



Borgarráð

Einimelur 18, 24 og 26 - stækkun lóðar og afsal lóðarleiguréttinda

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að selja eigendum fasteigna við Einimel nr.18, 24 og 26 um 236 fermetra úr lóð Vesturbæjarlaugar við Hofsvallagötu 54 (land eignarnúmer 106073), með fyrirvara um að fyrirbyggjandi deiliskipulagstillaga verði samþykkt. Kaupverð er að meðaltali 67.897 kr. á fermetra.

Greinargerð:

Eigendum allra fasteigna við Einimel 18-26 var boðið samkomulag um stækkun lóðar að hámarki 3,1m til suðurs samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi. Eigendur Einimels nr. 18, 24 og 26 þáðu boðið og hafa samþykkt samkomulagið. Eigendur nr. 20 og 22 hyggjast ekki nýta sér stækkunarmöguleika. Í framhaldi verða gerðir nýir lóðarleigusamningar eða viðaukar, eftir sem við á sem munu gera ráð fyrir þessari stækkun lóðar og auknum lóðarleigurétti.

Kaupverð stækkun lóða var fengið með mati tveggja óháðra fasteignasala, 16.027.042 kr., og er að meðaltali 67.897 kr. á fermetra. Endanlegt kaupverð miðast við þá stækkun lóðar samkvæmt breytingarblaði.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig

Fjármála- og áhættustýring

Hjálagt:

Samningar við eigendur Einimels 18, 24 og 26.

Nýjustu uppdættir að breyttu deiliskipulagi Vesturbæjarlaugar.

Verðmat Valhallar dags 22/4 2022 og Remax dags 4/5 2022.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, afsalsgjafi, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík og Stefán A. Svensson, kt. 030579-4109, og Ásgerður Ragnarsdóttir, kt. 071079-4659, afsalshafar, Einimel 26, 107 Reykjavík gera með sér svokallað:

Samkomulag um stækkun lóðar og afsal á lóðarréttindum

1. Lóðin og stækkun

Lóðin að Einimel 26 (staðgreinir 1.526.105 og landeignanúmer 106077) er 689 m² að stærð. Við lóðina bætist 110 m² sem teknir eru úr landi Vesturbæjarsundlaugar við Hofsvallagötu 54 (staðgreinir 1.526.101 og landeignanúmer 106073), sbr. viðhengda tillögu að breytingu á deiliskipulagi dagsett 27. janúar 2022, með síðustu breytingu 30. nóvember 2022, sem gerir ráð fyrir tilfærslu lóðamarka Einimels 26 í samræmi við það sem samkomulag þetta kveður á um. Er um afsal á lóðarleigurétti að ræða milli aðila.

Lóðin að Einimel 26 (staðgreinir 1.526.105 og landeignanúmer 106077) verður eftir breytingu á lóðamörkum samtals 799 m² að stærð. Lóðin mun m.a. stækka til norðurs upp að núverandi göngustíg sem liggur að Vesturbæjarlaug frá Einimel og 3,1 meter til austurs.

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um að fyrrgreind tillaga að breytingu á deiliskipulagi dagsett 27. janúar 2022, með síðustu breytingu 30. nóvember 2022, verði samþykkt.

Í kjölfar þess að fyrirvaranum hefur verið aflétt, og afsalshafar hafa innt af hendi greiðslu til samræmis við 2. gr., mun umhverfis- og skipulagssviðs borgarinnar gera viðauka við núverandi lóðarleigusamninginn til samræmis við efni samkomulags þessa og annast um þinglýsingu, en á kostnað afsalshafa, sbr. einnig hér 3. gr.

2. Upphæð og greiðslufyrirkomulag

Kostnaður vegna stækkunarinnar er 68.313 kr. fyrir hvern fermeter eða alls 7.514.462 kr.- og er greitt fjórum (4) vikum eftir að afsalsgjafi staðfestir við afsalshafa að öll nauðsynleg samþykki liggja fyrir. Kaupverðið greiðist á reikning eignasjóðs Reykjavíkurborgar kt. 570480-0149, reikningsnr. 0334-26-54780.

3. Annað

Rísi ágreiningur um samkomulag þetta má bera það undir Héraðsdóm Reykjavíkur.

Afsalsgjafi sér um þinglýsingu skjala hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu á kostnað afsalshafa.

Samkomulag þetta er gert í tveimur eintökum og heldur hvor aðili einu eintaki fyrir sig.



Reykjavík 13 janúar 2023

Harði Kristjánsson

f.h. Reykjavíkurborg með fyrirvara

um samþykki borgarráðs

Stefn S.
Ágúst Þaynardóttir

f.h. eigenda Einimels 26

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift

Nafn og kennitala

Jón Valgeir Björnsson
Jón Valgeir Björnsson
Kt. 130473-5559

Nafn og kennitala

Dagur
Dagur
kt. 211191-2000

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, afsalsgjafi, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík og Áslaug Einarsdóttir, kt. 031075-5729, og Einar Örn Ólafsson, kt. 230273-2949, afsalshafar, Einimel 18, 107 Reykjavík gera með sér svokallað:

Samkomulag um stækkun lóðar og afsal á lóðarleigurétti

1. Lóðin og stækkun

Lóðin að Einimel 18 (staðgreinir 1.526.202 og landeignanúmer 106079) er 640 m² að stærð. Við lóðina bætist 47 m² sem teknir eru úr landi Vesturbæjarsundlaugar við Hofsvallagötu 54 (staðgreinir 1.526.101 og landeignanúmer 106073), sbr. viðhengda tillögu að breytingu á deiliskipulagi dagsett 27. janúar 2022, með síðustu breytingu 30. nóvember 2022, sem gerir ráð fyrir tilfærslu lóðamarka Einimels 18 í samræmi við það sem samkomulag þetta kveður á um. Er um afsal á lóðarleigurétti að ræða milli aðila.

Lóðin að Einimel 18 (staðgreinir 1.526.202 og landeignanúmer 106079) verður eftir breytingu á lóðamörkum samtals 687 m² að stærð.

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um að tillaga að breytingu á deiliskipulagi dagsett 27. janúar 2022, með síðustu breytingu 30. nóvember 2022, sem heimilar tilfærslu lóðamarka Einimels 18 í samræmi við það sem samkomulag þetta kveður á um, verði samþykkt.

Í kjölfar þess að fyrirvaranum hefur verið aflétt, og afsalshafar hafa innt af hendi greiðslu til samræmis við 2. gr., mun umhverfis- og skipulagssviðs borgarinnar gera viðauka við núverandi lóðarleigusamninginn til samræmis við efni samkomulags þessa og annast um þinglýsingu, en á kostnað afsalshafa, sbr. einnig hér 3. gr.

2. Upphæð og greiðslufyrirkomulag

Kostnaður vegna stækkunarinnar er 68.192 kr. fyrir hvern fermeter eða alls 3.205.023 kr.- og er greitt fjórum (4) vikum eftir að afsalsgjafi staðfestir við afsalshafa að öll nauðsynleg samþykki liggja fyrir. Kaupverð greiðist á reikning eignasjóðs Reykjavíkurborgar kt. 570480-0149, reikningsnr. 0334-26-54780.

3. Annað

Rísi ágreiningur um samkomulag þetta má bera það undir Héraðsdóm Reykjavíkur.

Afsalsgjafi sér um þinglýsingu skjala hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu á kostnað afsalshafa.

Samkomulag þetta er gert í tveimur eintökum og heldur hvor aðili einu eintaki fyrir sig.

Stg.
IK



Reykjavík 16. janúar 2023

Andri Kistinnsson

f.h. Reykjavíkurborg með fyrirvara

um samþykki borgarráðs

Arnþ.

f.h. eigenda Einimels 18

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift

Nafn og kennitala

Dagur Böðvarsson
kt. 211191-2440

Dagur Böðvarsson

Nafn og kennitala

Arnþ.
140784-4359

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, afsalsgjafi, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík og Jón Eiríksson, kt. 270648-4019, og Þórunn P Þórisdóttir, kt. 040251-3169, afsalshafar, Einimel 24, 107 Reykjavík gera með sér svokallað:

Samkomulag um stækkun lóðar og afsal á lóðarleiguréttindum

1. Lóðin og stækkun

Lóðin að Einimel 24 (staðgreinir 1.526.104 og landeignanúmer 106076) er 690 m² að stærð. Við lóðina bætist 79 m² sem teknir eru úr landi Vesturbæjarsundlaugar við Hofsvallagötu 54 (staðgreinir 1.526.101 og landeignanúmer 106073), sbr. viðhengda tillögu að breytingu á deiliskipulagi dagsett 27. janúar 2022, með síðustu breytingu 30. nóvember 2022, sem gerir ráð fyrir tilfærslu lóðamarka Einimels 24 í samræmi við það sem samkomulag þetta kveður á um. Er um afsal á lóðarleigurétti að ræða milli aðila.

Lóðin að Einimel 24 (staðgreinir 1.526.104 og landeignanúmer 106076) verður eftir breytingu á lóðamörkum samtals 769 m² að stærð.

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um að tillaga að breytingu á deiliskipulagi dagsett 27. janúar 2022, með síðustu breytingu 30. nóvember 2022, sem heimilar tilfærslu lóðamarka Einimels 24 í samræmi við það sem samkomulag þetta kveður á um, verði samþykkt.

Í kjölfar þess að fyrirvaranum hefur verið aflétt, og afsalshafar hafa innt af hendi greiðslu til samræmis við 2. gr., mun umhverfis- og skipulagssviðs borgarinnar gera lóðarleigusamninginn til samræmis við efni samkomulags þessa og annast um þinglýsingu, en á kostnað afsalshafa, sbr. einnig hér 3. gr.

2. Upphæð og greiðslufyrirkomulag

Kostnaður vegna stækkunarinnar er 67.184 kr. fyrir hvern fermetur eða alls 5.307.557 kr.- og er greitt fjórum (4) vikum eftir að afsalsgjafi staðfestir við afsalshafa að öll nauðsynleg samþykki liggja fyrir. Kaupverð greiðist á reikning eignasjóðs Reykjavíkurborgar kt. 570480-0149, reikningsnr. 0334-26-54780.

3. Annað

Rísi ágreiningur um samkomulag þetta má bera það undir Héraðsdóm Reykjavíkur.

Afsalsgjafi sér um þinglýsingu skjala hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu á kostnað afsalshafa.

Samkomulag þetta er gert í tveimur eintökum og heldur hvor aðili einu eintaki fyrir sig.





Harald Kristjánsson

f.h. Reykjavíkurborg með fyrirvara
um samþykki borgarráðs

Reykjavík 12. janúar 2023

Jón Guðiksson
Pórim Þorvaldsson

f.h. eigenda Einimels 24

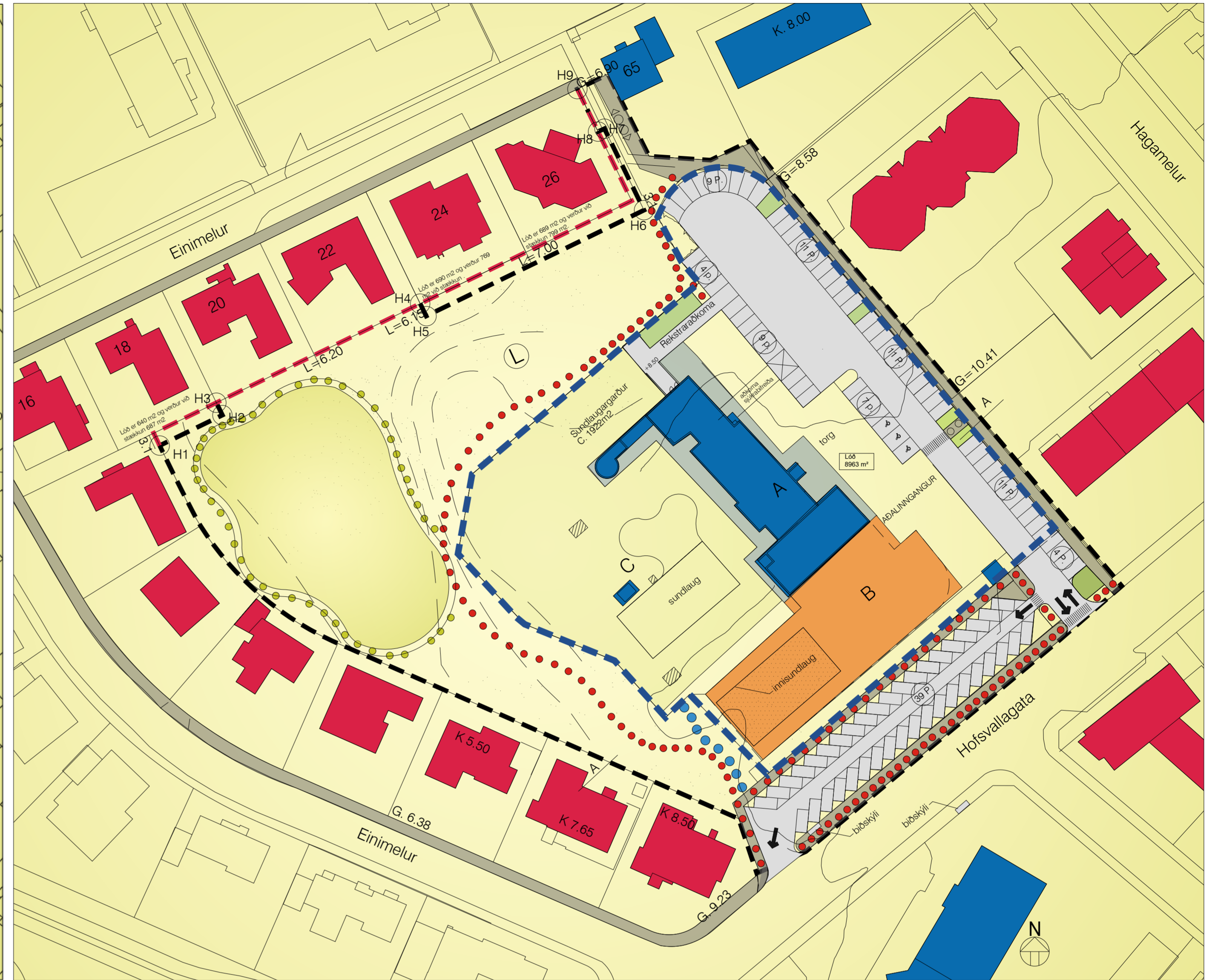
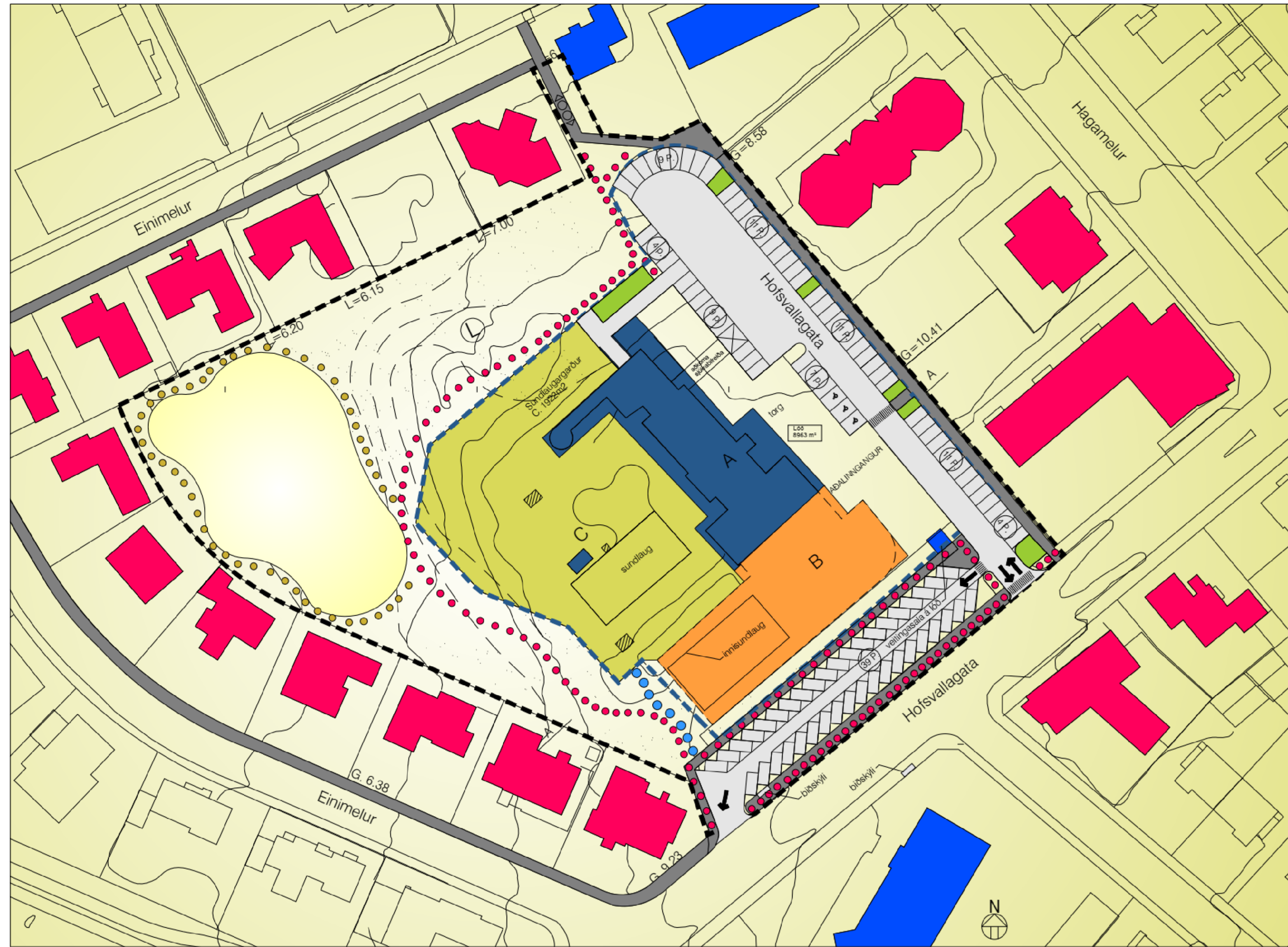
Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift

Nafn og kennitala

Dagur Bollason
kt. 211191-2449

Nafn og kennitala

Jón Valgeir Björnsson
Kt. 130473-5559



HEITI SKIPULAGS: DEILISKIPULAG VESTURBÆJARLAUGAR, mkv u.p.b. 1:700
 GILDANDI DEILISKIPULAGI SAMÞYKKT Í BORGARÁÐI 27. APRÍL 2004 OG BIRRT Í B-DEILD
 STJÓRNARTÍÐINDA PANN 6 JÚNÍ 2005.

TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPULAGI VESTURBÆJARLAUGAR MKV 1 : 700
 Breytingin felst í því að færa út lóðarmörk við Einimel 18-26 sem nemur 3,1 metra, minnkar skipulagsreit Vesturbæjarlaugar í samræmi við það.

Ný hnit á mörkum deiliskipulags :
 H1-X = -23884.4396 Y = 17822.2741
 H2-X = -23870.8110 Y = 17828.8971
 H3-X = -23872.1188 Y = 17831.5881
 H4-X = -23827.8133 Y = 17853.1189
 H5-X = -23826.4311 Y = 17850.3969
 H6-X = -23779.1521 Y = 17873.4400
 H7-X = -23787.7547 Y = 17891.1421
 H8-X = -23789.1485 Y = 17890.5129
 H9-X = -23793.6358 Y = 17899.7469

1 Skipulagssvæði, hverfi

Tákn Skýringar

- Ný mörk deiliskipulags
- Eltri mörk deiliskipulags
- Vellingavagn
- Sundlaug vesturbæjar
- Byggingareitur 1. sundlaugarbyggingu
- Byggingareitur nýbyggingar
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar sem á að fjarlægja
- Sundlaugargætur

2 Opin svæði

Tákn Skýringar

- Leksvæði
- Sparkvotur
- Gremdargálmir
- Opri svæði

3 Samgöngur

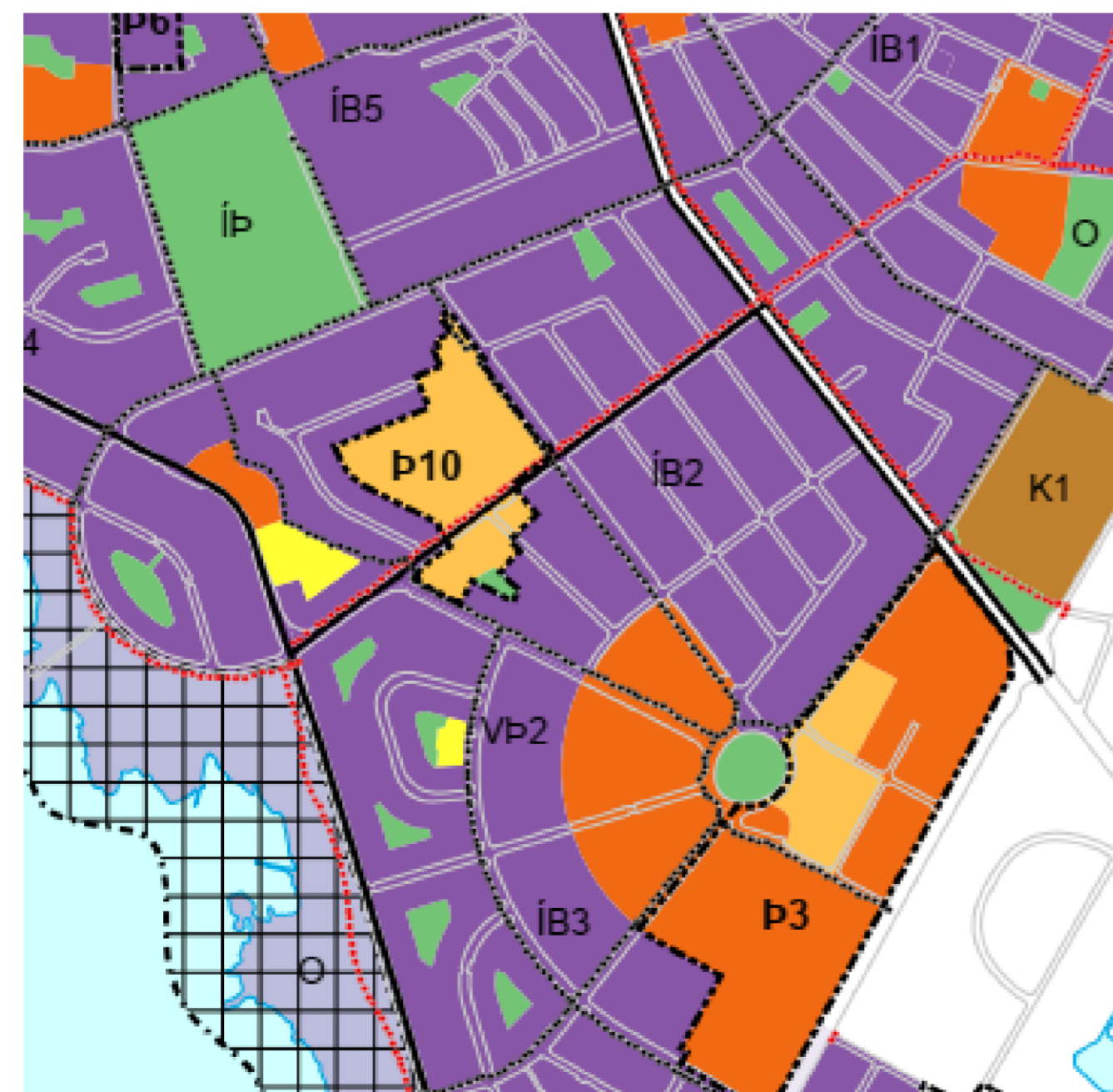
Tákn Skýringar

- Innkeyrsla
- Núverandi göngustígar
- Málarstígur 1.2m - leiðbeinandi lega
- Máttakstur stígur 2m - leiðbeinandi lega
- Kvúð um göngustíg
- Bílastað
- Gangbraut
- Rekstrarskiðma

5 Lóð

Tákn Skýringar

- Lóðarmörk sundlaugar
- Nýjar lóðarmörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Fjöldi bílastæða



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Gerð er breyting á deiliskipulagi Vesturbæjarlaugar þar sem heimilað er stækun lóða nr. 18-26 við Einimel með því að færa lóðarmörk út um allt að 3,1 metra. Samhliða verður girðing sem stendur lengra inn á borgarlandið fjarlægð og eru lóðarhafar sem það varðar og Reykjavíkurborg sammála um þá niðurstöðu og mun Reykjavíkurborg taka girðinguna niður. Lóðarhöfum er á á eigin kostnað heimilt að setja upp nýja girðingu á lóðarmörkum eftir atvikum í samráði og samvinnu við borgina. Með þessari breytingu þá stækka tónið (almenningsvæðið) umtalsvert miðað við það sem verið hefur síðustu áratugi. Stærðarbreyting lóða kemur fram á skýringarupprætti. Jafnframt er heimilað að stækka lóð nr. 26 lítillega út til norðurs í átt að gangstétt í borgarlandi, nánari afmörkun þess verður ákveðið við gerð uppfærðs lóðarblaðs. Núverandi girðing þar mun standa óhreyfð þangað til annað verður ákveðið. Uppfæra þarf lóðarblöð til samræmis við breytt deiliskipulag.

	NÚVERANDI LÓÐARSTÆRÐ	LÓÐARSTÆRÐ EFTIR STÆKKUN
EINIMELUR	18 640 m ²	687 m ²
EINIMELUR	20 640 m ²	640 m ²
EINIMELUR	22 690 m ²	690 m ²
EINIMELUR	24 690 m ²	769 m ²
EINIMELUR	26 689 m ²	799 m ²

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20 _____ og í _____ þann _____ 20 _____.
 Tillagan var auglýst frá _____ 20 _____ með athugasemdafresti til _____ 20 _____.
 Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____.

Breyting: _____ Dags: _____ Teikn: Yfir: _____
 Breyting frá auglýstri tillögu felst í _____ 30/11/2022 MS/PJ
 því að lóðarstærðir við Einimel 20 og 22 haidast óbreyttar



VESTURBÆJARLAUG DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR TILLAGA AÐ BREYTINGU DEILISKIPULAGS

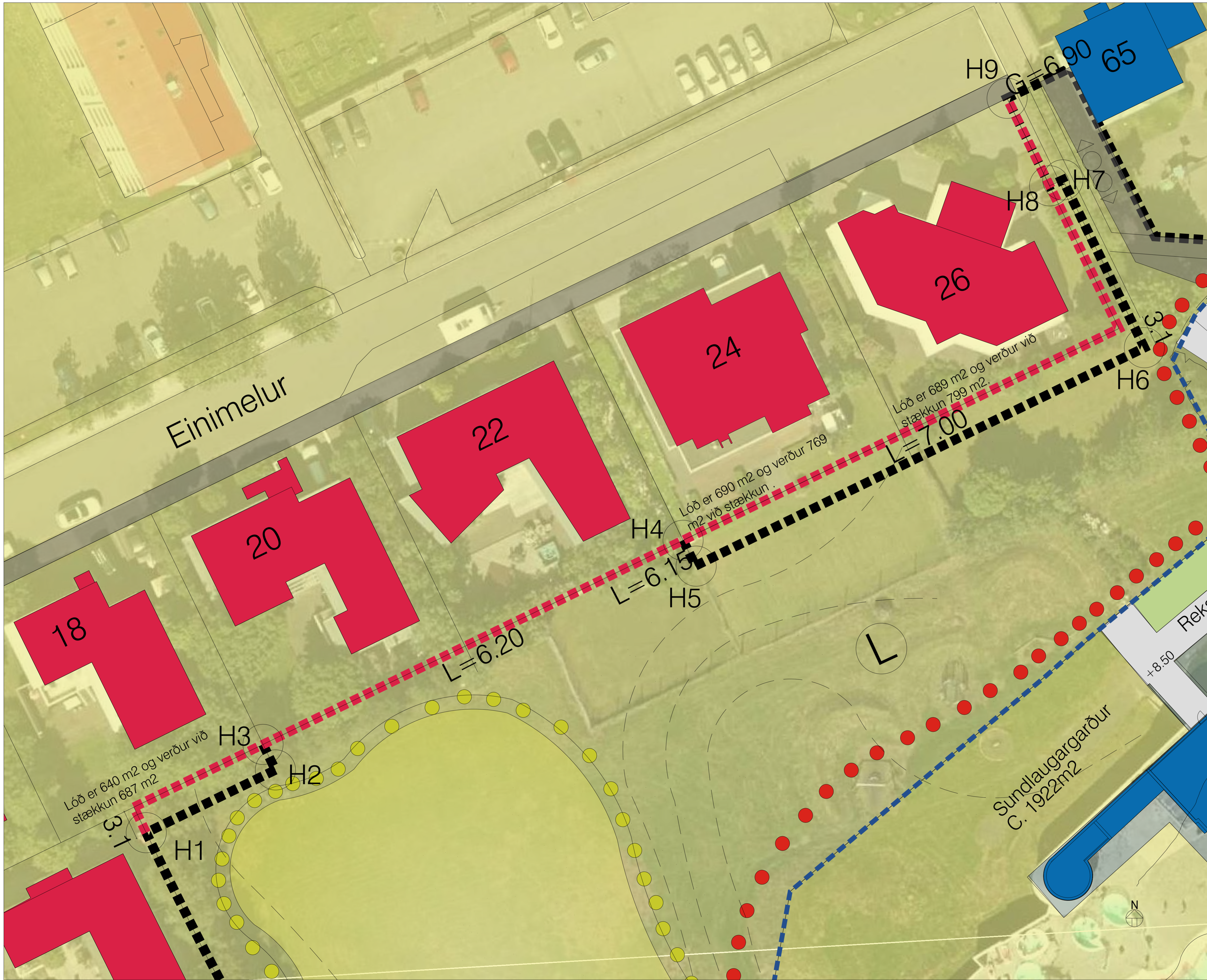
VERK 3336-1061 BLADSTÆRÐ A1 UNNID: MS RÝNT: PJ

DAGS. 27.01.2022 MÆLIKVARÐI 1:700 DAGS BREYTT. 30.11.2022

Samþykkt:
 Uppruni korts: Lukr landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar Hnitakerfi: ISNET 93

VESTURBÆJARLAUG - DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

O:\RI\Reykjavíkurborg Framkvæmda\Eignasvið 3336_3336\1061_Vesturbæjarlaug Deiliskipulag\75-Landslagsarkitektúr\thórnun11-deiliskipulagsbreiðing A Lóðamörkum.dwg



Breyting: Breyting frá auglýstri tillögu felst í því að lóðarstærðir við Einimelur 20 og 22 haldast óbreyttar

Dags: 30/11/2022

Teikn: Yfir: MS/PJ



**VESTURBÆJARLAUG
SKÝRINGAUPPDRAÐTÚR
LÓÐIR EINIMELUR 18-26 STÆKKADAR.**

VERK	BLADSTÆRD	UNNIÐ:	RÝNT:
3336-1061	A1	MS	PJ
DAGS:	MÆLIKVARÐI	DAGS BREYTT.	
27.01.2022	1:200	30.11.2022	

Samþykkt:
Uppruni korts: Lukr
landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar
Hnitakerfi: ISNET 93

VESTURBÆJARLAUG - SKÝRINGARUPPDRAÐTÚR STÆKKUN LÓÐA.

VERÐMAT

Hluti lóða einbýlishúsanna að Einimel 18-26 Reykjavík

Verðmat þetta er unnið af beiðni Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar (ESR) og snýr að hluta lóða í bakgarði hvers og eins húss að Einimel 18, 20, 22, 24 og 26.

Lýsing eignar:

Viðbótarland hvernar lóðar fyrir sig er metið. Hver lóð um sig stækkar um mismunandi fjölda fermetra, allt eftir því um hvaða lóð ræðir hverju sinni. Stækkunin tekur mið af eftirfarandi fermetrum og verðmatið tekur mið af hverri og einni lóð. Lóðirnar færast út í átt að lóð Vesturbæjarlaugar. Á móti færast lóðarmörk Vesturbæjarlaugar um 3,1 m. skv. deiliskipulagsuppdraetti Reykjavíkurborgar frá 27.01.2022. Enginn byggingarréttur fylgir stækkuninni.

Einimelur 18 fnr. 202-6449. Lóðarmat 32.450.000 kr.: 47 m² af 640 m² lóð = 3.692.857 kr.
Einimelur 20 fnr. 202-6448. Lóðarmat 33.250.000 kr.: 73 m² af 640 m² lóð = 5.735.714 kr.
Einimelur 22 fnr. 224-3990. Lóðarmat 31.350.000 kr.: 79 m² af 690 m² lóð = 6.207.143 kr.
Einimelur 24 fnr. 228-6553. Lóðarmat 32.150.000 kr.: 79 m² af 690 m² lóð = 6.207.143 kr.
Einimelur 26 fnr. 202-6446. Lóðarmat 31.600.000 kr.: 110 m² af 690 m² lóð = 8.642.857 kr.

Samtals: 30.485.714 kr.

Umbeðið verðmat tekur m.a. mið af núverandi markaðsaðstæðum, og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði. Matið byggir einnig á opinberum matstölum sem lágu fyrir við skoðun og verðmat út frá öðrum nýlega seldum lóðum. Lóðirnar sem um ræðir eru allar 640 til 690 m² sem er hefðbundin stærð stærra einbýlishúsalóða. Lóðir sem þessar eru ekki til á þessu svæði og því gæti staðsetningin ein og sér hækkað söliverð umtalsvert umfram þetta verðmat, ef lóðir sem þessar einar og sér færu á sölu. Tekið er mið af því að gatnagerðargjöld séu greidd og stuðst er við samþykkt nr. 725/2007 með síðari breytingum.

Fasteignasali hefur í dag skoðað og verðmetið ofangreindar eignir og auk þess stuðst við upplýsingar sem hann hefur sjálfur aflað sér og fengið sendar frá Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar. Eignirnar hefur fasteignasali verðmetið eftir bestu samvisku og þekkingu, og lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við eiganda hennar. Verðmat er ekki ábyrgðaryfirlýsing um endanlegt söliverð á nauðungarsölu:

Áætlað söliverð miðað við ástand eignarinnar og markaðinn eins og hann er í dag:

Kr. 30.485.714 kr

Skrifað: Þrjátíumilljónirfjögurhundruðáttatíuogfimmþúsundsjöhundruðogfjórtaánkróna

Framangreindar stærðar- og matstölur eru samkvæmt skrá Þjóðskrá Íslands, dags. 03.12.2021

Reykjavík, 04.05.2022.

Sigrún Gréta Helgadóttir
löggiltur fasteignasali
kt. 080971-5599

Sigrún Gréta Helgadóttir

Löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali

VERÐMAT

Vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi Vesturbæjarlaugar

Undirritaður hefur í dag metið lóðarstækkunar við Einimel 18-26 í Reykjavík að beiðni Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar.

Óskað er verðmats á eftirtöldum lóðarstækkunum:

1. Einimelur 18 – lóð er 640 m² en verður **687 m²** – stækkun um 47 m²
2. Einimelur 20 – lóð er 640 m² en verður **713 m²** – stækkun um 73 m²
3. Einimelur 22 – lóð er 690 m² en verður **769 m²** – stækkun um 79 m²
4. Einimelur 24 – lóð er 690 m² en verður **769 m²** – stækkun um 79 m²
5. Einimelur 26 – lóð er 689 m² en verður **799 m²** – stækkun um 110 m²

Lýsing:

Undirritaður hefur verið beðinn um að verðmeta lóðarstækkunar við Einimel 18-26 þar sem til skoðunar er að breyta deiliskipulagi Vesturbæjarlaugar þannig að lóðarmörk við Einimel 18-26 verði færð út sem nemur 3,1 m.

Undirritaður kynnti sér gildandi aðalskipulag Reykjavíkur, gildandi deiliskipulag fyrir Einimel, tölulegar upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands og lóðarmat lóða í vesturbæ Reykjavíkur.

Umbeðið verðmat tekur mið af núverandi markaðsaðstæðum og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast almennt á fasteignamarkaði.

Í verðmatsbeiðni eignaskrifstofunnar er óskað eftir því að lóðarstækkunar séu metnar á markaðsverði. Sérstaklega er tekið fram að byggingarréttur fylgir ekki lóðarstækkunum og því tekur umbeðið verðmat mið af markaðsvirði viðbótarlóðar án byggingarréttar.

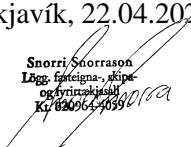
Niðurstaða:

Þegar allt framangreint er haft í huga og hliðsjón af ofanrituðu, matstölum, staðsetningu og fyrirliggjandi upplýsingum um framboð og eftirspurn á lóðum á höfuðborgarsvæðinu kemst undirritaður að eftirfarandi verðmati:

1. Einimelur 18 – 47 m² lóðarstækkun er metin á **2.717.188 krónur**
2. Einimelur 20 – 73 m² lóðarstækkun er metin á **4.220.313 krónur**
3. Einimelur 22 – 79 m² lóðarstækkun er metin á **4.407.971 krónur**
4. Einimelur 24 – 79 m² lóðarstækkun er metin á **4.407.971 krónur**
5. Einimelur 26 – 110 m² lóðarstækkun er metin á **6.386.067 krónur**

Undirritaður hefur metið framangreint til markaðsverðs og stuðst við gögn og upplýsingar sem ég hef sjálfur aflað. Framangreint hefur undirritaður metið eftir bestu samvisku og þekkingu.

Reykjavík, 22.04.2022


Snorri Snorrason
Lögfréttingur, skrif-
ingafyrirkomandi
KÍ 630964439