



Reykjavík, 22. júní 2026  
MSS22050087

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við félagið Sjávargrund ehf., kt. 641017-2800 vegna eftirfarandi máls:

**Samkomulag um aðilaskipti vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni  
Járnháls 4 í Reykjavík.**

***Greinargerð***

Þann 14. júní 2022 gerðu Reykjavíkurborg og félagin LF1 ehf., kt. 640809-0350 og Járnháls 2 ehf., kt. 500317-2210, með sér samkomulag um uppbyggingu á lóðinni Járnháls 2-4 í Reykjavík. Á grundvelli samkomulagsins skiptu lóðarhafar lóðinni upp í tvær lóðir, Járnháls 2 og Járnháls 4. Félagið LF1 ehf., sem var lóðarhafi að lóðinni að Járnháls 4, var var sameinað Eik fasteignafélagi árið 2023. Nú hefur Eik fasteignafélag óskað eftir heimild Reykjavíkurborgar fyrir framsali réttinda samkvæmt uppbyggingar-samkomulaginu vegna lóðarinnar Járnháls 4 til félagsins Sjávargrund ehf., kt. 641017-2800. Að því er varðar fyrirætlan Sjávargrundar ehf. um uppbyggingu lóðarinnar var óskað eftir stuttri greinargerð frá félaginu sem er tiltekin í samkomulaginu, en Sjávargrund er móðurfélag Tandurs ehf., sem er rótgróið fyrirtæki á sviði framleiðslu og sölu á hreinlætisvörum. Áætlað er að reisa húsnæði sem félagið mun að stærstu leyti nýta fyrir eigin starfsemi.

Nýr lóðarleigusamningur vegna lóðarinnar Járnháls 4 hefur þegar verið gefin út af Reykjavíkurborg.

Virðingarfyllst,  
Ragnheiður Sigvaldadóttir,  
Skrifstofustjóri eignastýringar

Hjálagt: Drög að samkomulagi ásamt fylgiskjöllum.



### 3. gr.

#### **Byggingarréttur**

Vegna aukins byggingarmagns á lóðinni Járnháls 2-4 skal hvor lóðarhafi um sig skuldbundinn til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 4.100 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti samkvæmt tillögu að deiliskipulagi sem heyrir til þeirri lóð sem viðkomandi lóðarhafi, að aflokinni skiptingu lóðarinnar upp í tvær lóðir, sækir um framkvæmda- eða byggingarleyfi vegna hjá embætti byggingarfulltrúa. Samanlagt aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar er áætlað 2.200,6 m<sup>2</sup> sem skiptist í samræmi við 2. gr.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu febrúarmánaðar 2022 (101,3 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjaldddagi greiðslu 1. mgr. þessarar greinar, er við umsókn um framkvæmda- eða byggingarleyfi hjá embætti byggingarfulltrúa.

Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á viðkomandi byggingaráfanga fyrir en greiðsla hefur borist.

Byggingarleyfi eða takmarkað byggingarleyfi vegna lóðarluta verður ekki gefið út fyrir en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd vegna sama lóðarluta án tillits til þess hvort sótt hefur verið um byggingarleyfi eða takmarkað byggingarleyfi vegna hins lóðarlutans.

Auk framangreindrar greiðslu skal hvor lóðarhafi um sig greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á sinni lóði, að aflokinni skiptingu lóðarinnar upp í tvær lóðir.

Gjaldddagi gatnagerðargjalds er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

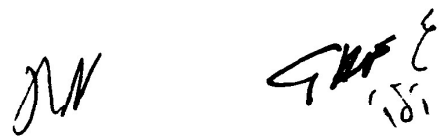
Ef endanlegt deiliskipulag grundvallast á auknu byggingarmagni ofanjarðar umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 1. mgr. þessarar greinar, skulu lóðarhafar greiða viðbótarbyggingarréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar.

### 4. gr.

#### **Framsal**

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Járnháls 2-4, landeignanúmer L111038, eða þeim hluta lóðarinnar sem lóðarhafi eignast að aflokinni skiptingu lóðarinnar upp í tvær lóðir, nema greiðsla samkvæmt 3. gr. hafi verið greidd, eftir atvikum fyrir viðkomandi lóðarluta, eða fyrir liggir skuldbindandi og óafturkræf yfirlýsing lóðarhafa um að hann muni ekki sækja um framkvæmda- eða byggingarleyfi vegna hjá embætti byggingarfulltrúa.

Kvöð er um að framsal er óheimilt nema að fenginni staðfestingu Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa. Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Járnháls 2-4, landeignanúmer L111038, fasteignanúmer F2044212 og F2044211.



**5. gr.  
Lagnir**

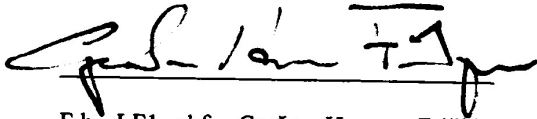
Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning.

**6. gr.  
Annað**

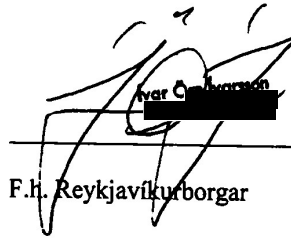
Lóðarhafar skuldbinda sig til að undirrita sérstakt kvaðaskjal sem heimilt er að þinglýsa á lóðina Járnháls 2-4, landeignanúmer L111038, fasteignanúmer F2044212 og F2044211. Einnig er heimilt að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina.

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

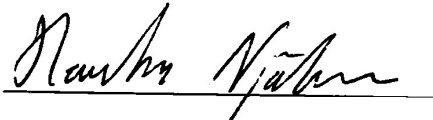
Reykjavík, 14. júní 2022



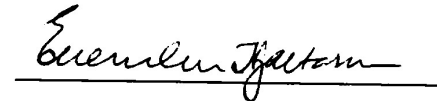
F.h. LF1 ehf., Garðar Hannes Friðjónsson,  
stjórnarmaður



F.h. Reykjavíkurborgar




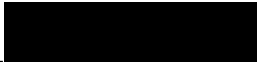
F.h. Járnháls 2 ehf., Haukur Njálsson,  
stjórnarformaður



F.h. Járnháls 2 ehf., Erlendur Hjaltason,  
stjórnarmaður

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

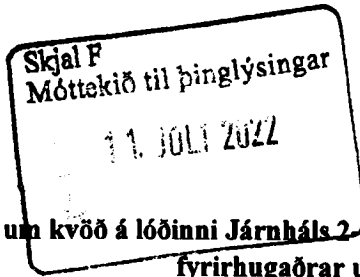
**Jóhann Magnús Jóhannsson**  
Lögmaður  
Nafn og kt. 

S. Eva Friðgeirsdóttir  
Nafn og kt. 

INNFÆRT

20. JÚLÍ 2022

Anton Þ. Jónsson



001524

MSS22050087

**Yfirlýsing um kvöð á lóðinni Járnháls 2-4, í Reykjavík, landeignanúmer L111038, vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni**

Með samkomulagi dags. í dag, gerðu LF1 ehf., kt. 640809-0350 og Járnháls 2 ehf., kt. 500317-2210, annars vegar, hér eftir nefndur lóðarhafi og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, hins vegar, með sér samkomulag um fyrirkomulag á uppbyggingu á lóðinni Járnháls 2-4, landeignanúmer L111038 (hér eftir samkomulagið). Samkomulagið, sem er þinglýst í viðhengi kvaðayfirlýsingar þessarar, er um samstarf um deiliskipulagsgerð á Járnháls 2-4 og greiðslu fyrir viðbótarbyggingarrétt og greiðslu kostnaðar vegna flutnings á spennistöð eða lögnum o.fl.

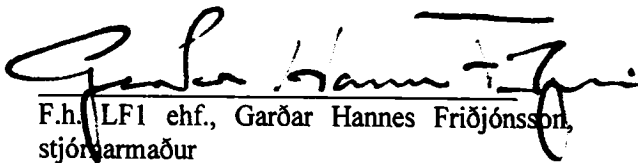
**Kvöð um framsal – tilgreining á þinglýsingarvottorði.**

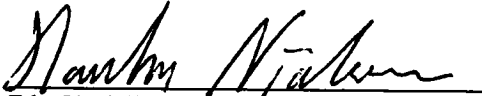
Kvöð er um að lóðarhafa er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðinni Járnháls 2-4 áður en greiðslur skv. 3. gr. samkomulagsins hafa verið greiddar, nema að fenginni skriflegri staðfestingu Reykjavíkurborgar.

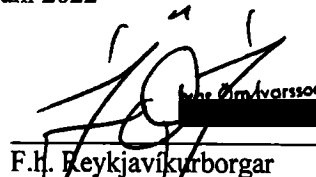
Þessa skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Járnháls 2-4, landeignanúmer L111038, fasteignanúmer F2044212 og F2044211.


Kvaðayfirlýsingu þessari skal þinglýst á lóðina Járnháls 2-4, landeignanúmer L111038, fasteignanúmer F2044212 og F2044211.

Reykjavík / 4. júní 2022

  
F.h. LF1 ehf., Garðar Hannes Friðjónsson,  
stjórnarmaður

  
F.h. Járnháls 2 ehf., Haukur Njálsson,  
stjórnarformaður

  
F.h. Reykjavíkurborgar

  
F.h. Járnháls 2 ehf., Erlendur Hjaltason,  
stjórnarmaður



Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

**Jóhann Magnús Jóhannsson**  
Löamaður  
Nafn og kt. 

**S. Eva Friðgerð**  
Nafn og kt. 

Fylgiskjal:

1. Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Járnháls 2-4, Reykjavík, dags í dag.

## Umboð

Stjórn Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík, veitir hér með forstjóra félagsins, Hreiðari Má Hermannssyni, kt. [REDACTED] og/eða Aroni Þórði Albertssyni, [REDACTED] fullt og ótakmarkað umboð, til að undirrita eða með öðrum hætti fullnusta:

1. Kauptilboð, kaupsamning og afsal um sölu á lóð félagsins að Járnhálsi 4, 110 Reykjavík, fasteignanúmer F2540213.
2. Öll önnur skjöl í tengslum við ofangreint, þar með talið en þó ekki eingöngu hvers kyns kauptilboð, viðauka, veðskjöl, veðflutning, veðleyfi, tilkynningar, aflýsingu eldri tryggingabréfa/veðbanda, yfirlýsingar og samninga.

Allt sem umboðsmenn framkvæma vegna framangreinds skal hafa sömu þýðingu að lögum og ef við undirritaðir, stjórnarmenn Eikar fasteignafélags hf., hefðum gert í krafti stöðuumboða okkar. Þá felur umboðið í sér staðfestingu á öllum ráðstöfunum sem umboðsmenn hafa þegar gert í tengslum við framangreint.

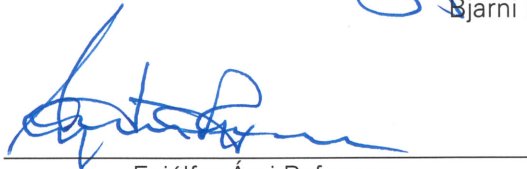
Umboði þessu skal framfylgt í samræmi við íslensk lög.

Þannig samþykkt í Kópavogi, 7. maí 2026

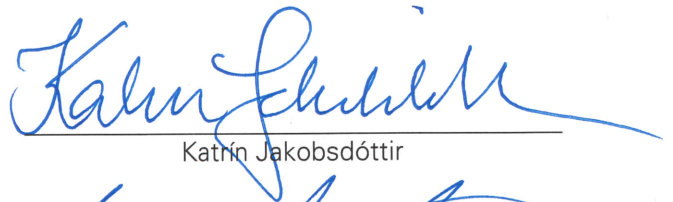
Í stjórn Eikar fasteignafélags hf.



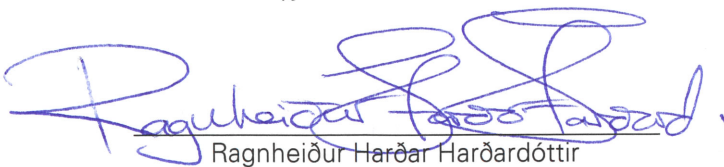
Bjarni K. Þorvarðarson




Eyjólfur Árni Rafnsson



Kátrín Jakobsdóttir



Ragnheiður Harðar Harðardóttir



Gunnar Þór Gíslason

Vottar að rétttri undirskrift, dagsetningu og fjárræði:

Árni Huldur Sveinbjörnsson

[REDACTED] hdl.  
Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

## Samkomulag

### um aðilaskipti vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Járnháls 4 í Reykjavík.

#### 1. gr. Inngangur

Þann 14. júní 2022 gerðu Reykjavíkurborg og félagin LF1 ehf., kt. 640809-0350 og Járnháls 2 ehf., kt. 500317-2210, með sér samkomulag um uppbyggingu á lóðinni Járnháls 2-4 í Reykjavík. Á grundvelli samkomulagsins skiptu lóðarhafar lóðinni upp í tvær lóðir, Járnháls 2, með landeignanúmer: L110038 og Járnháls 4, með landeignanúmer: L240402 og hafa nýir lóðarleigusamningar þegar verið gefnir út af Reykjavíkurborg. Eik fasteignafélag hf. (fyrrri lóðarhafi LF1 ehf. var sameinað Eik fasteignafélagi árið 2023) hefur nú óskað eftir heimild Reykjavíkurborgar fyrir framsali réttinda samkvæmt tilgreindu uppbyggingarsamkomulagi og af því tilefni eru þessi aðilaskipti gerð.

#### 2. gr. Aðilaskipti

Sjávargrund ehf., kt. 641017-2800, skuldbindur sig gagnvart Reykjavíkurborg að taka við sem nýr aðili samkvæmt tilgreindu uppbyggingarsamkomulagi vegna lóðarinnar Járnháls 4, með landeignanúmer: L240-402 og taka við öllum réttindum og skyldum sem Eik fasteignafélag hf. ber samkvæmt samkomulaginu, sem og þeim kvöðum sem eru á lóðinni og hvíla á handhafa byggingarréttar og lóðarhafa.

Reykjavíkurborg ítrekar ákvæði 3. mgr. 3. gr. uppbyggingarsamkomulagsins, um að gjalddagi greiðslu byggingarréttar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Járnháls 4, er við umsókn lóðarhafa um framkvæmda- eða byggingarleyfi hjá embætti byggingarfulltrúa.

Reykjavíkurborg veitir því heimild fyrir aðilaskiptum framangreinds uppbyggingarsamkomulags vegna lóðarinnar Járnháls 4 frá Eik fasteignafélagi hf. til Sjávargrund ehf.

Sjávargrund ehf. staðfestir með undirritun að hafa kynnt sér framangreint samkomulag og gengst undir ákvæði þess að öðru leyti.

Að því er varðar fyrirætlan Sjávargrundar um uppbyggingu lóðarinnar kemur eftirfarandi fram frá félaginu:

*„Sjávargrund er móðurfélag Tandurs hf. Tandur er fyrirtæki á sviði framleiðslu og sölu á hreinlætisvörum. Fyrirtækið hefur starfað í meira en 50 ár. Hjá því vinna um 50 starfsmenn og félagið er lykilbirgi til margra lykilatvinnugreina. Hvort sem um er að ræða fyrirtæki á heilbrigðissviði, í matvælaframleiðslu, í veitinga og ferðaþjónustu og við ræstingafyrirtæki. Félagið starfar í 2.050m<sup>2</sup> eigin húsnæði við Hestháls 12. Jafnframt hefur félagið leigt húsnæði*

*Í nærliggjandi húsum og í vöruhúsum skipafélaga. Með kaupum á lóðinni á Járnhálsi 4, hyggst félagið reisa húsnæði sem félagið mun að stærstu leyti nýta fyrir eigin starfsemi. Um er að ræða fjárfestingu í húsnæði sem myndi henta sem hrávörulager og fyrir framleiðslu á eigin efnavörum, en slíkt hefur færst í vöxt á undanförunum árum. Bæði undir eigin merkjum og framleiðsla fyrir þriðja aðila.*

*Þá hyggst félagið nýta húsnæðið vegna tækjasölu og til viðgerða á þrifabúnaði. Félagið hyggst jafnframt vera með starfsemi á Hesthálsi 12 og efla það sem birgðastöð fyrir fullunnar vörur og sem tínslu og dreifingarmiðstöð félagsins. Bæði á höfuðborgarsvæðinu og til landsbyggðarinnar. Félagið metur að fjárfesting í slíku húsnæði á Járnhálsi, ca. 300 metrum frá húsnæði félagsins á Hesthálsi, sé hagkvæm út frá lagerhaldi og lógistík.“*

### **3. gr. Annað**

Að öðru leyti en að framan greinir halda öll ákvæði samkomulags um uppbyggingu á lóðinni Járnháls 2-4 frá 14. júní 2022, gildi sínu.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Járnháls 4, með landeignanúmer: L240402.

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Samkomulag þetta er undirritað rafrænt.

**Reykjavík, 19. júní 2026.**

F.h. Eikar fasteignafélags hf. Hreiðar Már Hermannsson, kt. [REDACTED] Forstjóri:

Tölvupóstfang: [hreidar@eik.is](mailto:hreidar@eik.is)

F.h. Sjávargrund ehf., Bjarni Ármannsson, kt. [REDACTED], Stjórnarformaður:

Tölvupóstfang: [bjarni@sjavarsyn.is](mailto:bjarni@sjavarsyn.is)

F.h. Sjávargrund ehf., Reynir Jónsson, kt. [REDACTED], meðstjórnandi:

Tölvupóstfang: [reynir@sjavarsyn.is](mailto:reynir@sjavarsyn.is)

F.h. Reykjavíkurborgar, Ragnheiður Sigvaldadóttir, skrifstofustjóri Eignastýringar:

Tölvupóstur: [Ragnheidur.Sigvaldadottir@reykjavik.is](mailto:Ragnheidur.Sigvaldadottir@reykjavik.is)

Fylgiskjöl:

1. Samkomulag um fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Járnháls 2-4 í Reykjavík., dags. 14. júní 2022.
2. Kvaðaskjal, dags. 14. júní 2022. Áfram þinglýst á lóðirnar að Járnháls 2-4.
3. Umboð stjórnar Eikar fasteignafélags hf., dags. 7. maí 2026.