

Borgarráð

Kaup á sumarbústaðnum Látalæti í landi Varmadals á Kjalarnesi, fastanúmer 208-5717 og landnúmer 125905, ásamt föstu fylgifé, lóðarréttindum og öllum gróðri á lóðinni - drög.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að kaupa sumarhús á lóðinni Látalæti í landi Varmadals á Kjalarnesi, fastanúmer 208-5717 og landnúmer 125905, ásamt föstu fylgifé, lóðarréttindum og öllum gróðri á lóðinni. fyrir kr. 4.500.000.-.

Greinargerð:

Um miðbik árs 2015 festi Reykjavíkurborg kaup á 165 ha. svæði á jörðinni Varmadal, Kjalarnesi. Nokkrir sumarbústaðir voru á jörðinni austanmegin og yfirtók Reykjavíkurborg alla lóðarleigusamninga á svæðinu. Varmadalur er skilgreindur sem landbúnaðarsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Ekki liggur fyrir deiliskipulag á svæðinu, en búið er að samþykkja deiliskipulag fyrir athafnasvæði við Esjumela sem er í nágrenninu. Samkvæmt upplýsingum frá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar eru hvorki uppi áform um að gera deiliskipulag fyrir svæðið né um að breyta landnotkun í aðalskipulagi.

Axel Kristjánsson, kt. 201128-7499 er eigandi að sumarhúsi í Varmadalshlíð á Kjalarnesi. Sumarhúsið er 35 fermetrar að stærð og er byggt árið 1939 og stendur á ca. 5.000 ferm. leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar. Sumarhúsinu hefur ætíð verið vel viðhaldið og er lóðin falleg og afar gróin. Fasteignamat eignarinnar er kr. 4.150.000.- og lóðarmat kr. 1.305.000.- Samkvæmt verðmati Magnúsar Leopoldssonar, löggilts fasteignasala, dags. 27. apríl 2018, hljóðar verðmæti sumarhússins upp á kr. 5.000.000.- og er þess getið í matinu að frávik geti verið 5-10% til hækkunar eða lækkunar þeirrar fjárhæðar. Eigandi sumarhússins hefur óskað eftir að Reykjavíkurborg leysi til sín eignina og hefur Reykjavíkurborg hefur átt í viðræðum við eigenda sumarhússins og komist að samkomulagi um kaup á sumarhúsinu, ásamt öllu fylgifé, lóðarréttindum og öllum gróðri fyrir kr. 4.500.000.- með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Lagt er til að borgarráðs samþykki kaupin.

Ebba Schram

Hjálagt:

Verðmat frá Fasteignamiðstöðinni fyrir sumarhús í Varmadalslandi, dagsett 27. apríl 2018.

Lóðaruppdráttur Landupplýsingardeildar Reykjavíkurborgar, dags. 4. nóvember 2019.

Drög af kaupsamningu, dags. í febrúar 2020.



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Staða:
Núverandi

[Heim](#)
[Stillingar](#)
[Skoða notkun](#)

Í Varmadalssandi
Reykjavík

Fastanúmer 208-5717

Landnúmer 125905

Notkun Sumarbústaður

Greinitala 0000 03 80000100

Fasteignamat	4.150.000	Brunabótamat	3.050.000	Bygg.efni	Timbur
Húsmat	2.845.000	Tryggingafélag	Tr.miðst.		
Lóðarmat	1.305.000	Flatarmál	0,0 m ²		

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala	Nafn	Eig.hluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
031128-2269	Pórunn Guðnadóttir	100,0000%	28/03/1993	vantar

Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstígg	Flatarmál	Mstígg	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01 0101	Sumarbústaður	1939	7	0,0 m ²	7	4.150.000	3.050.000	7.914.000
	Skattflokkur A	Efni útveggja	Timbur	Húsmat	2.845.000	Lóðarhlutamat	1.305.000	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m ³	Brúttó-m ²	Séreign-m ²	Nettó-m ²	Skípta-m ³	H-Fl.
01 0101	Sérhæfð bygging		70,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

Lóð

Landnr 125905 Sumarbústaðaland **Stærð** 700,0 m² **Heildarlóðarmat** 1.305.000
Eigendur: 530269-7609 Reykjavíkurborg 100,0000%

Vísitala brunabótamats: 686,6
 Stærð mathluta 01 er 0,0m² og 70,0m³
 Dagsetning yfirlits: 12/04/2018

[Veðbandayfirlit](#)
[Eigendasaga](#)
[Breytingasaga](#)
[Skjalalisti](#)

Skýringar:

Bstígg: Samþykkt byggingarstígg frá byggingarfulltrúa
 Mstígg: Matsstígg (forsenda mats, metið byggingarstígg)

[Til baka](#)



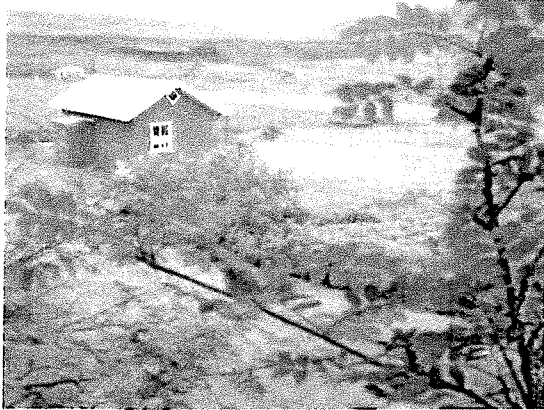
FASTEIGNAMIÐSTÖÐIN
Magnús Leópolðsson
lögg., fasteigna- og skiptasali

Fasteignamiðstöðin ehf. · Tel. 590505-2570 · www.fasteignamiðstöðin.is
Hlíðarvæðra 17 · 204 Kópavogur · Sími 550 3000 · Fax 550 3001

Verðmat

Sumarhús í Varmadalsslandi

116 Kjalarnes



Skráning samkvæmt Fasteignaskrá Íslands:

Fasteignúmer.	Mhl.	Nhl.	Nr.íb.	Brunabótamat	Húsnat	Lóðamat	Fasteignamat	Flatarmál (íb. geymslu bílsk.)	Byggingaraféni	Byggingargeð	Bygg.ár
208-5717	01	01	01	3.050.000	2.845.000	1.305.000	4.150.000	0,0 (0,0)	Timbur	Sumarhús	1939

Pinglýstir eigendur:

Pórunn Guðnadóttir 031128-2269 100,0 %

Undirritaður hefur verið beðinn um að segja til um líklegt verð á sumarhúsi í landi Varmadals á Kjalarnesi.

Lýsing fasteignar: Um er að ræða lítinn sumarbústað byggðan 1939 á ca. 5.000 fm leigulóð í landi Varmadals. Sterð bústaðarinn er óskráð en grunnflötur er ca. 35 fm. Bústaðnum hefur alla tíð verið vel við haldið og járn á þaki er aðeins nokkurra ára gamalt. Að innan er bústaðurinn fábrotinn og barn síns tíma en snyrtilegur og geti vel hentað laghentum. Ekki er klósett í bústaðnum. Lóðin er falleg og gróin og töluverð trjárækt. Á lóðinni var til fjölda ára rektaðar kartóflur og annað grænmeti. Bústaðurinn stendur á kyrrlátum og fallegum stað mjög nálægt og ekki nema í 20 mínútna keyrslufjarlægð frá miðborginni. Lóðarleigusamningur er ótímabundinn og er lóðareigandi Reykjavíkurborg.

Tilvísunarnúmer 30-4728

Niðurstaða :

Áætlað markaðsverð eignarinnar er 5.000.000,- kr.

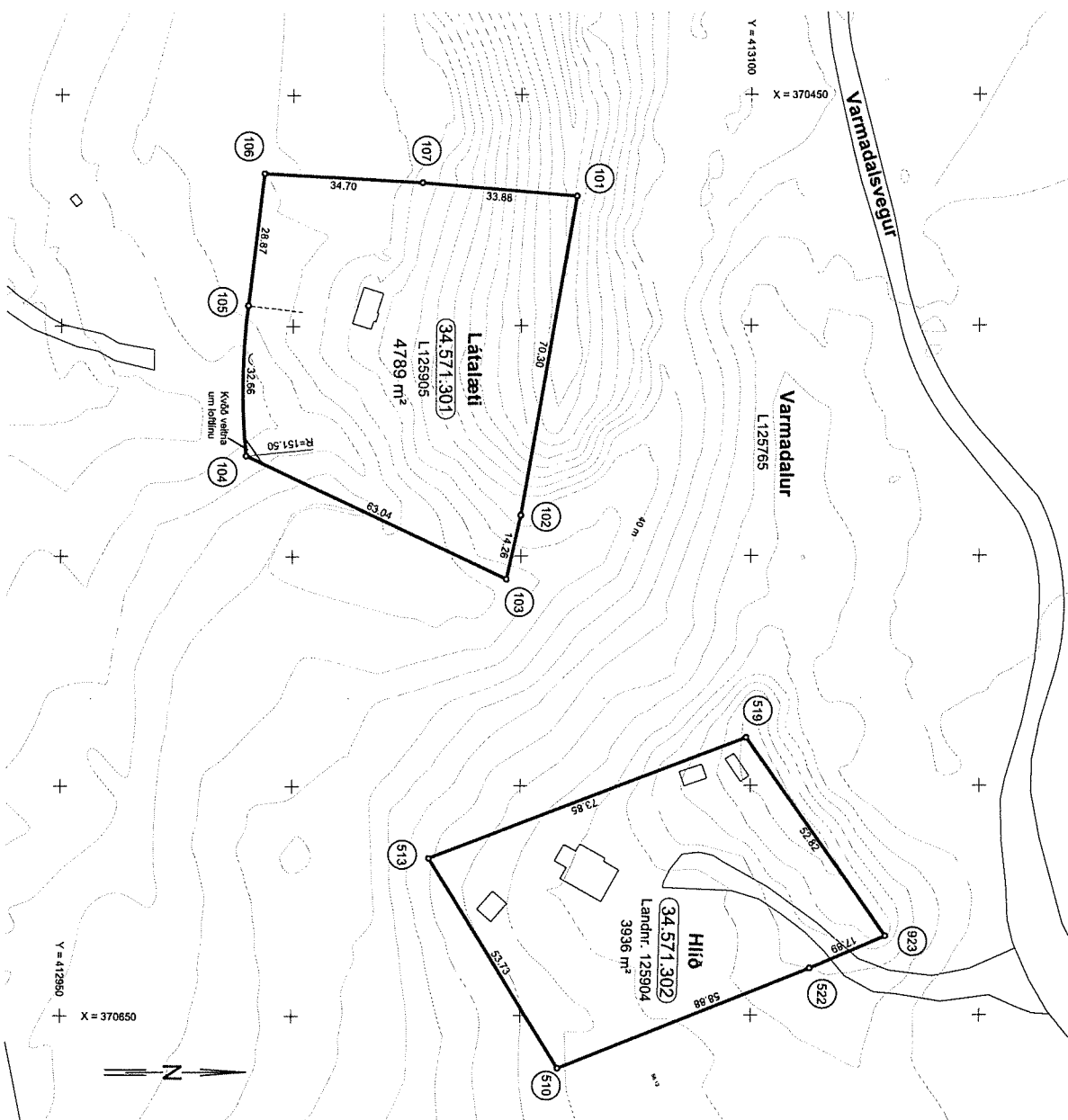
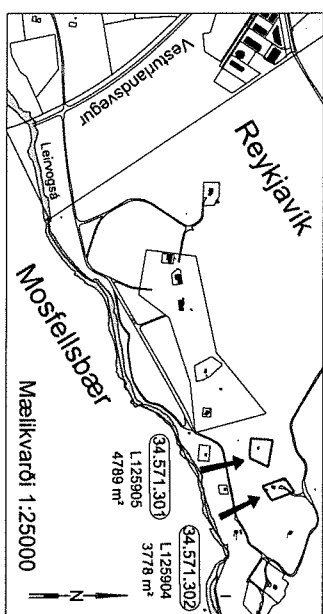
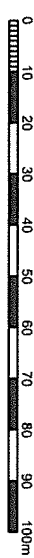
Mat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumæðferðar hjá fasteignasölu og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar. Frávik á verðmati þessu geta verið 5-10% tilhækkunar eða lækkunar. Greiðslur miðast við almenn kjör á fasteignamarkaðnum í dag. Við verðmat þetta lágu fyrir teikningar, brunabótamat og fasteignamat eignarinnar.

Kópavogi, 27. apríl 2018

Magnús Leópolðsson
lögfræðingur og fasteignasali
Kl. 230846-2439

Lóðauppráttur 34.571.3

Mælikvarði 1:1000 (A3)



Hnitaskrá

Hnitakerfi ISNET93

Nr.	X-hnit	Y-hnit
101	370471,9325	413062,1283
102	370541,1819	413050,0174
103	370555,0883	413046,8491
104	370528,1272	412989,8606
105	370495,5322	412990,2728
106	370466,8712	412993,7414
107	370469,0113	413028,3771

Skýringar

- XXXXXX Lóðamörk
- XXXXXX Staðgreiðnúmer
- XXXXXX Landeigernúmer
- X Staðfang lóðar
- x m² Staðfang lóðar
- ~ Lengd bogalínu
- Bygging illi slóðar

510	370661,4890	413058,1540
513	370615,7410	413029,9770
519	370589,5440	413099,0250
522	370639,7820	413112,8830
923	370632,7890	413129,3530

Uppdráttur þessi byggir á:

Gögnunni í samni Landupplýsingagæddar:
 Innmálslínu Landupplýsingagæddar á gildingu lóðarinnar Látalaði í apríl 2019,
 Innmálslínu Landupplýsingagæddar á gildingu lóðarinnar HÍÐ í nóvember 2019,
 Samþykkt borgarráðs þann 21.02.2019 og samþykkt skýpúlagss- og samgönguvarðs
 þann 02.10.2019.

Uppdráttur þessi bókast gjöld (gjöld mæliblaðs) þegar byggingarfráttu
 hefur samþykkt hana og þegar honum hefur verið þinglýst.

Fjöldi staðsetningu og frágangur bílastæða og línkeyrsla
 skal vera í samræmi við gildandi deiliskýpúlag og samþykktir.

Varmadalur, landnr. 125765

Heildarstaerð lands nr. 125765: 177 ha
Staerð án annarra jarða: 165 ha



Nr.	Austur (x)	Norður (y)
101	369785,4	412359,4
102	369266,6	413136,4
103	368966,1	413578,4
104	368978,8	413587,5
105	369013,7	413620,1
106	369871,8	413568
107	369872,1	413629,9
108	371112,2	413615,4
109	371113,1	413609,9
110	371112,9	413603,9
111	371114,3	413600,8
112	371183,6	413500,8
113	371236,2	413469,1
114	371170,2	413286,6
115	371145,5	413173,3
116	371192	413113,1
117	371172,9	412965,9
118	371101,2	412909,5
119	370934,6	412879,9
120	370822,5	412925,3
121	370756,2	412882,6
122	370715,8	412862
123	370670,6	412850,1
124	370622,4	412846,7
125	370610,3	412841,4
126	370544,6	412799,1
127	370494,8	412779

KAUPSAMNINGUR

Axel Kristjánsson kt. 201128-7499, Austurbrún 4, 104 Reykjavík, hér eftir nefndur seljandi, selur með kaupsamningi þessu Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsi Reykjavíkur, Tjarnargötu 11, 101, Reykjavík, vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs, kt. 570480-0149, hér eftir nefnt kaupandi, sumarbústaðinn Látalæti í landi Varmadals á Kjalarnesi, fastanúmer 208-5717 og landnúmer 125905, ásamt föstu fylgifé, lóðarréttindum og öllum gróðri á lóðinni. Sumarbústaðurinn er um 35 m² að stærð, byggður árið 1939 og stendur á 4.780 m² leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar.

Hið selda er 100% eignarhluti fasteignarinnar.

Eignin verður afhent 1. september 2020.

Kaupverð fasteignarinnar er kr. 4.500.000,- og greiðist kaupverðið með eftirfarandi hætti:

1. Við undirritun kaupsamnings kr. 4.300.000,-
2. Við undirskrift afsals þann 1. september 2020, kr. 200.000,-

Engin veðbönd hvíla á hinni seldu eign.

Veðbókarvottorð liggur fyrir og hefur kaupandi kynnt sér efni þess og hefur ekkert við það að athuga.

Kaupandi hirðir arð af eigninni frá afhendingardegi og greiðir skatta, gjöld og annan kostnað frá þeim tíma. Seljandi hefur greitt fasteignagjöld og lóðarleigu fyrir árið 2020, og fylgja þau með í kaupum þessum.

Kaupandi greiðir þinglýsingar- og stimpilgjöld og annan kostnað af kaupsamningi þessum.

Uppgjör vegna opinberra gjalda fer fram við afsalsgerð 1. september 2020.

Seljandi er ókvæntur. Hann situr í óskiptu búi eftir maka sinn samkvæmt búsetuleyfi dags. 29. júní 2018, sem hefur verið þinglýst á eignina.

Kaup þessi eru gerð með fyrirvara um samþykki borgarráðs Reykjavíkur.

Til staðfestu framangreindu rita seljandi og fyrirsvarsmaður kaupanda nöfn sín í votta viðurvist.

Reykjavík, . febrúar 2020.

Axel Kristjánsson

F.h. Reykjavíkurborgar

Vottar að dags., undirskriftum
og fjárræði: