uppdráttarblöð í þríríti   
  Samþykki nágranna   
  Frávik frá skilmálum/breyting á landnotkun  
 Mæliblað   
 Ástandsskýrsla   
 Umsógn Húsfriðunarnefndar ríkisins  
 Hæðarblað   
 Breytingar á eignaskiptum   
 Vottunbyggingareininga  
 Bréf umsækj./hönnuða   
 Starfsleyfisskyld atvinnustarfsemi   
 Skráningartaflla  
 Samþykki meðeig. / -lóðarhafa   
 Brunavarnauppdrættir   
 Gátlisti

#### 6. Undirritun

Við byggingarframkvæmdir sem sótt er um verður farið eftir ákvæðum byggingarlaga, byggingarreglugerðar og annarra laga og reglugerða sem við eiga.

Í fullu umboði lóðarhafa, staður

Prentmat

Jón D. Olafsson    HFN    dagsetning: 28/1/2015

Nafn	Kennitala	Heimilisfang	Netfang/Sími
JÓN D. OLAFSSON	200464-4439	KOPAV. B. 7.	661-6800

Kvittun fyrir móttöku

Hafnarfirði, 26.1.2015.

Skipulags- og byggingasvið  
Þjónustumiðstöð - Norðurhelli 2  
221 Hafnarfirði

**Umsókn um leyfi fyrir skilti (segl) á Steinhellu 14.**

Kæra Skipulags- og byggingasvið,  
vinsamlegast meðtakið eftirfarandi umsókn með jákvæðu hugarfari.

Forsaga málsins er sú að undirritaður eigandi Geymslu Eitt ehf., 630604-2730, sótti um að fá lóðinni að Steinhellu 17. úthlutað árið 2004. Fékk undirritaður vilyrði fyrir þeirri lóð. Var því vilyrði síðar snúið við og neyddist því undirritaður til að byggja á lóðinni að Steinhellu 15. í staðinn. Augljóst er að lóð nr. 15 er mun síðri hvað varðar sýnileika. Enda hefur það komið í ljós á umliðnum 10. árum að viðskiptavinir eiga í mesta basli með að finna fyrirtækið. Eins sérkennilegt og lífið er þá hefur samhliða þessu basli viðskiptavina sí- aukist áhugi og þörf þeirra fyrir þjónustuna. Því er það sístækkandi fjöldi viðskiptavina sem stanslaust þarf að lóðsa á staðinn.

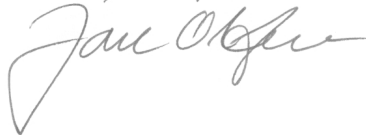
Þetta sýnir að Geymsla Eitt er í raun ranglega staðsett í hrá-iðnaðarhverfi þar sem Geymsla Eitt er fyrst og fremst þjónustufyrirtæki líkt og bensínstöðvar eða verslanir. Núna liggur fyrir kærkomið tækifæri til að leysa úr þessu vandamáli. Með sýnilegri merkingu á gafli hússins að Steinhellu 14. hefur sýnt sig að viðskiptavinir eiga auðveldar með að finna þjónustuna sem þá svo vantar.

Nú er óskað samvinnu og velvildar Hafnarfjarðarbæjar í því að leyfa téð skilti á gafi Steinhellu 14. Sérstaklega er höfðað til þeirra sem þessu ráða vegna forsögu málsins þar sem núna er hægt að koma til móts við fyrirtækið vegna bagalegra ákvarðanna áður fyrr. Það er samvinnu-verkefni okkar allra að byggja upp þetta bæjarfélag.

Óskað er eftir leyfi fyrir eftirfarandi skilti (segl):

- Samþykkt byggingarnefndarteikning fylgir með og sýnir skiltið. Einnig litmynd af skiltinu.
- Ætlunin er að LED ljóskastarar komi á mæni hússins og lýsi niður á skiltið og á planið um leið
- Skiltið er í raun segldúkur hálfgegnisær og er hvorki ljósaskilti né flettiskilti
- Stærð seglsins er ca. 20 metrar á breidd og ca. 7 metrar á hæð
- Meðfylgjandi er þinglýstur húsfélagssamningur Steinhellu 14. þar sem kemur fram að Geymsla Eitt hafi fullt og ótakmarkað leyfi til að setja skilti, sem þetta, á gaflinn
- Tekið verður úr seglinu til að hægt sé að opna neyðarútgang á jarðhæð óhindrað
- Meðfylgjandi eru viðbótarupplýsingar um forsögu Geymslu Eitt

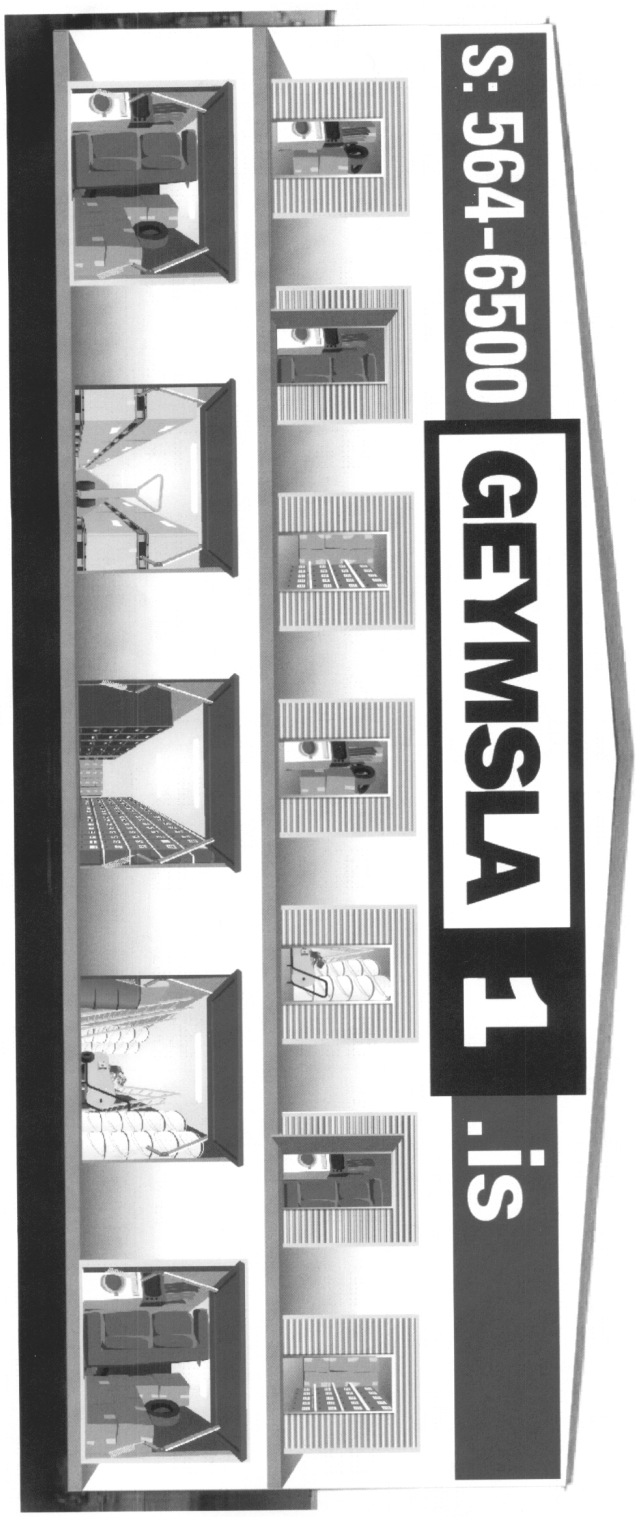
Virðingarfyllst,  
f.h. Geymslu Eitt ehf.  
Jón Daði Ólafsson – 661-6800 – jond@geymsla1.is



S: 564-6500

# GEYMSLA

# 1 .is



#### Viðbótarupplýsingar vegna umsóknar um skilti á Steinhellu 14.

- Bakgrunnur:
  - Sótt var um lóðina Steinhellu 17 2004. Vilyrði var gefið fyrir úthlutun þeirrar lóðar en var síðan kippt til baka vegna þess að þáverandi starfsmenn Hafnarfjarðarbæjar töldu að geymslureksturinn sem sótt var um yrði skitugur og óþrifalegur og draslaralegur og því ekki boðlegur sem „andlit hverfisins“. Ekki var eytt tíma í að kynna sér hvernig starfsemin í raun og veru er og alls ekki var hlustað á ákafar leiðréttingar umsækjanda.
  - Síðan hefur það verið eillfðarbarátta að lóðsa viðskiptavinum til fyrirtækisins.
  - Er þetta skólabókardæmi um hve skaðlegt það er, langt inn í framtíðina, þegar unnið er gegn þeim fyrirtækjum sem eru að byggja upp þetta bæjarfélag.
- Í ljós hefur komið að þvert á hindurvitnin og þekkingarleysið, og reyndar nákvæmlega eins og eigandi benti upphaflega á, þá er Geymsla Eitt fyrirmyndarfyrirtæki í hverfinu og þótt víðar væri leitað. Í raun og réttu ætti þessi starfsemi að vera á allt öðrum stöðum heldur en í hráu iðnaðarhverfi. Ef raunveruleg þekking og kunnátta hefðu ráðið för í byrjun væri vandamál viðskiptavina ekki eins og það er í dag.
- Einnig hefur komið í ljós, eins og eigandi benti einnig á upphaflega, að þjónustan er mjög þörf og eftirsótt. Geymsla Eitt hefur tekið í notkun fleiri húsnæði sem annars hefðu staðið auð eða farið undir frekari draslaragang. Ekki þarf að minna á hve munar um hvert húsnæði sem lendir ekki í því 100 ára stríði sem Hafnarfjarðarbær á við fyrirtæki um drasi og aðra almenna óreiðu.
- Sorglegt er að skipulagsákvæðanir hafa hingað til verið teknar á þann hátt að frekar er úthlutað fágætum lóðum til tuttugustu og þriðju matvöruverslunar eða niðjándu bensínstöðvarinnar heldur en að leggja áherslu á fjölbreyttari þjónustuform eins og að úthluta í staðinn lóð fyrir fyrstu og einu geymslupjónustuna innan bæjarfélagsins.
- Vegna þess að upprunalega var settur fótur fyrir fyrirtækið hefur það verið í miklum vandræðum með að koma viðskiptavinum á staðinn. Fjöldi viðskiptavina koma og fara í hverjum mánuði. Fleiri heldur en í flest önnur fyrirtæki í hverfinu. Hver einasti þessara viðskiptavina lendir í vandræðum með að finna fyrirtækið.
- Aðkoma og frákoma inn í þetta hverfi, sem er þó sett upp til að þjónusta fólk og fyrirtæki, er augljóslega ekki nógu góð.
- Núna er tækifæri til að viðurkenna góða starfsemi með örilitilli samvinnu sem kostar bæjarfélagið ekki neitt. Nú er sótt um velvild og samvinnu frá Hafnarfjarðarbæ í litilli tilraun til að leiðrétta þessa upphaflega röngu staðsetningu á fyrirtækinu. Lausnin er einföld og ákaflega sársaukalaus fyrir bæjarfélagið. Hún felst í því að heimila Geymslu Eitt að merkja sig þannig að það fyrirtækið sjáist. Á sama tíma kemur lausn sér ákaflega vel fyrir bæjarbúa/viðskiptavinum fyrirtækisins.

#### Samantekt.

- Kippt var til baka ákjósanlegustu lóð fyrir fyrirtækið upphaflega
- Geymsla Eitt er fyrirmyndarfyrirtæki í Hafnarfirði
- Reynslan hefur sýnt að þessi þjónusta er ekki rétt staðsett í sliku hrá-iðnaðarhverfi
- Þjónustan er mjög þarfleg og eftirsótt af viðskiptavinum
- Skapar hin ranga staðsetning óþarfa vandamál fyrir bæjarbúa/viðskiptavinum
- Á auðveldan og kostnaðarlausan hátt er hægt að viðurkenna góðan rekstur fyrirtækisins með örilitilli samvinnu. **Það er samvinnuverkefni okkar allra að byggja upp þetta bæjarfélag.**
- Væri það ákaflega kærkomið að stjórnendur bæjarfélagsins ynnu með þeim fyrirtækjum sem byggja upp þetta bæjarfélag en ekki í móti þeim.

Skjal nr. X-4885  
Móttakið til Þinglýsingar

10. OKT. 2012

Stimpplagi, kr.  
Þinglagi, kr.  
Samt. kr.

2000.-

Húsfélagssamningur fyrir Steinhellu 14, 221 Hafnarfirði: KT: 440912-0360.

**Tilgangur samningsins:**

Tilgangur samnings þessa er að sjá um rekstur og utanumhald á fasteigninni Steinhellu 14. Einnig að gæta hagsmuna og réttinda allra eigenda að fasteigninni, hverjir sem þeir kunna að vera á hverjum tíma. Einnig kveður samningurinn á um skyldur hvers aðila að samningnum og viðurlög við brot á þeim skyldum.

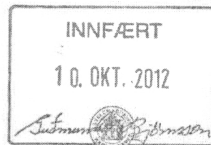
**Framkvæmd samningsins:**

Grunneintaki samnings þessa sem kveður á um réttindi og skyldur aðila er þinglýst á eignina. Eftir því sem aðilar kaupa hlut í fasteigninni að Steinhellu 14 þá er fylltur út nýr samhljóða samningur þar sem tekið er fram hverjir aðilar eru og hver eignarhluti þeirra er. Þeim samningi er síðan þinglýst á þann eignarhluta sem eignarhlutinn nær til.

**Eignarhlutar:**

0101	Fastanúmer: 230-7667	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,91%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0102	Fastanúmer: 230-7668	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0103	Fastanúmer: 230-7669	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0104	Fastanúmer: 230-7670	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0105	Fastanúmer: 230-7671	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0106	Fastanúmer: 230-7672	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0107	Fastanúmer: 230-7673	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0108	Fastanúmer: 230-7674	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0109	Fastanúmer: 230-7675	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0110	Fastanúmer: 230-7676	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0111	Fastanúmer: 230-7677	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0112	Fastanúmer: 230-7678	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0113	Fastanúmer: 230-7679	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0114	Fastanúmer: 230-7680	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,91%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0115	Fastanúmer: 230-7681	Birt stærð: 43,1 m2	Eignarhluti: 1,65%	Kostnaðarhluti: 3,43%
0116	Fastanúmer: 230-7682	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0117	Fastanúmer: 230-7683	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0118	Fastanúmer: 230-7684	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0119	Fastanúmer: 230-7685	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0120	Fastanúmer: 230-7686	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0121	Fastanúmer: 230-7687	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0122	Fastanúmer: 230-7688	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0123	Fastanúmer: 230-7689	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0124	Fastanúmer: 230-7690	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0125	Fastanúmer: 230-7691	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0126	Fastanúmer: 230-7692	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0127	Fastanúmer: 230-7693	Birt stærð: 48,1 m2	Eignarhluti: 1,96%	Kostnaðarhluti: 3,45%
0128	Fastanúmer: 230-7694	Birt stærð: 41,9 m2	Eignarhluti: 1,62%	Kostnaðarhluti: 3,42%
0201	Fastanúmer: 232-5854	Birt stærð: 1.447,2 m2	Eignarhluti: 45,77%	Kostnaðarhluti: 3,45%

**Efni samningsins:**



HH  
20 014

Húsreglur:

1. Hver og einn aðili skal gæta þess að valda ekki öðrum eigendum truflun eða ónæði
2. Allir skulu tryggja þrífalega umgengni fyrir utan húsið með það að markmiði að ásynnd hússins haldi sínu upprunalega útliti, í því sambandi ber að fylgja eftirfarandi atriðum:
  - a. Ekki má geyma neitt fyrir utan hús lengur en einn sólarhring í einu og jafnframt tryggja að það hindri ekki aðgang annara um lóðina eða valdi þrengslum eða óþrifum.
  - b. Ráðstafað er sérmerktum stæðum í norðurenda lóðarinnar þar sem hægt er að koma fyrir gámum til lestunar eða losunar. Mega nota þau stæði í þrjá sólarhringa í einu. Þessi stæði eru ekki geymslustæði fyrir lengri tíma en þrjá sólarhringa. Einnig verður sorpaðstaða á þessu geymslusvæði og ekki er heimilt að geyma rusl eða sorp á neinn hátt fyrir utan húsið.
  - c. Ekki er heimilt að merkja húsið eða hurðir að utan. Aðeins má merkja glugga í innkeyrsluhurðum. Gæta skal að því að það sé gert á snyrtilegan og smekklegan hátt og í sátt við húsfélagið.
  - d. Ekki er heimilt undir neinum kringumstæðum að geyma hluti á flóttagangi.
  - e. Stranglega er bannað að geyma mjög eldfim efni í húsinu.
3. Öll óþrif og sóðaskapur er óheimill og munu þeir sem slíku valda þurfa að hreinsa upp eftir sig eða húsfélagið sér um hreinsun á þeirra kostnað.
4. Hávaði og annað slíkt ónæði, sem ekki verður til við venjulega notkun á húsnæðinu, er óheimill. Séu húsnotendur í vafa um hvort væntanleg starfsemi brjóti í bága við þetta ákvæði ber þeim að leita eftir samþykki húsfélagsins áður en starfsemi hefst.
5. Alls ekki má nýta neina hluta hússins undir ólöglega starfsemi hvort sem um er að ræða séreign eða sameign. Verði notendur hússins uppvisir að ólöglegri starfsemi þá má húsfélagið samþykkja að viðkomandi þurfi að selja sinn hlut í húsinu.
6. Alls ekki má nýta húsið að neinu leiti undir hættulega starfsemi s.s. meðferð sprengiefna, flugelda, hættulegra efna eða eiturefna. Ef húsnotendur eru í vafa um hvort væntanleg starfsemi brýtur í bága við þetta þá ber þeim að leita til húsfélagsins eftir samþykki á þeirri notkun.
7. Hver eignaraðili er ábyrgur fyrir því að allir þeir sem ganga um húsið á vegum þess aðila, hvort sem þeir eru gestir, leigjendur, aðili sjálfur eða aðrir viti af og virði samning þennan að öllu leiti.
8. Valdi aðili skemmdum á húsinu hverjar sem þær eru skal sá aðili tilkynna umsjónarmanni hússins um þær strax. Gætið að því að öryggiskerfi er í húsinu.
9. Allar aðrar almennar umgengisreglur og reglur samkvæmt lögum um fjöleignarhús.

Brot á ofangreindum atriðum verða meðhöndluð af lögfræðistofu/eftirlitsaðila húsfélagsins og kostnaður vegna þess innheimtur hjá eigenda viðkomandi eignarhluta. Sé um brot á hússamningnum að ræða þá munu útsendar áminningar frá lögfræðistofu/eftirlitsaðila kosta viðkomandi kr. 5.000 til 15.000 hver áminning og/eða ítrekun. Það er því notendum hússins stórkostlega í hag að láta ekki standa sig að því að brjóta samning þennan að nokkru leiti.

**Eftirlitsaðili með húsreglum:**

Lögfræðistofa, sem húsfélagið ræður til þess verks á hverjum tíma, sér um eftirlit með reglum hússins og framfylgir ákvæðum þessa samnings. Sér stjórn húsfélagsins um að ráða lögfræðistofu til verksins. Aukinn meirihluta, 75%, þarf í húsfélaginu til að falla frá þessu fyrirkomulagi, það er að lögfræðistofa sjái um þennan rekstrarþátt.

**Rekstur:**

1. Sameiginlegur rekstrarkostnaður er meðal annars:
  - a. Rafmagn á flóttagangi

Jó. TH  
AV

- b. Rafmagn á útilýsingu
- c. Rekstur og uppsetning á sameiginlegri lýsingu
- d. Hiti á flóttagangi
- e. Rekstur og uppsetning á öryggiskerfi
- f. Viðhald utanhúss (tjónvaldar bæta tjón sem þeir valda)
- g. Viðhald á lóð og plani (s.s. merkingar og snjómokstur)
- h. Annað ófyrirséð er til fellur.

Hússjóður verður í húsinu. Hússjóður á mánuði er kr. 4.500 og miðast við vísitölu byggingakostnaðar í janúar 2013. Ef safnast upp sjóður þá mun húsfélagið halda utan um hann og nýta til greiðslu á tilfallandi kostnaði, viðhaldi og fl. Húsfélaginu er heimilt að breyta upphæð mánaðarlegs hússjóðs en þó aldrei niðurfyrir kr. 4.500 á mánuði. Sér stórn húsfélagsins um að ráða aðila til að sjá um almennan rekstur húsfélagsins, s.s. greiðslu reikninga, innheimtu og annað sem tilheyrir daglegum rekstri.

Uppsafnaður hússjóður verður aldrei séreign hvers húseiganda. Þótt aðili sem átt hefur hlut í húsinu selji sinn hluta þá á hann ekki rétt á hluta af uppsöfnuðum hússjóði hvers tíma.

**Sérskilmálar:**

Geymsla Eitt ehf. 630604-2730 hefur gert samsamning við húsfélagið um að hafa til fullra afnota allan norðurgafi hússins. Geymsla Eitt getur nýtt allan gafinn sem auglýsingu að hvaða leiti sem er. Framtíðarnotendur endabíla á téðum norðurgafli geta því gengið að því visu að þessar auglýsingar munu fara fyrir alla gluggana á þeim gaffi. Þessum samningi við ofangreinda aðila getur ekki verið sagt upp að hálfu húsfélagsins. Geymsla Eitt sér sjálf um rekstur á þessum auglýsingum, s.s. uppsetningu og viðhald og ber húsfélagið ekki kostnað né vinnu af því.

Að öðru leiti vísast í samningi þessum í almenn lög um húsfélög fjöleignarhúsa.

Dags. 9/10/2012

Húsfélagið Steinhellu 14 *— samþykkið þið hlystist EILENBAI*

<i>Jón Ólafur</i>	<i>Ólafur Þorgeirsson</i>	<i>Ólafur Þorgeirsson</i>
Nafn F.H. JÓN EITTF.	F.H. HÖLDFUS	F.H. HÖLDFUS SIKKORSSON

Vottar að rétttri undirritun og dagsetningu:

*Sigurj. H.* 140164-4889  
 Nafn Kennitala

*Sandra Dís Jónsdóttir* 270888-2759  
 Nafn Kennitala