



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 6. október 2025
USK25100065

Einimelur 22 - stækkun lóðar og afsal lóðarleiguréttinda

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að selja eigendum fasteignar við Einimel nr. 22 um 79 fermetra úr lóð Vesturbæjarlaugar við Hofsvallagötu 54 (landeignarnúmer 106073), með fyrirvara um að fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga verði samþykkt. Kaupverð er að meðaltali 67.313 kr. á fermetra skv. mati í ágúst 2025.

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 hafa þegar þegið boðið. Eigendur nr. 22 hafa nú óskað eftir því að nýta sér stækkunarmöguleika. Í framhaldi verður gerður nýr lóðarleigusamningur eða viðauki, eftir sem við á, sem mun gera ráð fyrir þessari stækkun lóðar og auknum lóðarleigurétti. Kaupverð stækkun lóða var fengið með mati tveggja óháðra fasteignasala og var að meðaltali 67.313 kr. pr. m² í ágúst 2025. Heildarverð er því kr. 5.317.705,-

Endanlegt kaupverð miðast við þá stækkun lóðar samkvæmt breytingarblaði.

Óli Jón Hertervig
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

Drög að samningi við eigendur Einimels 22.

Nýjustu uppdættir að breyttu deiliskipulagi Vesturbæjarlaugar.

Verðmat Valhallar dags. 20.08.2025 og Remax dags. 19.08.2025.



Reykjavík

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, afsalsgjafi, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík og Hjörleifur Þór Jakobsson, kt. 070457-2029, og Hjördís Ásberg, kt. 221156-5449, afsalshafar, Einimel 22, 107 Reykjavík gera með sér svokallað:

Samkomulag um stækkun lóðar og afsal á lóðarréttindum

1. Lóðin og stækkun

Lóðin að Einimel 22, L106074, 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. breytingu á deiliskipulagi dagsett 27. janúar 2022, með síðustu breytingu 4. apríl 2023, þar sem heimiluð er stækkun lóða nr. 18 – 26 við Einimel með því að færa lóðarmörk út um allt að 3,1 metra.

Er um afsal á lóðarleigurétti að ræða milli aðila.

Lóðin að Einimel 22 verður eftir breytingu á lóðarmörkum samtals 769 m² að stærð og er stækkunin sýnd með rauðu á fylgiskjali 1.

Í kjölfar þess að afsalshafar hafa innt af hendi greiðslu til samræmis við 2. gr., mun umhverfis- og skipulagssvið borgarinnar gera viðauka við lóðarleigusamninginn til samræmis við efni samkomulags þessa.

2. Upphæð og greiðslufyrirkomulag

Kostnaður vegna stækkunarinnar er kr. 67.313,- fyrir hvern fermeter eða alls kr. 5.317.705,- og er greitt við undirritun á samningi þessum. 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.

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

Reykjavík ____ / _____ 2025

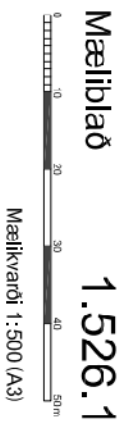
f.h. Reykjavíkurborgar skv. samþykki
borgarráðs þann dd.mm.áááá

f.h. eigenda Einimels 22

Vottar að réttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift

Nafn og kt.

Nafn og kt.



1011

- [illegible]

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951

Nr.	X-nrth	Y-nrth
220	23862,6038	17666,2314
221	23863,6146	17877,5703
222	23816,6235	17888,5755
223	23153,6393	17699,1471
224	23850,8025	17841,9477
225	23827,8133	17853,1188
300	23769,1460	17090,5128
301	23767,7896	17891,1646
302	23779,1309	17873,3300
303	23803,4692	17861,5026
304	23826,4584	17850,3307

Löðl eru íslusettar við Elfmæl

Fjöld og staðsetning bílastæða og innkeyrtna skal vera samsæmri við gildandi cellskipulög og samþykktir.

Mæliðlaði byggir á

Maelblað útgefið 1981.

Uppmættun og löbameisunirnar. Með ingateltum Reykjavíkur borgar. Dæltikluðið yfir Vesturbíðingunni, þar sem heimilið er stæktuð íbúðanna. Eirhnes 24 og 26, samþykki í umhverfis- og skólaáhræði 25.01.2023. Eirhnes 1. þingráðið 02.03.2023 og sýngir í B dóld Sifmættunin 04.03.2023.

Lóðamörk taka gildi við þinglýsingu.
Það er á ábyrgð lóðarhafa að lóðamörkum sé þinglýst.

VERÐMAT

Vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi Vesturbæjarlaugar

Uppfært að beiðni Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar í ágúst 2025.

Undirritaður hefur í dag yfirfarið mat vegna 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 lóðarstækkunir 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 lóðarstækkunir séu metnar á markaðsverði. Sérstaklega er tekið fram að byggingarréttur fylgir ekki lóðarstækkunum og því tekur umbeðið verðmat mið af markaðsvirði viðbótarlóðar án byggingarréttar.

Við endurskoðun á verðmati kemur í ljós að lóðarmöt voru 2022 um 20 til 22 % af heildar fasteignamati eignanna en nú er lóðarmatið um 18 til 21% af heildar fasteignamati eignanna.

Lóðarmatið skv HMS hefur hækkað um 50% á þessum lóðum síðan 2022.

Niðurstaða:

Við endurskoðun á verðmati var farið yfir forsendur fyrra verðmats og komist að þeirri niðurstöðu að taka meira til greina að ekki er heimilt að byggja á viðbótalandi hvernar lóðar.

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

1. Einimelur 18 – 47 m² lóðarstækkun **kr. 1.946.094**
2. Einimelur 20 – 73 m² lóðarstækkun **kr. 3.022.656**
3. Einimelur 22 – 79 m² lóðarstækkun **kr. 3.119.928**
4. Einimelur 24 – 79 m² lóðarstækkun **kr. 3.119.928**
5. Einimelur 26 – 110 m² lóðarstækkun **kr. 4.470.247**

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, 19.8.2025

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

Snorri Snorrason lgf.

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 hverrar 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 skv. upphaflegum lóðarleigusamningum. Lóðirnar færast út í átt að lóð Vesturbæjarlaugar til suðausturs. Á móti færast lóðarmörk Vesturbæjarlaugar um 3,1 m. skv. deiliskipulagsupprætti Reykjavíkurborgar frá 27.01.2022. Enginn byggingarréttur fylgir stækkuninni.

Einimelur 18 fnr. 202-6449. Lóðarmat 49.450.000 kr.: 47 m² af upphaflega 640 m² lóð = 4.590.221 kr. (skv. HMS yfirliti 20.08.2025 er lóðin skráð 687 m²).

Einimelur 20 fnr. 202-6448. Lóðarmat 50.200.000 kr.: 73 m² af upphaflega 640 m² lóð = 7.129.493 kr.

Einimelur 22 fnr. 224-3990. Lóðarmat 46.950.000 kr.: 79 m² af upphaflega 690 m² lóð = 7.715.479 kr.

Einimelur 24 fnr. 228-6553. Lóðarmat 48.750.000 kr.: 79 m² af upphaflega 690 m² lóð = 7.715.479 kr. (skv. HMS yfirliti 20.08.2025 er lóðin skráð 769 m²).

Einimelur 26 fnr. 202-6446. Lóðarmat 49.000.000 kr.: 110 m² af upphaflega 690 m² lóð = 10.743.071 kr. (skv. HMS yfirliti 20.08.2025 er lóðin skráð 902 m²).

Samtals: 37.893.743 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. Fermetraverð lóða einskorðast fyrst og fremst af byggingarmagni og staðsetningu lóða. Lóðirnar sem um ræðir eru allar 640 til 690 m² skv. upphaflegum lóðarleigusamningum og teljast til hefðbundinna stærða stærri einbýlishúsalóða. Lóðir sem þessar eru ekki til á þessu svæði og því gæti staðsetningin ein og sér hækkað söluverð 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 verðmetið tilgreindar lóðir 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 söluverð á nauðungarsölu.

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

Kr. 37.893.743 kr

Skrifað: Þrjátíuogsjömilljóniráttahundruðníutíuogþrjúþúsundsjöhundruðfjögurtíuogþrjárkróna

Framangreindar stærðar- og matstölur eru samkvæmt skrá Þjóðskrá Íslands, dags. 20.08.2025

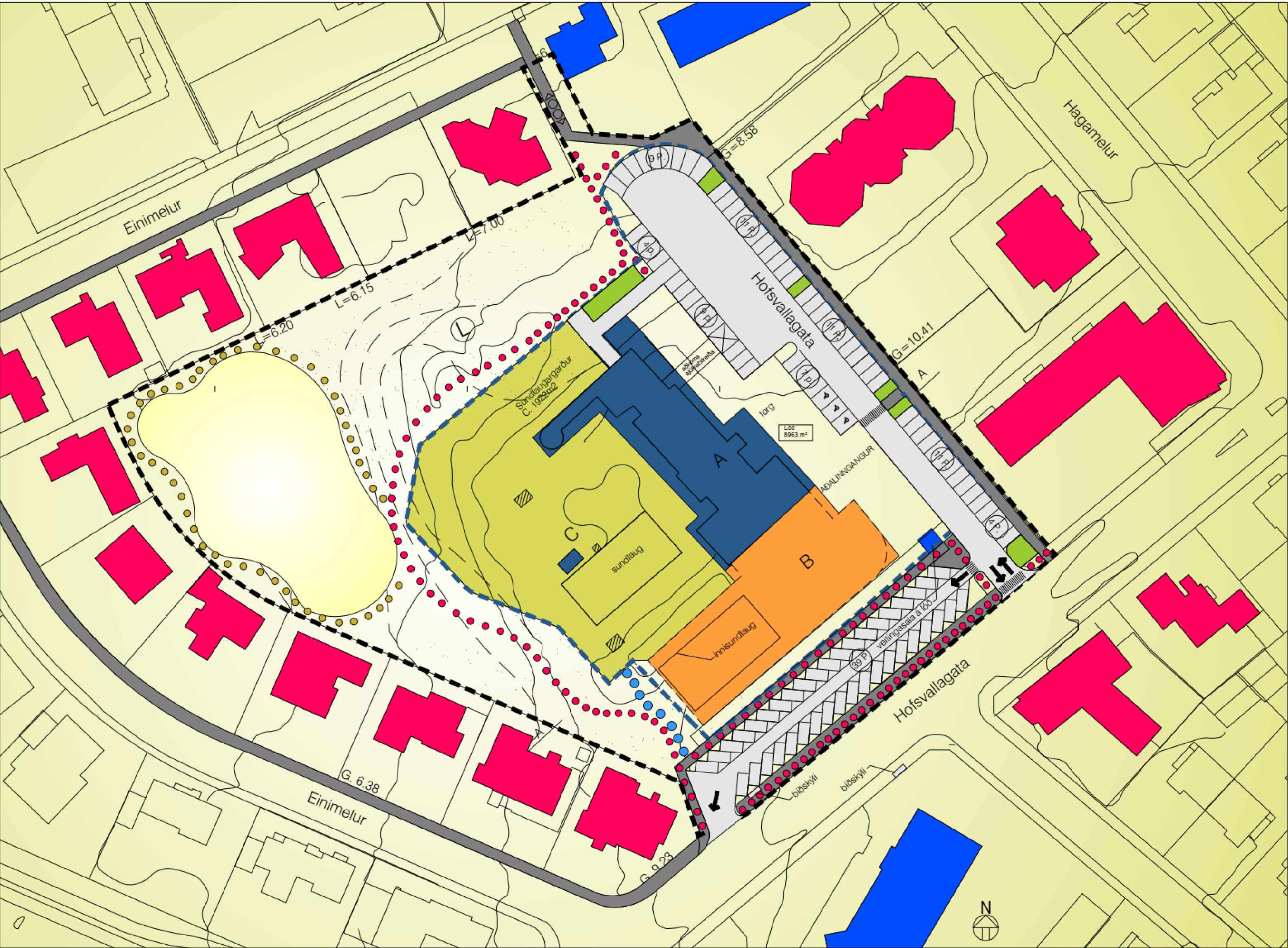
Reykjavík, 20.08.2025.

Sigrún Gréta Helgadóttir
Löggiltur fasteignasali
kt. 080971-5599

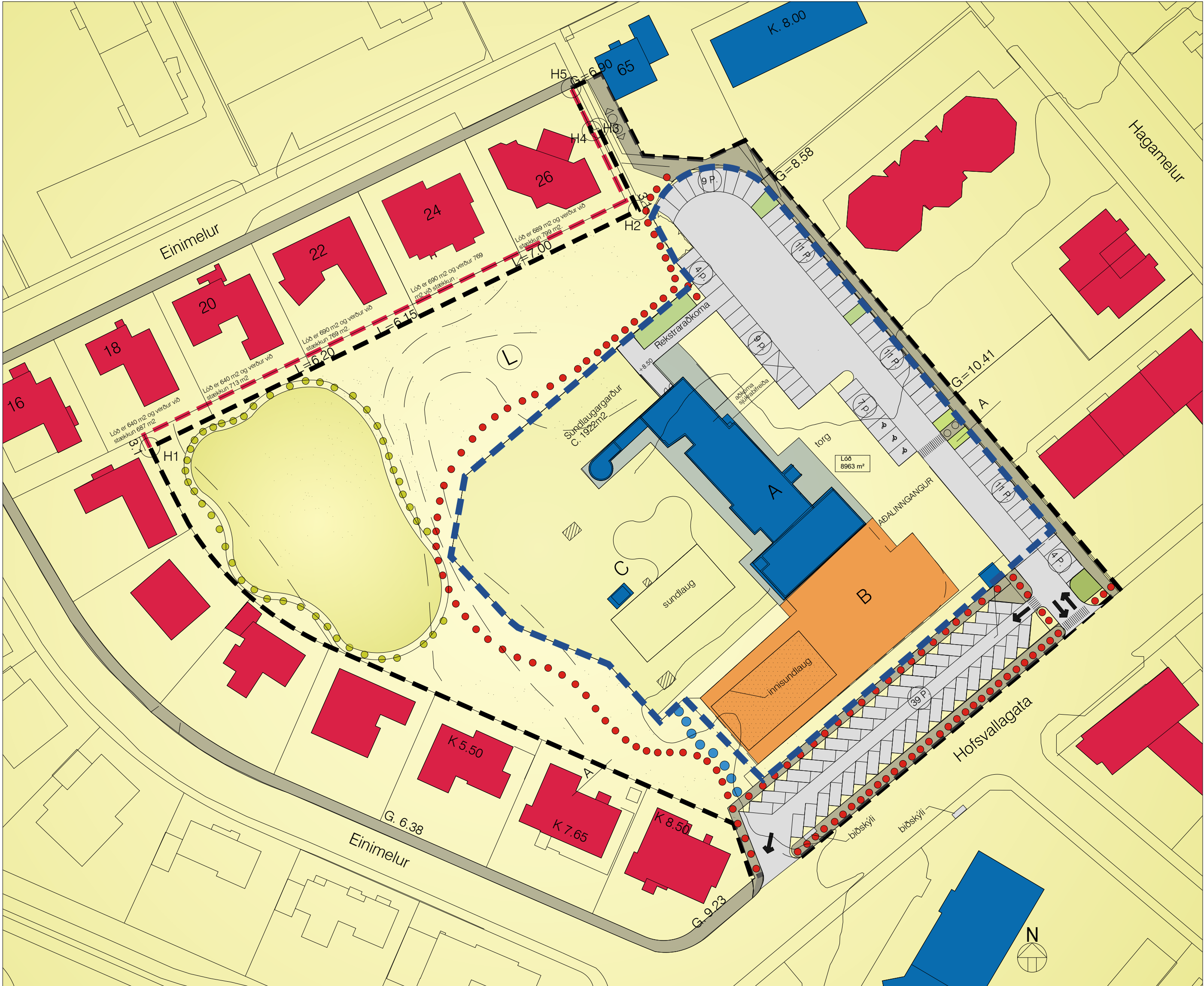
Sigrún Gréta Helgadóttir

Löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali

Q:\R\Reykjavíkurborg\FrankvæmdaEignasvö 3336_3336\1061_Vesturbæjarlaug Deiliskipulag\75-Landslagsarkitektúr\hönnun\10-deiliskipulagsbreyting A Lóðamörkum.dwg



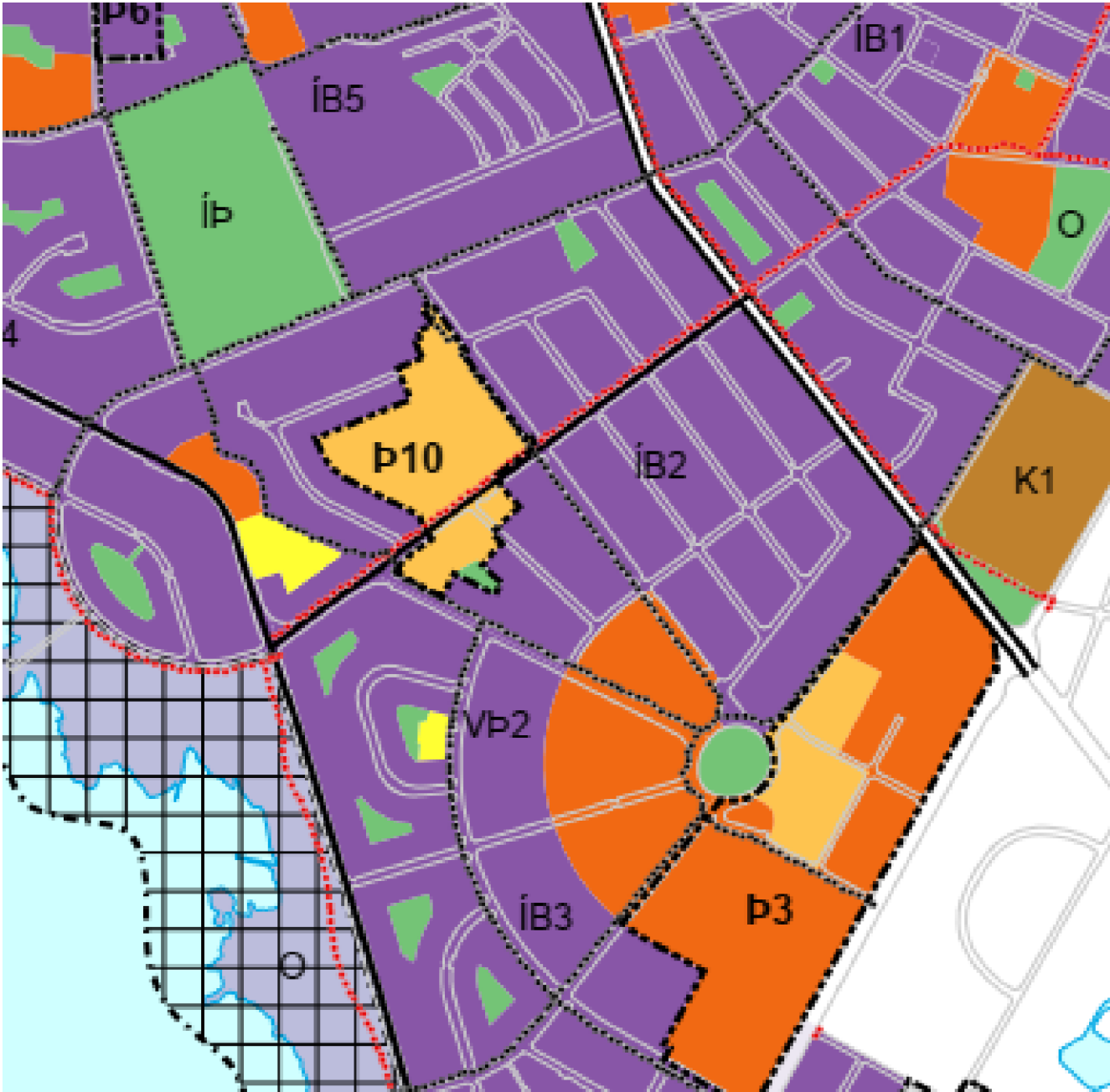
HEITI SKIPULAGS: DEILISKIPULAG VESTURBÆJARLAUGAR, mkv u.p.b. 1:700
GILDANDI DEILISKIPULAGI SAMÞYKKT Í BORGARÁÐI 27. APRÍL 2004 OG BIRRT Í B-DEILD
STJÓRNARTÍÐINDA PANN 6 JÚNÍ 2005.



TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPULAGI VESTURBÆJARLAUGAR MKV 1 : 700
Breytingin felst í því að færa út lóðamörk við Einimel 18-26 sem nemur 3,1 metra, minnkar skipulagsreitir Vesturbæjarlaugar í samræmi við það.
Ný hnit á mörkum deiliskipulags :
H1 X = -23884.4396 Y = 17822.2741
H2 X = -23779.1521 Y = 17873.4400
H3 X = -23787.7547 Y = 17891.1421
H4 X = -23789.1486 Y = 17890.5129
H5 X = -23793.6358 Y = 17899.7469

Gerð er breyting á deiliskipulagi Vesturbæjarlaugar þar sem heimilað er stækkun 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 stækkar túnið (almenningsvæðið) umtalsvert miðað við það sem verið hefur síðustu áratugi. Stærðarbreyting lóða kemur fram á skýringaruppdrátti. Jafnframt er heimilað að stækka lóð nr. 26 líttillega 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 m2	687m2
EINIMELUR	20 640 m2	713 m2
EINIMELUR	22 690 m2	769 m2
EINIMELUR	24 690 m2	769 m2
EINIMELUR	26 689 m2	799 m2



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

1 Skipulagssvæði, hverfi

Tákn

Skýringar

Ný mörk deiliskipulags

Eltri mörk deiliskipulags

Veiðingavagn

Sundlaug vesturbæjar

Byggingareitur í sundlaugarbyggingu

Byggingareitur nýbyggingar

Núverandi byggingar

Núverandi byggingar sem á að fjarlægja

Sundlaugargarður

2 Opin svæði

Tákn

Skýringar

Leiksvæði

Sparkvöllur

Grændaglamar

Opit svæði

3 Samgöngur

Tákn

Skýringar

Innleiðsla

Núverandi göngustígur

Malanstígur 1.2m - leiðbeinandi lega

Malanstígur 2m - leiðbeinandi lega

Kúð um göngustíg

Bílastæði

Gangbraut

Rekstrarskiðna

5 Lóð

Tákn

Skýringar

Lóðamörk sundlaugar

Nýjar hæðarlínur

Stærð lóðar í fermetrum

Fjöld bílastæða

VESTURBÆJARLAUG - DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Breyting: _____ Dags: _____ Teikn: Yfir: _____

EFLA

VESTURBÆJARLAUG

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

TILLAGA AÐ BREYTINGU DEILISKIPULAGS

VERK

BLADSTÆRÐ

UNNIB:

RÝNT:

3336-1061

A1

MS

PJ

DAGS.

MÆLIKVARÐI

DAGS BREYTT.

27.01.2022

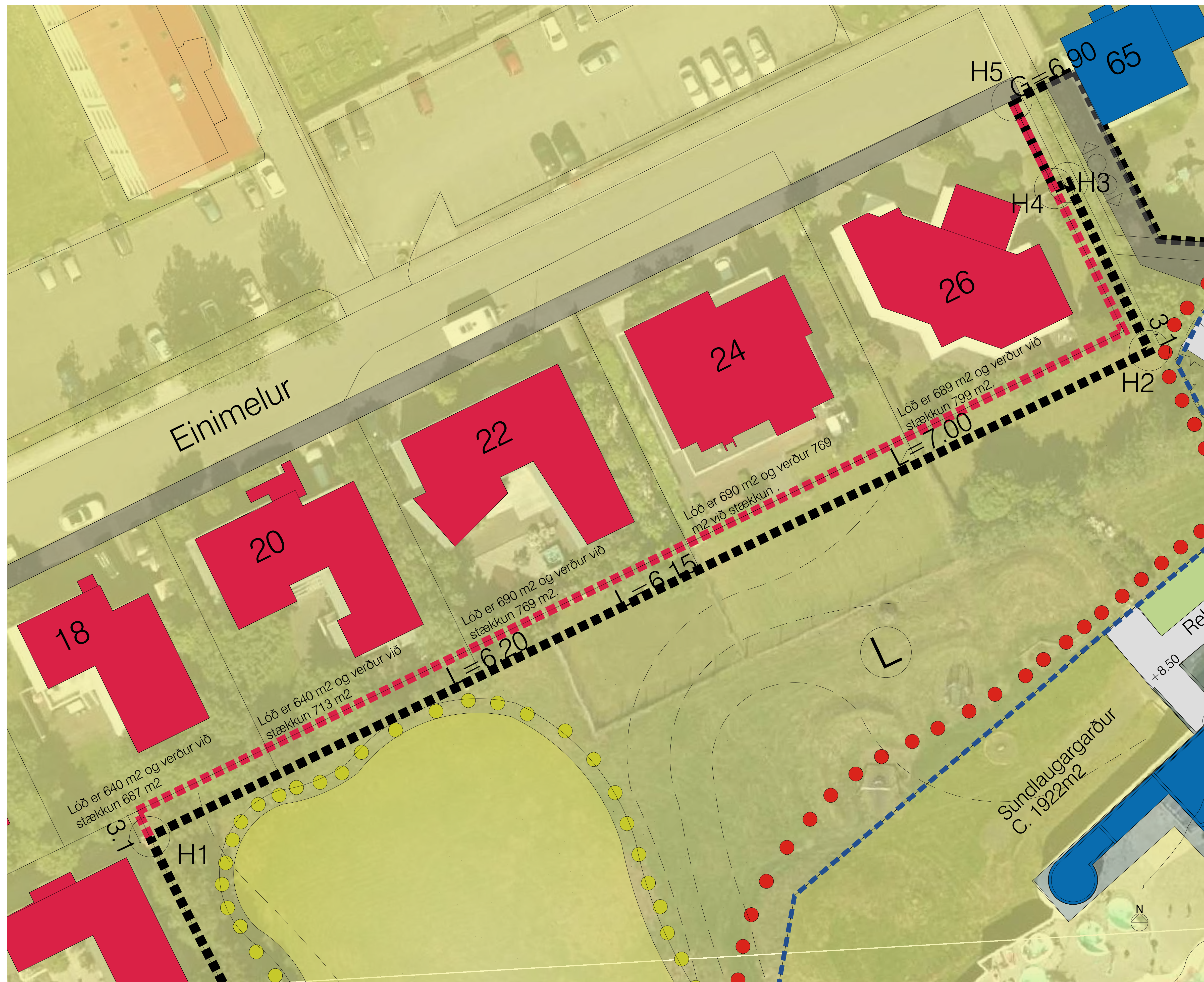
1:700

Samþykkt:

Uppruni korts: Lukr

landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar

Hnitakerfi: ISNET 93



Breyting: _____ Dags: _____ Teikn: Yfir: _____



VESTURBÆJARLAUG
SKÝRINGAUPPDRAÐTUR
LÓÐIR EINIMELUR 18-26 STÆKKAÐAR.

VERK	BLADST/ÆRD	UNNIÐ:	RÝNT:
3336-1061	A1	MS	PJ

DAGS.	MÆLIKVARDI	DAGS BREYTT.
27.01.2022	1:200	

Samþykkt:

Uppruni korts: Lukr
landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar
Hnitakerfi: ISNET 93