



Reykjavíkurborg

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 15. febrúar 2021

R20020179

62410

Borgarráð

### ***Viðey - heimild til kaupa á 4,5 ha. landi í Viðey***

Óskað er heimildar borgarráðs til að ganga til samninga við eiganda um kaup á 4,5 ha. landi í Viðey í Reykjavík.

#### *Greinargerð:*

Um er að ræða 4,5 ha. land í Viðey í Reykjavík, fasteignanúmer F2328152.

Kaup Reykjavíkurborgar má rekja til þess að eigandi bauð Reykjavíkurborg landið til kaups, sbr. meðfylgjandi bréf, dags. 17. febrúar 2020. Í framhaldinu hófust viðræður aðila um kaup Reykjavíkurborgar á landinu.

Reykjavíkurborg keypti stóran hluta Viðeyjar þann 16. mars 1983, sbr. meðfylgjandi afsalsbréf. Undanskilið kaupunum var 4,5 ha. land sem seljandi hélt eftir. Landið er á eyjunni sunnanverðri og liggur vestan við Viðeyjarstofu, á milli Heljarkinnar og Kvennagönguhóla og liggur landið niður að fjöru við Hrafnasanda.

Reykjavíkurborg fékk tvo óháða löggilta fasteignasala til að leggja mat á verðmæti landsins, sbr. meðfylgjandi verðmöt frá Jöfri og Valhöll. Seljandi leitaði sömuleiðis til tveggja löggilta fasteignasala og óskaði eftir því að landið yrði verðmetið, sbr. meðfylgjandi verðmöt frá Fasteignamarkaðnum og Fasteignamiðstöðinni. Í ljósi ólíkra verðmata sammæltust aðilar um að leita til Ingibjargar Þórðardóttur, löggilts fasteignasala hjá Híbýli fasteignasölu, og óskuðu eftir því að hún legði mat sitt á verðmötin fjögur, sbr. meðfylgjandi álitsbeiðni, dags. 4. desember 2020. Í framhaldinu komust aðilar að samkomulagi um kaupverðið sem er kr. 100.000.000, sbr. drög að kaupsamning og afsali, dags. 15. febrúar 2021.

Kaupverð rúmast innan gildandi fjárfestingaáætlunar.

Óli Jón Hertervig  
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

#### Hjálagt:

Afsalsbréf, dags. 16. mars 1983

Verðmat Jöfur, dags. 21. september 2020 og Verðmat Valhöll, dags. 9. september 2020

Verðmat Fasteignamarkaðurinn, dags. 5. júní 2020

Verðmat Fasteignamiðstöðin, dags. 23. október 2020

Álitsbeiðni Ingibjargar Þórðardóttur, dags. 4. desember 2020

Kaupsamningur og afsal, dags. 15. febrúar 2021.

Bréf Lex lögmánsstofu, dags. 17. febrúar 2020

# KAUPSAMNINGUR OG AFSAL

Klara Stephensen, kt. 081244-4649, Garðatorgi 4c, 210 Garðabæ, afsalar hér með Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, 4,5 ha. landi í Viðey í Reykjavík, faseignanúmer F20328152, til fullrar eignar ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber.

Afsalsgjafi: Klara Stephensen, kt. 081244-4649.

Afsalshafi: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609.

Hið afsalaða: Land í Viðey í Reykjavík, fasteignanúmer F2328152, landnúmer L220689, nánar tiltekið 4,5 ha. (45.000 fermetra) landspilda á eyjunni sunnanverðri, vestan við Viðeyjarstofu, á milli Heljarkinnar og Kvennagönguhóla og niður að fjöru við Hrafnasanda, sbr. meðfylgjandi uppdrátt. Með afsali þessu verður eignin alfarið í eigu Reykjavíkurborgar.

Lögskilauppgjör fer fram við kaupsamning og afsal og miðast það við afhendingardag. Á afhendingardegi tekur afsalshafi við öllum réttindum og skyldum sem hinu afsalaða fylgir og hirðir arð af hinu afsalaða frá þeim degi.

Kaupverð: Samkvæmt kaupsamningi og afsali þessu er umsamið kaupverð hins afsalaða 100.000.000 kr., sem skrifast eitthundraðmilljónirkróna. Kaupverðið er að fullu greitt. Hið afsalaða er selt án veðbanda og án kvaða. Afsalshafi greiðir stimpil- og þinglýsingargjöld af kaupsamningi og afsali þessu.

Ástand hins afsalaða: Afsalshafi hefur kynnt sér ástand hins afsalaða og sættir sig við það að öllu leyti.

Afhendingartími: Afsalshafi veitir eigninni viðtöku við undirritun afsals þessa.

Samkvæmt framangreindu lýsir Klara Stephensen því yfir að Reykjavíkurborg er réttur og löglegur eigandi hins afsalaða. Afsal þetta er gert í þremur samhljóða eintökum.

Reykjavík, 15. febrúar 2021.

Afsalsgjafi:

Afsalshafi:

Klara Stephensen

f.h. Reykjavíkurborgar  
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

# **Verðmat landspildu, Viðey, Reykjavík**

Meðfylgjandi verðmat var  
unnið af Jöfri ehf. í september 2020.



### **Almennt**

Að beiðni Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar hefur Jöfur ehf. verðmetið 4,5 ha. landspildu í Viðey, Reykjavík.

Beðið var um verðmat sem miðaðist annars vegar við án byggingarréttar og hins vegar miðað við að byggingarréttur væri á lóðinni.

### **Upplýsingar frá Þjóðskrá**

Samkvæmt upplýsingum Þjóðskrár Íslands er skráð stærð landspildunnar 4,5 hektarar.

Helstu tölur úr skráningum Þjóðskrár eru eftirfarandi:

| Fasteignanúmer | Stærð  | Lóðarmat   | Húsmat | Fasteignamat |
|----------------|--------|------------|--------|--------------|
| F2328152       | 45.000 | 21.850.000 | 0      | 21.850.000   |

### **Lýsing eignar**

4,5 ha. landspilda sem takmarkast að vestan af landspildu ríkissjóðs að norðan af heimreiðinni eða að austan af línu sem dregin er um miðjan Kvennagönguhól til sjávar. Í þinglýstu afsali dags. 16. mars 1983 er mæliblað sem sýnir afmörkun landspildunnar.

Í sama afsali er þess getið að landspildunni fylgdu 5 sekúndulítrar af heitu vatni ef til þess kæmi að virkjaðar yrðu borholur í eyjunni.

### **Umfjöllun um tekjumöguleika og notkunarmöguleika**

Miðað við þær aðstæður sem nú eru fyrir hendi á staðnum, umferðamöguleika, aðgengi að svæðinu og þær takmarkanir sem núverandi aðalskipulag setja á notkun svæðisins, er ekki hægt að meta þessa eign út frá hefðbundnum tekjumöguleikum eins og oft tíðkast við mat á fasteignum.

Væri leyfilegt að byggja á svæðinu, er í þessu verðmati gert ráð fyrir að um væri að ræða e.k. heilsárshús að stærðinni 150 fm.



Í framtíðinni má hugsa sér að með mjög breyttri hugsun í þróun borgarinnar, yrði byggð upp í eyjunni íbúðar og atvinnustarfsemi. Er það mat mitt að slíkt væri háð mikilli óvissu og ekki raunhæft að verðmeta út frá því.

### ***Fyrirvari***

Verðmat þetta byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Jöfri atvinnuhúsnæðum og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag. Við rökstuðning verðmatsins er litið til tekjumöguleika, ástands, stærðar, staðsetningar og söluhorfa á hinum metnu eignum.

### ***Niðurstaða***

**Áætlað markaðsverð eignarinnar samkvæmt verðmati þessu er kr. 25.000.000,-.**

**Áætlað markaðsverð eignarinnar ef fyrir lægi byggingarréttur væri 45.000.000,-.**

Reykjavík, 21.9.2020

Magnús Kristinsson, löggiltur fasteignasali

# FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2328152

Viðey spilda, Reykjavíkurborg

## ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

| Nafn             | Kennitala   | Heimild     | Eignarhlutfall | Staða |
|------------------|-------------|-------------|----------------|-------|
| Klara Stephensen | 081244-4649 | Búsetuleyfi | 100%           | Þ     |

### Landeigendur

Gögn vantar

## FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2020

21.850.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2021

22.400.000 kr.

## NOTKUNAREINING - ANNAÐ LAND

Notkunareininganúmer

N2328152

Staðfang

Viðey spilda

Húsmat

0 kr.

Lóðarmat

21.850.000 kr.

Brunabótamat

0 kr.

Endurstofnsverð

0 kr.

Notkun

Annað land

Flatarmál

0,0

Tryggingafélag

Byggingarefni

Vantar

### Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

| Nafn             | Kennitala   | Eignarhlutfall | Kaupdagur  | Afhending  |
|------------------|-------------|----------------|------------|------------|
| Klara Stephensen | 081244-4649 | 100%           | 18.05.2016 | 18.05.2016 |

### Matseiningar

| Merking | Lýsing     | Bygg.ár | Flatarmál | Bygg.stig | Matsstig | Fasteignamat   | Brunabótamat |
|---------|------------|---------|-----------|-----------|----------|----------------|--------------|
| 01      | Annað land | -       | 0,0       | -         | -        | 21.850.000 kr. | 0 kr.        |

### Rekstrareiningar

Engar skráðar rekstrareiningar

## LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L220689

Gerð

Lóð

Notkun

Annað land

Stærð

4,5 ha

Lóðarmat

21.850.000 kr.

### Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

| Nafn             | Kennitala   | Eignarhlutfall |
|------------------|-------------|----------------|
| Klara Stephensen | 081244-4649 | 100 %          |

### Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Matsstig: Forsenda mats

Vísitala brunabótamats: 741,4

**ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.**

## A F S A L S B R É F

Ég undirritaður, Ólafur Stephansen, framkvæmdastjóri, Hraunhólum 16, Garðabæ, nnr. 6790-1533, sel hér með og afsala Borgarsjóði Reykjavíkur, nnr. 7307-1127, eignarrétti yfir jörðinni Viðey í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur með öllu því sem jörðinni fylgir og fylgja þar, með þeim landkostum og þeirri stærð, sem ég óðlaðist hana með fyrirframsgreiddum arfi frá foreldrum mínum hinn 12. október 1982.

1. Undanskilið í sölu þessari er 4.5 hektara landspilda, sem takmarkast að vestan af landspildu ríkissjóðs, að norðan af heimreiðinni, en að austan af línu, sem drogin er um miðjan Kvennagönguhól til sjávar. Kaupandi hefur tekið að sér að láta kortleggja landspilduna og mun á uppdráttur festur við afsalsbréf þetta. Seljandi afsalar jarðhitaréttindum, sem hugsanlega voru til staðar á landspildu þessari og far kaupandi því öll jarðhitaréttindi þar, sem og undir landi kaupanda í eyjunni. Einnig afsalar seljandi til kaupanda þeim réttindum til jarðvarma, sem haldið var eftir í samningi undirrituðum 7. febrúar 1967 af Stephani Stephensen og Bjarna Benediktssyni fyrir hönd ríkissjóðs, en samkvæmt 5. gr. þessa samnings áskildi seljandi sér holming þess heiti vatns, sem fram kynni að koma, til eigin ráðstöfunar án sérstaks endurgjalds, ef borað yrði á þeirri landspildu.
2. Fyrir rétt kaupanda til jarðborana á lóðarspildu þeirri, sem undanskilir er sölu, svo og fyrir afsal á heitavatrnréttindum þeim, er seljandi á í landi ríkissjóðs, tekur kaupandi að sér að greiða allan kostnað seljanda við samningegarð þessa og afhendir jafnframt seljanda rétt til allt að 5 mínútulítra af heitu vatni til eigin þarfa endurgjalds-laust. Þetta er þó háð því skilyrði að virkjaðar verði borholur í eyjunni og að seljandi beri kostnað við heimavatnslagnir af þeim eða að úrtaki úr lögnum, sem kaupandi létur leggjá um eyjuna.
3. Seljandi ábyrgist að ekki séu á hinu selda landi ólögbundnar kvaðir eða veðskuldir.
4. Við undirskrift afsalsbréfs þessa liggur fyrir veðbókarvottorð, sem kaupandi hefur kynnt sér og gerir engar athugasemdir við.
5. Kaupandi hefur að fullu gert upp kaupverðið við undirskrift afsalsbréfs þessa. Er undirskrift seljanda jafnframt kvittun fyrir móttöku andvirðisins.
6. Kaupandi greiðir stimpilgjald og þinglýsingarkostnað af afsalsbréfi þessu, svo og skuldabréfum þeim, er hann gefur út.



Af bréfi þessu eru undirrituð tvö samhljóða eintök í votta  
viðurvist og haldur hvor aðili sínu eintaki.

Reykjavík, 16. mars 1983.

Stefninn

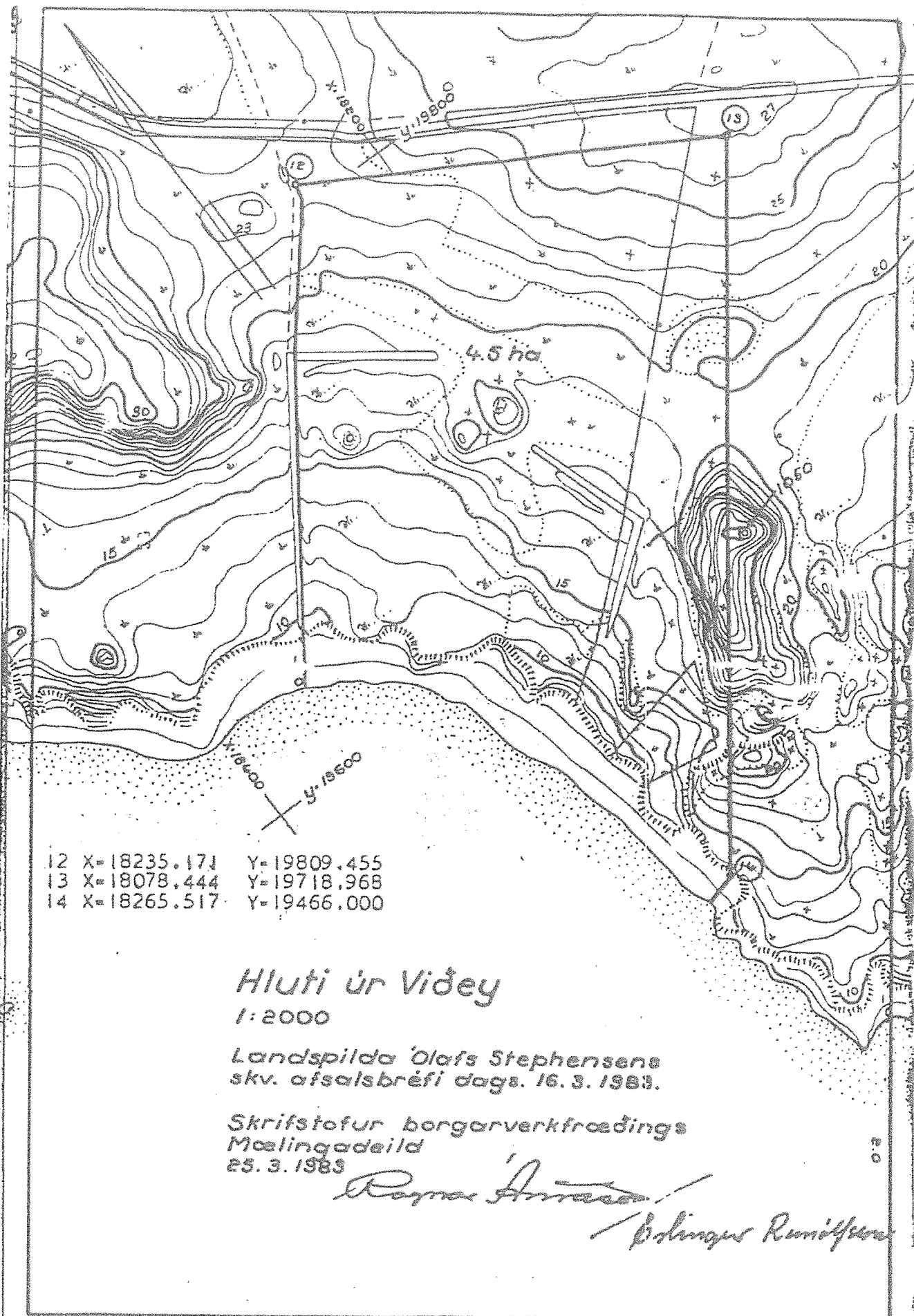
Samþykktur f. h. kaupandi

Samtökunum

Vitundarvottar:

Stefninn  
f. h. kaupandi  
f. h. kaupandi

1328-6744



12 X=18235.171 Y=19809.455  
13 X=18078.444 Y=19718.968  
14 X=18265.517 Y=19466.000

*Hluti úr Videy*  
1:2000

*Landspilda Olafs Stephensens*  
*skv. afsalsbréfi dags. 16. 3. 1983.*

*Skrifstofur borgarverkfræðinga*  
*Mælingadeild*  
*25. 3. 1983*

*Ragnar Arnarson*

*Erlingur Rúnifsson*

## BEIÐNI UM VERÐMAT 4,5 hektara landspilda í Viðey

Eignaskrifstofa Reykjavíkurborgar óskar eftir verðmati fyrir 4,5 hektara landspildu í Viðey, Reykjavík, fasteignanúmer 232-8152, landnúmer 220689.

Til upplýsinga þá keypti Reykjavíkurborg stóran hluta hluta Viðeyjar árið 1983. Undanskilin sölunni var framangreind landspilda sem seljandi hélt eftir. Við sölu afsalaði seljandi sér hugsanlegum jarðhitaréttindum á spildunni sem og öðrum jarðhitaréttindum í Viðey. Í staðinn fékk seljandi rétt til allt að 5 mínútulítrum af heitu vatni frá Reykjavíkurborg til eigin þarfa endurgjaldslaust ef virkjaðar yrðu borholur í eyjunni. Spildan er á eyjunni sunnanverðri og liggur vestan við Viðeyjarstofu, á milli Heljarkinnar og Kvennagönguhóla og liggur spildan niður að fjöru við Hrafnasanda.

Meðfylgjandi er afsalsbréf, dags. 16. mars 1983.

Óskað er eftir verðmati fyrir landspilduna með og án byggingarréttar. **Meta skal eignina á markaðsverði.**

Vinsamlegast sendið reikning á Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík. **Númer fyrir verkbeiðni: 24055**

Vinsamlegast leitið til undirritaðs ef frekari upplýsinga er óskað.

Virðingarfyllst,

Auðun Helgason  
lögfræðingur  
Eignaskrifstofa Reykjavíkurborgar  
netfang: audun.helgason@reykjavik.is  
símar: 411-4123/659-0446

**VERDMAT**  
**Viðey spilda, Reykjavíkurborg**  
**landeignanúmer L220689 og fasteignanúmer F2328152**

Um er að ræða 4,5 hektara landspildu í eigu Klöru Stephensen kt 081244-4649.

Undirritaður hefur að beiðni Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar unnið verðmat þetta samkvæmt verkbeiðni, dags. 19. ágúst 2020".

**Lýsing**

Viðey spilda, Reykjavíkurborg landeignanúmer L220689 og fasteignanúmer F2328152 er landspilda, útskipt úr landi Viðeyjar Landeignanúmer: L108936 þegar Viðey var seld skv. afsali dagsettu 16.mars 1983. Hélt seljandi þessari spildu eftir og fylgir kort af henni með afsalinu. Síðar hefur landspildan fengið landeignanúmerið L220689.

Engin hús fylgdu með þessari landspildu en skv. 2 tölulið afsalsins þá átti seljandi og landspilduhafi rétt á að fá til afnota í eiginþágu og án endurgjalds 5 mínútulíttra af heitu vatni (sjá nánar í afsali lítra 411-024649/1986.)

Undirritaður fór 1. September 2020 og skoðaði landspilduna sem um ræðir. Klapparholt eru í miðri spildunni og skurðir hafa verið grafnir til að ræsta fram landið en að öðru leiti er hún gróin í nokkru skjóli og hallar landið til suðvestur niður að sjó. Landamerki í suð-austur eru um miðjan Kvennagönguhól og er gott útsýni af honum til allra átta.

Undirritaður kynnti sér skipulag á höfuðborgarsvæðinu skv. Skipulagsstofnun og heimasíðu Reykjavíkurborgar.

Stærstu eyjar á Sundunum eru Akurey, Engey, Viðey og Þerney. Eyjarnar eru skilgreindar sem óbyggð svæði nema Viðey sem er skilgreind sem opið svæði til sérstakra nota. Í Viðey má gera ráð fyrir mannvirkjum, svo sem fræðslusetri, gestamiðstöð, fundar- og ráðstefnuaðstöðu, gistiaðstöðu, leik- og dvalarsvæðum og öðrum mannvirkjum sem tengjast útivistariðkun. Gert er ráð fyrir göngutengingu á milli Gufuness og Viðeyjar tilheyrir svæði sem heitir Græni trefillinn.

Græni trefillinn er samfelld skógræktar- og útivistarsvæði þar sem lögð er áhersla á fölbreytt náttúrufar og lífríki og sambland skógræktar- og ósnortinna náttúrusvæða. Þær kvaðir eru tilgreindar að ekki er gert ráð fyrir fjölgun sumarhúsa innan Græna trefilsins en viðhalda má og endurnýja núverandi sumarhús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús.

Af þessum upplýsingum um skipulag þessa svæðis er ljóst að áætla þarf verðmæti opinna svæða í nágrenni og í Reykjavík. Að auki er horft til verðmæti lóða sem hlutfall af byggingum.

Í verðmatsbeiðni var óskað eftir að matið væri markaðsverð bæði með og án byggingarréttar.

Verðmæti byggingarréttar er óverulegt og háð miklum kvðum eins og kemur fram í skilgreiningu á „Græna treflinum“ Óvissa er um allar tengingar við lóðina, td aðkomu bæði af sjó og landi, tengingar við vatnslagnir, fráveitu og rafmagn.

**Niðurstaða:**

Þegar allt þetta er haft í huga og með hliðsjón af ofanrituðu, matstölum, staðsetningu og fyrirliggjandi upplýsingum um framboð og eftirspurn á höfuðborgarsvæðinu kemst undirritaður að eftirfarandi niðurstöðu.

**Verðmat á jörðin Viðey spilda, Reykjavíkurborg landeignanúmer L220689 og fasteignanúmer F2328152 svo og öllu sem fylgir og fylgja ber er eftirfarandi:**

**Verðmæti án byggingarréttar kr 80.000.000,-**  
**Vermæti með byggingarrétti kr 82.000.000,-**

Reykjavík 9. september 2020

**Snorri Snorrason**  
Lögg. fasteigna-, skipa-  
og fyrirtækjasali  
Kt. 020964-4059

Snorri Snorrason.  
lögg. fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali





# FASTEIGNA MARKAÐURINN ehf.

Óðinsgötu 4 • Sími 570 4500 • Fax 570 4505 • Kt. 440973-0359  
Jón Guðmundsson lögg. fasteignasali  
Guðmundur Th. Jónsson lögg. fasteignasali

## Mat á verðmæti 4,5 hektara landspildu úr jörðinni Viðey, Reykjavík.

Undirritaður hefur í dag metið framangreint til markaðsverðs að beiðni Lilju Jónasdóttur hrl. hjá Lex lögmannsstofu. Þinglýstur eigandi að hinni metnu spildu er Klara Stephensen, kt. 081244-4649.

### Lýsing á hinu metna:

Hér er um að ræða landspildu úr Viðey, Reykjavík sem er 4,5 hektarar að stærð. Spildan er á eyjunni sunnanverðri og liggur vestan við Viðeyjarstofu á milli Heljarkinnar og Kvennagönguhóla og liggur hún niður að fjöru við Hrafnasand. Stuttur gangur er að Viðeyjarstofu og Bæjarvör, þar sem Viðeyjarferjan leggst að bryggju. Útsýnis nýtur yfir sundið til Reykjavíkur.

Spildan hefur verið í eigu þinglýsts eiganda, ekkju Ólafs Stephensen og fjölskyldu um árabil en Ólafur Stephensen seldi Reykjavíkurborg stóran hluta Viðeyjar árið 1983 en hélt eftir umræddri spildu. Þegar landspildan var undanskilin við sölu Ólafs Stephensen til Reykjavíkurborgar var það sameiginlegur skilningur þeirra sem að samningnum komu að tilgangur þess hafi verið að geta reist hús á þeirri landspildu og með það fyrir augum hélt seljandi einnig eftir réttindum að 5 mínútulítrum af heitu vatni ef virkjaðar yrðu borholur í Viðey.

*Lóðarmat skv. Þjóðskrá Íslands er kr. 21.850.000.- skrifa krónur tuttugu og ein milljón átta hundruð og fimmtíu þúsund 00/100 -*

*Fastanr. hinnar metnu spildu: F232-8152. Landnr. L220689.*

Í sunnanverðum Kollafirði liggja sex eyjar og er Viðey þeirra stærst. Aðrar eru Örfirisey, Engey, Þerney, Akurey og Lundey. Viðey liggur tiltölulega skammt undan landi og nefnist sundið milli eyjar og lands Viðeyjarsund. Eyjan er sannkölluð náttúruperla, grösug og gróðurrik. Fjöldinn allur af örnefnum í eyinni hafa verið skrásett í gegnum árin og geymast þá sögulegar minningar frá ýmsum tímum, bæði úr heiðni og kristni. Hér er um að ræða einstaka náttúruperlu með merka sögu.

### Forsendur matsins:

Umbeðið mat tekur mið af núverandi markaðsaðstæðum og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði.

Fyrirliggjandi við matsgerðina voru fjöldi gagna frá matsbeiðanda auk gagna sem undirritaður aflaði sjálfur m.a. gögn frá Þjóðskrá Íslands.

### Niðurstaða:

Að áliti undrritaðs má áætla að markaðsverð framangreindrar landspildu skv. framangreindum forsendum þann 5. júní 2020 sé kr. 150.000.000.- skrifa krónur eitthundrað og fimmtíu milljónir 00/100.- miðað við staðgreiðslu.

Undirritaður hefur í dag metið framangreint til markaðsverðs og stuðst við gögn og upplýsingar sem hann sjálfur hefur aflað sér. Framangreint hefur hann metið eftir bestu samvisku og þekkingu.

Reykjavík, 5. júní 2020  
Guðmundur Th. Jónsson  
Lögg. fasteignasali  
Kt. 241174479  
Guðmundur Th. Jónsson  
lögg. fasteignasali

## Lilja Jónasdóttir

---

**From:** Magnus Leopoldsson <magnus@fasteignamidstodin.is>  
**Sent:** föstudagur, 23. október 2020 09:21  
**To:** Lilja Jónasdóttir  
**Cc:** Hjalti Geir Erlendsson  
**Subject:** Fwd: Viðey landspilda uppfærsla á Verðmati  
**Attachments:** Erindi til borgarinnar - 19. júní 2020.pdf

Sæl Lilja.

Varðandi beiðni þína um uppfærslu á verðmatinu sem ég gerði 7. desember 2005 þ.e.a.s. hvert ég teldi markaðsvirði vera í dag. Spurningin er jafn erfið og hún var árið 2005 nema hvað reynslan er enn meiri í dag hvað varðar sölu á náttúruperlum.

Niðurstaða mín eftir að hafa farið yfir gögn málssins er eftirfarandi.

Miðað við þær forsendur sem liggja fyrir þá tel ég líklegt verð gæti verið a.m.k. 150 milljónir.

með kveðju

Magnús Leópoldsson  
Fasteignamiðstöðin ehf  
Hlíðasmára 17, 201 Kópavogur  
Sími 550 3000 Gsm 892 6000  
[magnus@fasteignamidstodin.is](mailto:magnus@fasteignamidstodin.is)  
[www.fasteignamidstodin.is](http://www.fasteignamidstodin.is)  
[www.jardir.is](http://www.jardir.is)



Begin forwarded message:

**From:** Lilja Jónasdóttir <[lilja@lex.is](mailto:lilja@lex.is)>  
**Subject:** FW: Hæ hæ  
**Date:** 15 October 2020 at 13:06:36 GMT  
**To:** "magnus@fasteignamidstodin.is" <[magnus@fasteignamidstodin.is](mailto:magnus@fasteignamidstodin.is)>  
**Cc:** Hjalti Geir Erlendsson <[hjalti@lex.is](mailto:hjalti@lex.is)>





# FASTEIGNA MARKAÐURINN ehf.

Óðinsgötu 4 • Sími 570 4500 • Fax 570 4505 • Kt. 440973-0359  
Jón Guðmundsson lögg. fasteignasali  
Guðmundur Th. Jónsson lögg. fasteignasali

## **Mat á verðmæti 4,5 hektara landspildu úr jörðinni Viðey, Reykjavík.**

Undirritaður hefur í dag metið framangreint til markaðsverðs að beiðni Lilju Jónasdóttur hrl. hjá Lex lögmannsstofu. Þinglýstur eigandi að hinni metnu spildu er Klara Stephensen, kt. 081244-4649.

### **Lýsing á hinu metna:**

Hér er um að ræða landspildu úr Viðey, Reykjavík sem er 4,5 hektarar að stærð. Spildan er á eyjunni sunnanverðri og liggur vestan við Viðeyjarstofu á milli Heljarkinnar og Kvennagönguhóla og liggur hún niður að fjöru við Hrafnasand. Stuttur gangur er að Viðeyjarstofu og Bæjarvör, þar sem Viðeyjarferjan leggst að bryggju. Útsýnis nýtur yfir sundið til Reykjavíkur.

Spildan hefur verið í eigu þinglýsts eiganda, ekkju Ólafs Stephensen og fjölskyldu um árabíl en Ólafur Stephensen seldi Reykjavíkurborg stóran hluta Viðeyjar árið 1983 en hélt eftir umræddri spildu. Þegar landspildan var undanskilin við sölu Ólafs Stephensen til Reykjavíkurborgar var það sameiginlegur skilningur þeirra sem að samningnum komu að tilgangur þess hafi verið að geta reist hús á þeirri landspildu og með það fyrir augum hélt seljandi einnig eftir réttindum að 5 mínútulítrum af heitu vatni ef virkjaðar yrðu borholur í Viðey.

**Lóðarmat skv. Þjóðskrá Íslands er kr. 21.850.000.- skrifa krónur tuttugu og ein milljón átta hundruð og fimmtíu þúsund 00/100 -**

**Fastanr. hinnar metnu spildu: F232-8152. Landnr. L220689.**

Í sunnanverðum Kollafirði liggja sex eyjar og er Viðey þeirra stærst. Aðrar eru Örfirisey, Engey, Þerney, Akurey og Lundey. Viðey liggur tiltölulega skammt undan landi og nefnist sundið milli eyjar og lands Viðeyjarsund. Eyjan er sannkölluð náttúruperla, grösug og gróðurrik. Fjöldinn allur af örnefnum í eyinni hafa verið skrásett í gegnum árin og geymast þá sögulegar minningar frá ýmsum tímum, bæði úr heiðni og kristni. Hér er um að ræða einstaka náttúruperlu með merka sögu.

### **Forsendur matsins:**

Umbeðið mat tekur mið af núverandi markaðsaðstæðum og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði.

Fyrirliggjandi við matsgerðina voru fjöldi gagna frá matsbeiðanda auk gagna sem undirritaður aflaði sjálfur m.a. gögn frá Þjóðskrá Íslands.

### **Niðurstaða:**

Að álitni undritaðs má áætla að markaðsverð framangreindrar landspildu skv. framangreindum forsendum þann 5. júní 2020 sé kr. 150.000.000.- skrifa krónur eitthundrað og fimmtíu milljónir 00/100.- miðað við staðgreiðslu.

Undirritaður hefur í dag metið framangreint til markaðsverðs og stuðst við gögn og upplýsingar sem hann sjálfur hefur aflað sér. Framangreint hefur hann metið eftir bestu samvisku og þekkingu.

Reykjavík, 5. júní 2020

Guðmundur Th. Jónsson

Lögg. fasteignasali

Guðmundur Th. Jónsson

lögg. fasteignasali

## Álitsbeiðni

### Viðey spilda, Reykjavíkurborg

fastanr. 232-8152 - landnr. 220689

Pinglýstur eigandi: Klara Stephensen kt. 081244-4649

Forsendur matsins eru eftirfarandi:

- Opinberar tölulegar upplýsingar um eignina.
- Núverandi raunverð, þ.e. matið tekur mið af markaðsaðstæðum. Með raunverði er átt við áætlað söliverð en ekki ásett verð við sölumeðferð.
- Samanburður við sölur sambærilegra eigna að svo miklu leyti sem því verður við komið.
- Við matið er tekið tillit til þeirra þátta sem hafa hvað mest áhrif á verðmyndun s.s stærð og gerð, ástand, staðsetning og markaðsaðstæður.

#### **Tölulegar upplýsingar um eignina frá Þjóðskrá Íslands:**

Fastanúmer: 232-8152

Stærð: 4,5 ha

Notkunareining: Land

Fasteignamat: 21.850.000,-

Reykjavíkurborg og Klara Stephensen eigandi landspildu í Viðey fnr. 232-8152 hafa beðið um að undirrituð leggi mat á verðmöt frá Fasteignamarkaðnum, Fasteignamiðstöðinni, Jöfri og Valhöll á 4,5 hektara landspildu í Viðey, Reykjavík fnr. 232-8152 og landnr. 220689.

Auðun Helgason f.h. eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar hefur sent undirritaðri öll gögn er varða álitid, þ.m.t. fyrrnefnd verðmöt, verðmatsbeiðnina sjálfa, ásamt afsalsbréfi dags. 16. mars 1983, hvar Ólafur Stephensen, þáverandi eigandi, afsalar stórum hluta Viðeyjar til Reykjavíkurborgar, undanskilin voru réttindi að 5 mínútulítrum af heitu vatni ef virkjaðar yrðu borholur í Viðey.

*Eignin hefur verið metin með eftirfarandi hætti:*

Fasteignamarkaðurinn: 150.000.000 kr.

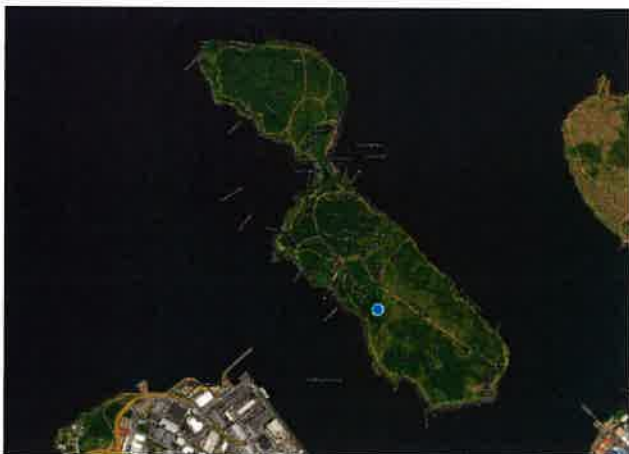
Fasteignamiðstöðin: Amk. 150.000.000 kr.

Jöfur: 25.000.000 kr. án byggingaréttar og 45.000.000 kr. með byggingarétti.

Valhöll: 80.000.000 kr. án byggingaréttar og 82.000.000 kr. með byggingarétti.

#### **Lýsing eignar:**

Hér er um að ræða 4,5 ha landspildu í Viðey, Reykjavík. Spildan er á eyjunni sunnanverðri og liggur vestan við Viðeyjarstofu, á milli Heljarkinnar og Kvennagönguhóla og liggur spildan niður að fjöru við Hrafnasanda (sjá meðfylgjandi skjáskot/loftmynd úr Þjóðskrá).







HÍBÝLI  
F A S T E I G N A S A L A

Viðey er sannarlega perla með mikla sögu. Á öldum áður þótti Viðey ein mesta kostajörð hér á landi og þar var m.a. klaustur. Í upphafi síðustu aldar var komið á fót útgerð, lítið þorp var reist og voru íbúar á tímabili um eitt hundrað, þorpið lagðist í eyði 1943. Mörgum má vera ljóst að einungis þarf vilja borgaryfirvalda til uppbyggingar innviða og skipulagningar á byggð í Viðey. Staðsetningin er einstaklega góð m.t.t. til nálægðar við miðborgina, stórar umferðaræðar og stóra/mannmarga vinnustaði.

Heildarstærð landsins er 4,5 ha. eða 45.000 fermetrar. Ef miðað er við nýtingarhlutfallið 0,5 væri hægt að skipta 22.500 fermetrum upp í a.m.k. 10-12 mjög veglegar einbýlishúsalóðir eða færri byggingalóðir undir hærri/þéttari byggð. Þéttingarstefna Reykjavíkurborgar gefur einnig tilefni til þess að ætla að innan tíðar verði Viðey komin á skipulag. Flugvallasvæðið, fyrirhuguð byggð í Skerjafirði og fleiri svæði í borginni eru komin á skipulag og því alls ekki úr takti að innan tíðar verði byggð skipulögð í Viðey.

#### Niðurstaða:

Undirrituð telur að verðmöt Fasteignamarkaðarins og Fasteignamiðstöðvarinnar vera nærri lagi og endurspegla verðmæti eignarinnar vel. Undirrituð telur jafnframt að í ljósi þeirrar þéttingarstefnu sem borgaryfirvöld hafa staðið fyrir, geti landið hæglega orðið mun meira virði en 150 m. kr. Það er þó alltaf óvissa til staðar hvað varðar skipulag og vilja, og einnig hversu langan tíma slíkt tekur að koma til framkvæmda.

Verðmat Valhallar er að mati undirritaðrar of lágt og tveggja milljóna króna munur með og án byggingaréttar óeðlilega lítill. Mat Jöfurs er einnig að mati undirritaðrar allt of lágt og ekki í takti við gæði og staðsetningu eignarinnar.

Reykjavík, 4. desember 2020  
F.h. Híbýla fasteignasölu ehf.

  
Ingibjörg Þórðardóttir  
lögg. fasteignasali

## A F S A L S B R É F

Ég undirritaður, Ólafur Stephansen, framkvæmdastjóri, Hraunhólum 16, Garðabæ, nmr. 6790-1533, sel hér með og afsala Borgarsjóði Reykjavíkur, nmr. 7307-1127, eignarrétti yfir jörðinni Viðey í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur með öllu því sem jörðinni fylgir og fylgja þar, með þeim landkostum og þeirri stærð, sem ég óðlaðist hana með fyrirframsgreiddum arfi frá foreldrum mínum hinn 12. október 1982.

1. Undanskilið í sölu þessari er 4.5 hektara landspilda, sem takmarkast að vestan af landspildu ríkissjóðs, að norðan af heimreiðinni, en að austan af línu, sem drogin er um miðjan Kvennagönguhól til sjávar. Kaupandi hefur tekið að sér að láta kortleggja landspilduna og mun á uppdráttur festur við afsalsbréf þetta. Seljandi afsalar jarðhitaréttindum, sem hugsanlega voru til staðar á landspildu þessari og far kaupandi því öll jarðhitaréttindi þar, sem og undir landi kaupanda í eyjunni. Einnig afsalar seljandi til kaupanda þeim réttindum til jarðvarma, sem haldið var eftir í samningi undirrituðum 7. febrúar 1967 af Stephani Stephensen og Bjarna Benediktssyni fyrir hönd ríkissjóðs, en samkvæmt 5. gr. þessa samnings áskildi seljandi sér holming þess heiti vatns, sem fram kynni að koma, til eigin ráðstöfunar án sérstaks endurgjalds, ef borað yrði á þeirri landspildu.
2. Fyrir rétt kaupanda til jarðborana á lóðarspildu þeirri, sem undanskilir er sölu, svo og fyrir afsal á heitavatrnréttindum þeim, er seljandi á í landi ríkissjóðs, tekur kaupandi að sér að greiða allan kostnað seljanda við samningegarð þessa og afhendir jafnframt seljanda rétt til allt að 5 mínútulítra af heitu vatni til eigin þarfa endurgjaldslaus. Þetta er þó háð því skilyrði að virkjaðar verði borholur í eyjunni og að seljandi beri kostnað við heimavatnslagnir af þeim eða að úrtaki úr lögnum, sem kaupandi letur leggja um eyjuna.
3. Seljandi ábyrgist að ekki séu á hinu selda landi ólögbundnar kvaðir eða vaðskuldir.
4. Við undirskrift afsalsbréfs þessa liggur fyrir vaðbókarvottorð, sem kaupandi hefur kynnt sér og gerir engar athugasemdir við.
5. Kaupandi hefur að fullu gert upp kaupverðið við undirskrift afsalsbréfs þessa. Er undirskrift seljanda jafnframt kvittun fyrir móttöku andvirðisins.
6. Kaupandi greiðir stimpilgjald og þinglýsingarkostnað af afsalsbréfi þessu, svo og skuldabréfum þeim, er hann gefur út.

Af bréfi þessu eru undirrituð tvö samhljóða eintök í votta  
viðurvist og haldur hvor aðili sínu eintaki.

Reykjavík, 16. mars 1983.

Stefnundur

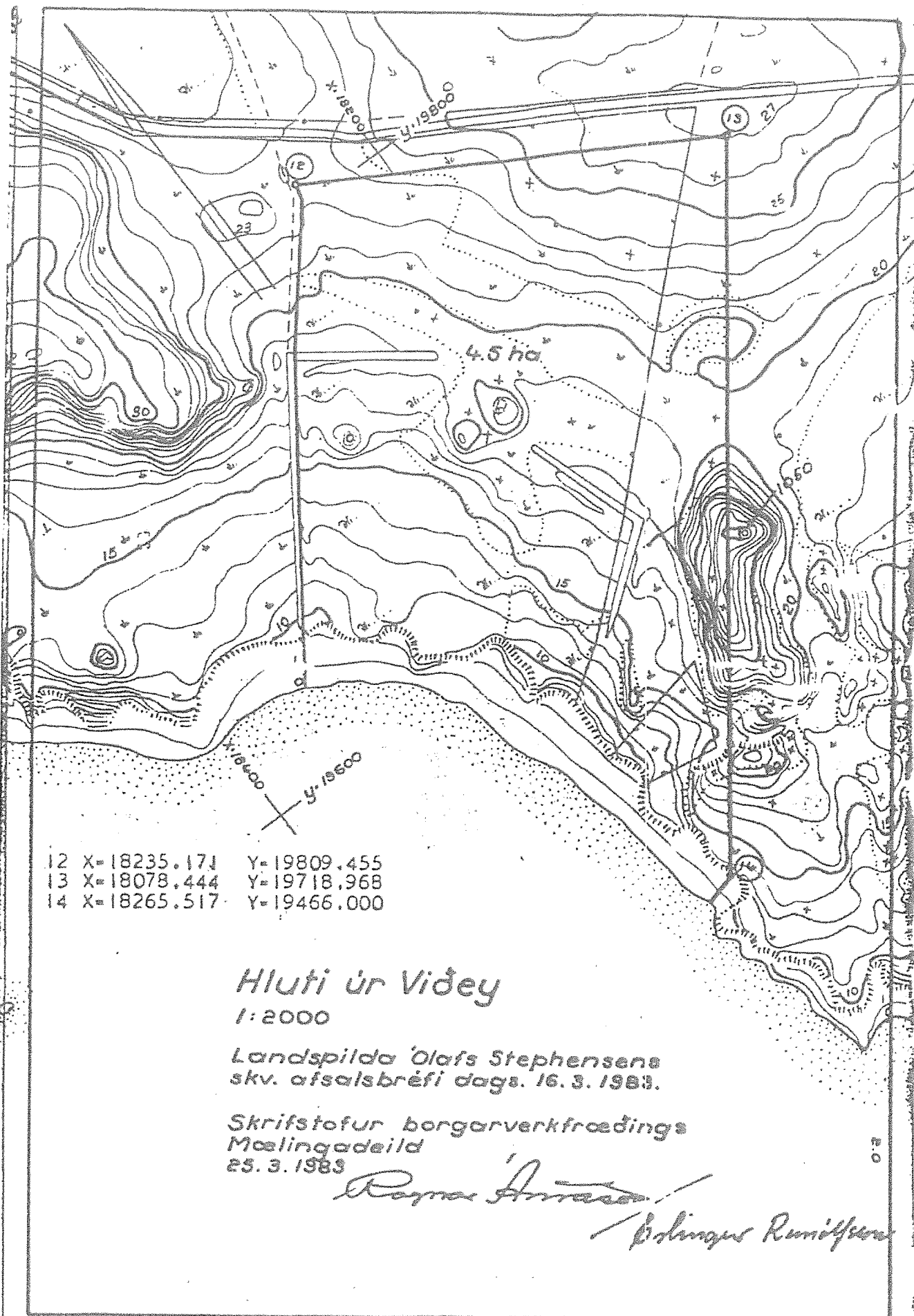
Samþykktur f. h. kaupandi

Samtökunum

Vitundarvottar:

Stefnundur  
f. h. kaupandi  
f. h. kaupandi

1328-6744



12 X=18235.171 Y=19809.455  
13 X=18078.444 Y=19718.968  
14 X=18265.517 Y=19466.000

## Hluti úr Videy

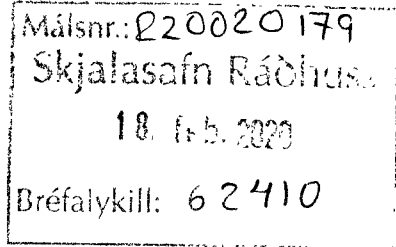
1:2000

Landspilda Ólafs Stephensens  
skv. afsalsbréfi dags. 16. 3. 1983.

Skrifstofur borgarverkfræðinga  
Mælingadeild  
25. 3. 1983

Ragnar Arnarson

Óslundur Rúnólfsson



Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara  
b.t. Ívars Arnar Ívarssonar, deildarstj. lögfræðipjónustu  
ráðhúsi Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Reykjavík, 17. febrúar 2020

**Efni: Landspilda í Viðey.**

## I.

Til skrifstofu okkar hefur leitað, Magnús Stephensen, kt. 200972-3099, varðandi 4,5 hektara landspildu (fasteignarnr. F2328152) í Viðey sem er í eigu fjölskyldu hans. Kemur hann fram fyrir hönd fjölskyldu sinnar. Fjölskyldan hefur áhuga á því að bjóða Reykjavíkurborg að kaupa umrædda spildu. Spildan liggur vestan við Viðeyjarstofu, á milli Heljarkinnar og Kvennagönguhóla á eyjunni sunnanverðri. Í ljósi þess menningarsögulegs gildis sem Viðey hefur fyrir Reykjavíkurborg hefur umbjóðandi okkar og fjölskylda hans áhuga á því að bjóða borginni að kaupa umrædda landspildu. Faðir umbjóðanda okkar Ólafur Stephensen, seldi borginni stóran hluta Viðeyjar árið 1983 en hélt eftir umræddri spildu. Með sölnunni yrði Reykjavíkurborg eigandi að eyjunni allri.

## II.

Forfeður umbjóðanda okkar eiga langa sögu um ábúð Viðey og eyjan var um tíma öll eigu fjölskyldunnar sem stundaði þar rausnarbúskap um árabíl. Þessa sögu má rekja til þess er Ólafur Stephensen, stiftamtmaður, settist að í Viðey árið 1793 eftir fráfall Skúla Magnússonar, fógeta, sem hafði staðið fyrir byggingu Viðeyjarstofu og Viðeyjarkirkju. Ólafur Stephensen bjó í Viðeyjarstofu allt til æviloka árið 1812 og stundaði búskap í eynni samhliða embættisstörfum. Þá tók við búinu sonur hans, Magnús Stephensen, konferensráð og dómstjóri, sem svo keypti Viðey af landstjórninni árið 1817. Magnús bjó alla sína tíð í Viðey og rak þar meðal annars prentsmiðju á árunum 1819-1844. Sonur hans var Ólafur Stephensen, dómsmálaritari, sem tók við búskapnum eftir föður sinn og bjó í Viðey 1833-1872. Magnús Stephensen, bóndi í Viðey og sonur Ólafs, tók síðan við jörðinni árið 1872 og stundað þar búskap til æviloka árið 1903. Eftir dauða Magnúsar var eyjan seld Eggerti Óskarssyni Briem sem síðan seldi hana áfram til P. J. Thorsteinssonar & Co, sem oftast er nefnt Milljónafélagið, sem hóf stórútgerð frá Viðey. Rekstur Milljónafélagsins var stöðvaður árið 1914 og þá komst Viðey aftur í hendur Eggerts Óskarssonar Briem sem svo seldi eyna Engilberti Hafberg 1. desember 1936. Rúmum tveimur árum síðar seldi Engilbert Viðey til Stefáns Stephensen, kaupmanns í Reykjavík. Stefán Stephensen var sonarsonur áðurnefnds Magnúsar Stephensen, bónda í Viðey, og afi umbjóðanda míns. Þegar Stefán keypti Viðey árið 1939 voru þó undanskilin kaupunum 11,22 hektara landsvæði á vesturenda Viðeyjar (Gyðuland), eignarlóð Seltjarnarneshrepps undir barnaskóla austarlega á eyjunni og svonefnd Viðeyjarstöð sem er um 5 hektara svæði þar sem byggð hafði myndast á tímum Milljónafélagsins. Þessi svæði eru nú eigu Reykjavíkurborgar.

Stefán Stephensen, afi umbjóðanda okkar, var fyrstur til að safna öllum fáanlegum örnefnum í Viðey, skrásetja þau og merkja inn á kort. Stefán gaf síðan íslenska ríkinu (þjóðkirkjunni) Viðeyjarkirkju og seldi Viðeyjarstofu til ríkisins ásamt landspildu umhverfis árið 1967. Stærstur hluti Viðeyjar var þó áfram í eigu Stefáns og afkomenda hans til ársins 1983 þegar Ólafur Stephensen, sonur Stefáns Stephensen og faðir umbjóðanda okkar, seldi Reykjavíkurborg stóran hluta Viðeyjar.

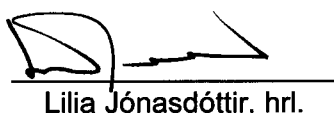
Undanskilin sölunni árið 1983 var þó fyrrnefnd 4,5 hektara landspilda sem Ólafur hélt eftir þar sem hann ætlaði að reisa íbúðarhús fyrir fjölskyldu sína. Var þannig komið til móts við fjölskylduna sem vildi viðhalda tengslum sínum við eyjuna. Viðstaddir söluna voru fyrir hönd Reykjavíkurborgar, Davíð Oddsson, þá borgarstjóri, Björn Friðfinnsson, lögfræðingur hjá Reykjavíkurborg og Guðmundur Pétursson hrl. Það mun hafa verið sameiginlegur skilningur allra sem á fundinum voru að Ólafur ætlaði sér umrædda landspildu í þeim tilgangi að reisa þar hús. Við söluna afsalaði Ólafur sér hugsanlegum jarðhitaréttindum á spildunni sem og öðrum jarðhitaréttindum í Viðey. Í staðinn fékk Ólafur rétt til allt að 5 mínútulítrum af heitu vatni frá Reykjavíkurborg til eigin þarfa endurgjaldslaust ef virkjaðar yrðu borholur í eyjunni. Hugsunin var sú að heita vatnið yrði notað til upphitunar á fyrirhuguðu húsi Ólafs. Árið 1986 lét Ólafur teikna hús sem hann áformaði að reisa á spildunni og einnig var unnið líkan af húsinu og landspildunni í Viðey. Ekkert hefur þó orðið af húsbyggingunni enn.

Ólafur Stephensen er látinn og situr eftirlifandi eiginkona hans, Klara Stephensen, í óskiptu búi. Umbjóðandi okkar, Magnús Stephensen, er sonur þeirra og honum hefur verið falið að bjóða Reykjavíkurborg að kaupa spilduna þannig að borgin geti eignast Viðey að fullu. Spildan er á mjög góðum stað á eyjunni, milli Heljarkinnar og Kvennagönguholá og hún liggur niður að fjöru við Hrafnasand. Stuttur gangur er að Viðeyjarstofu og Bæjarvör, þar sem Viðeyjarferjan leggst að bryggju. Útsýni er yfir sundið til Reykjavíkur.

### III.

Með vísan til framangreinds er óskað eftir fundi, sem fyrst, til þess að ræða þann möguleika að Reykjavíkurborg kaupi umrædda landspildu. Á slíkum fundi yrðu meðal annars lögð fram frekari gögn og settar fram hugmyndir um verð.

Virðingarfyllt,



Lilja Jónasdóttir, hrl.

#### Fylgisiöl:

1. Afrit af yfirlýsingu Davíðs Oddssonar, borgarstjóra, og Ólafs Stephensen, landeiganda, dags. 16. mars 1983.
2. Afsalsbréf, dags. 16. mars 1983.
3. Uppdráttur sem sýnir landspilduna, 4,5 hektarar, gerður af skrifstofu borgarverkfræðings, dags. 25. mars 1983.
4. Bréf Davíðs Oddssonar, borgarstjóra, til Ólafs Stephensen, dags. 18. mars 1983, þar sem tilkynnt er að borgarstjórn hafi samþykkt kaup á hluta Viðeyjar ásamt yfirlýsingu borgarstjóra og landeiganda og að borgarráð hafi samþykkt kaupsamninginn.



## Y F I R L Ý S I N G

Við undirritaðir, Davíð Oddason, borgarstjóri, f.h. borgarsjóss Reykjavíkur, og Ólafur Stephensen, framkvæmdastjóri, gerum með okkur svohljóðandi

### s a m k o m u l a g :

1. Við höfum í dag komist að samkomulagi um að borgarsjóður kaupi eignarhluta Ólafs í Viðey að undanskilinni 4.5 ha. landspildu, sem Ólafur heldur eftir.

Í kaupnum fylgja öll hlunnindi jarðarinnar Viðey og öll jarðhitaréttindi í eigu Ólafs, en skilmálar eru nánar tilgreindir í afsalsbréfi, sem liggur frammi við undirritun þessarar yfirlýsingar.

2. Kaupverð er 28 milljónir króna, sem greiðist þannig:

✓ Útborgun 2.4 millj.kr., sem greiðist í 3 jöfnum greiðslum á næstu 3 mánuðum, án vaxta og verðbóta.

Afgangurinn, kr. 25.6 millj.kr., greiðist á næstu 15 árum með 3 skuldabréfum sem hér segir:

|      |                       |
|------|-----------------------|
| 1984 | 3.000 þús.kr.         |
| 1985 | 3.000 " "             |
| 1986 | 2.600 " "             |
| 1987 | 2.000 " "             |
| 1988 | 2.000 " "             |
| 1989 | 2.000 " "             |
| 1990 | 2.000 " "             |
| 1991 | 1.250 " "             |
| 1992 | 1.250 " "             |
| 1993 | 1.250 " "             |
| 1994 | 1.250 " "             |
| 1995 | 1.000 " "             |
| 1996 | 1.000 " "             |
| 1997 | 1.000 " "             |
| 1998 | 1.000 " "             |
|      | <u>25.600 þús.kr.</u> |

Skuldabréf skv. framangreindu liggja frammi við undirritun þessarar yfirlýsingar.

3. Aðilar eru sammála um að undirrita í dag samsvinnulega afsalsbréf og borgarstjóri mun undirrita framangreind skuldabréf.

Skjöl þessi eru af hálfu borgarstjóra undirrituð með fyrirvara um samþykki borgarráðs og borgarstjórnar og verða þau því í vörslu Guðmundar Péturssonar, hrl., þar til staðfesting á slíku samþykki liggur fyrir. Hafni borgarstjórn kaupunnar verða skjölinn sýðilögð, en samþykki borgarstjórn kaupin skal afsalsdagur og útgáfadagur skuldbréfa miðaður við næsta virkan dag á eftir.

Framangreindu til staðfestu eru nöfn okkar rituð.

Reykjavík, 16. mars 1983.

*Ólafur Stephensen*  
Ólafur Stephensen.



*Vottas:*  
*Ólafur Stephensen*  
*Guðmundur Pétursson, hrl.*  
*Jon Fridfinnsson hdl.*

## A F S A L S B R É F

Ég undirritaður, Ólafur Stephansen, framkvæmdastjóri, Kraunhólm 16, Garðabæ, nnr. 6790-1533, sel hér með og afsala Borgarsjóði Reykjavíkur, nnr. 7307-1127, eignarrétti yfir jörðinni Viðey í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur með öllu því sem jörðinni fylgir og fylgja þar, með þeim landkostum og þeirri stærð, sem ég ólaðist hana með fyrirfrangreiddum arfi frá foreldrum mínum hinn 12. október 1982.

1. Undanskilið í sölu þessari er 4.5 hektara landspilda, sem takmarkast að vestan af landspildu ríkissjóðs, að norðan af heimreiðinni, en að austan af línu, sem drogin er um miðjan Kvennagönguhol til sjávar. Kaupandi hefur tekið að sér að láta kortleggja landspilduna og mun á upplýttur festur við afsalsbréf þetta. Seljandi afsalar jarðhitaréttindum, sem hugsanlega veru til staðar á landspildu þessari og fær kaupandi því öll jarðhitaréttindi þar, sem og undir landi kaupanda í eyjunni. Einnig afsalar seljandi til kaupanda þeim réttindum til jarðvarma, sem haldið var eftir í samningi undirrituðum 7. febrúar 1967 af Stephani Stephensen og Bjarna Benediktssyni fyrir hönd ríkissjóðs, en samkvæmt 5. gr. þessa samnings áskildi seljandi sér heiming þess heitvatns, sem fram kynni að koma, til eigin ráðstöfunar án sérstaks endurgjalds, ef borað yrði á þeirri landspildu.
2. Fyrir rétt kaupanda til jarðborana á lóðarspildu þeirri, sem undanskilur er sölu, svo og fyrir afsal á heitavatnsréttindum þeim, er seljandi á í landi ríkissjóðs, tekur kaupandi að sér að greiða allan kostnað seljanda við samningagerð þessa og afhendir jafnframt seljanda rétt til allt að 5 mínútulítra af heitu vatni til eigin þarfa endurgjaldslaust. Þetta er þó háð því skilyrði að virkjaðar verði borholur í eyjunni og að seljandi beri kostnað við heimavatnslagnir af þeim eða að úrtaki úr lögnum, sem kaupandi letur leggja um eyjuna.
3. Seljandi ábyrgist að ekki séu á hinu selda landi ólögbundnar kvaðir eða vaðskuldir.
4. Við undirskrift afsalsbréfs þessa liggur fyrir vaðbókavottorð, sem kaupandi hefur kynnt sér og gerir engar athugasemdir við.
5. Kaupandi hefur að fullu gert upp kaupverðið við undirskrift afsalsbréfs þessa. Er undirskrift seljanda jafnframt kvittun fyrir móttöku andvirðisins.
6. Kaupandi greiðir stimpilgjald og þinglýsingarkostnað af afsalsbréfi þessu, svo og skuldabréfum þeim, er hann gefur út.

Af bréfi þessu eru undirrituð tvö samhljóða eintök í votta  
viðurvist og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Reykjavík, 16. mars 1983.

*Stefhensen*

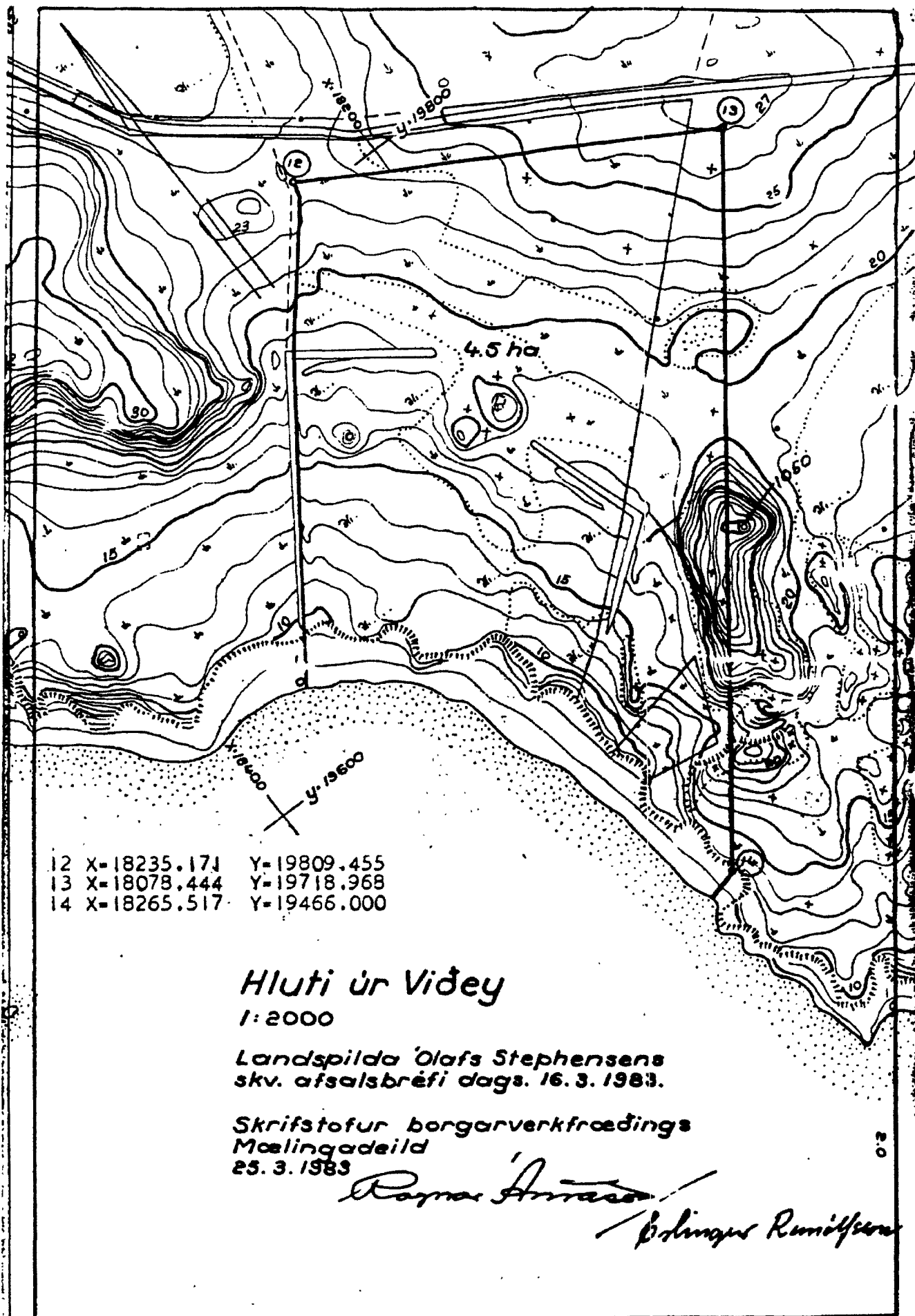
*Samþykktur f. h. kaupandi*

*Samtökin*

Vitundarvottar:

*Stefhensen*  
*Stefhensen*  
*Stefhensen*

1328-6748



|    |             |             |
|----|-------------|-------------|
| 12 | X=18235.171 | Y=19809.455 |
| 13 | X=18078.444 | Y=19718.968 |
| 14 | X=18265.517 | Y=19466.000 |

## Hluti úr Víðey

1:2000

Landspilda Ólafs Stephensen  
skv. afsalsbréfi dags. 16. 3. 1983.

Skrifstofur borgarverkfræðings  
Mælingadeild  
23. 3. 1983

Ragnar Arnarson

Ólafur Rúnólfsson



## BORGARSTJÓRINN Í REYKJAVÍK

Reykjavík, 18. mars 1983.  
GE/ám

Hr. framkv.stj. Ólafur Stephensen,  
Hraunhólum 16,  
Garðabæ.

Á fundi borgarstjórnar í gær var lagt fram bréf borgarstjóra, dags. s.d., varðandi kaup á hluta Viðeyjar ásamt yfirlýsingu borgarstjóra og landeiganda, dags. 16. þ.m., varðandi kaupin.

Borgarstjórn samþykkti framangreind kaup.

Borgarráð samþykkti einnig framangreindan samning sama dag.

  
Davíð Oddsson.