



Borgarráð

Reykjavík, 28. apríl 2026

USK26040098

Laugavegur 164 og Laugavegur 166– samkomulag um uppbyggingu

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við fjármála- og efnahagsráðuneytið, f.h. Ríkissjóðs Íslands um fyrirhugaða uppbyggingu og þróunar á lóðum við Laugaveg nr. 164 og Laugaveg nr. 166 í Reykjavík.

Greinargerð

Fjármála- og efnahagsráðuneytið, f.h. Ríkissjóðs Íslands, lóðarhafi á lóðunum Laugavegur 164, með landeignanúmer: L103-031 og Laugavegur 166, með landeignanúmer: L103-032, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðunum.

Fyrirhuguð uppbygging skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði.

Samkvæmt upplýsingum frá skrifstofu skipulags- og byggingarmála Reykjavíkurborgar er ekkert deiliskipulag til fyrir lóðirnar að Laugavegi 164 og Laugavegi 166 og engar tillögur verið gerðar. Gera þarf því sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. gildandi deiliskipulagslögum er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi Háteigshverfi.

Lóðarhafi mun vinna nýtt deiliskipulag í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Stefnt er að blandaði byggð atvinnu- og íbúðahúsnæðis og á reitnum verði um 100 íbúðir í núverandi húsnæði. Ef heimildir fást til að byggja við núverandi húsnæði fjölgar íbúðum sem því nemur.

Lóðarhafi skal ljúka uppbyggingu á lóðinni samkvæmt nýju deiliskipulagi innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag o.fl. fyrir lóðina er háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs auk borgarráðs. Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst við afgreiðslu deiliskipulagsins.

Gert er ráð fyrir því í samkomulaginu að lóðarhafar greiði til Reykjavíkurborgar vegna byggingaréttar 18.500 kr. fyrir hvern fermetra nýbyggingar eða breyttrar hagnýtingar ofanjarðar sem nýtt verður fyrir íbúðir. Fyrir breytta hagnýtingu eða aukinn byggingarétt sem nýtt verður undir hótél skal greiða 24.000 kr. fyrir hvern fermetra. Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 6.500 kr. fyrir hvern fermetra nýbyggingarinnar og/eða viðbyggingarinnar ofanjarðar. Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda



Reykjavík



fermetra skv. fyrirbyggjandi hugmyndum, skal greiða viðbótarbyggingaréttargreiðslu fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafi ofanjarðar.

Verð byggingarréttar er miðað við uppreiknað verð á byggingarrétti í sambærilegum uppbyggingarsamningum, m.a. í Skeifunni 7-9, Vogabyggð, á Kringlureit, Laugavegi 77, Suðurlandbraut 56 sem borgarráð hefur samþykkt.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar er samið um lóðarhafar skuldbindi sig til þess að leggja til tiltekna fjárhæð til listsköpunar sem og að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á íbúðum sem verða byggðar.

Af hálfu Ríkissjóðs liggur fyrir staðfesting á efni samningsins.

Heiða Björg Hilmisdóttir
borgarstjóri

Hjálagt:

- 1.Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar á lóðunum við Laugaveg 164 og Laugaveg 166 í Reykjavík, dags. 28. apríl 2026.
- 2.Fasteignayfirlit – Laugavegur 166
- 3.Laugavegur 164



USK26040098

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna **Reykjavíkurborgar - eignasjóðs**, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík („Reykjavíkurborg“) annars vegar og fjármála- og efnahagsráðuneytið f.h. **Ríkissjóðs Íslands**, kt. 540269-6459 („lóðarhafi“) hins vegar, (sameiginlega hér eftir nefndir „aðilar“), gera með sér eftirfarandi:

SAMKOMULAG
vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og þróunar
á lóðunum við Laugaveg 164 og Laugaveg 166 í Reykjavík

1. gr.
Inngangur

Ríkissjóður Íslands sem lóðarhafi að lóðunum Laugavegur 164, með landeignanúmer: L103-031 og Laugavegur 166, með landeignanúmer: L103-032, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðunum. Stærð lóðanna og byggingarmagn er tilgreint í 2. gr. samkomulagsins.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum sem samþykkt var á fundi borgarráðs þann 20. janúar 2022 og staðfest á fundi borgarstjórnar þann 1. febrúar 2022.

2. gr.
Deiliskipulagsgerð

Lóðin að Laugavegi 164 er leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar samkvæmt lóðarleigusamningi dags. 3. mars 1961. Lóðin var leigð til 75 ára frá 1. nóvember 1946 að telja. Lóðin er skráð sem viðskipta og þjónustulóð að stærð **2.895,4 m²**, samkvæmt skráningu fasteignayfirlits Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS). Á lóðinni eru 9 (níu) matseiningar að heildarstærð **3.321,5 m²**, sjá nánar:

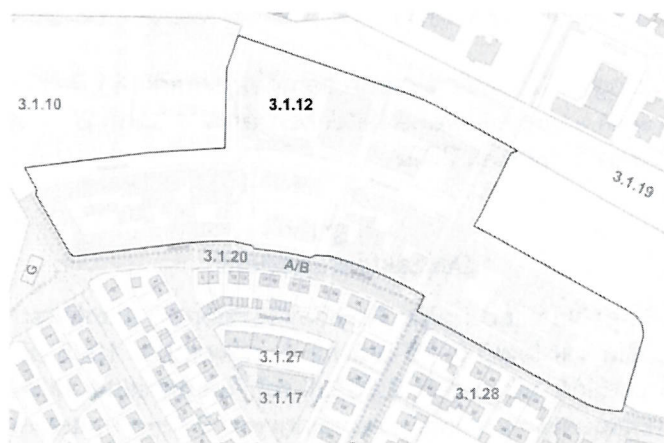
Laugavegur 164	Þinglýstur eigandi	Fasteignanúmer	Rými	Birt stærð m ² .
Skrifstofa	Ríkissjóður Íslands	F223-7912	01 0101	225,9 m²
Verslun	1SV ehf. kt. 580602-3120	F201-0726	01 0102	233,5 m²
Skrifstofa	Ríkissjóður Íslands	F223-7914	01 0201	225,3 m²
Skrifstofa	L164 ehf. kt. 700714-1820	F224-7913	01 0202	239,2 m²
Skrifstofa	Ríkissjóður Íslands	F223-7916	01 0301	225,3 m²
Skrifstofa	Ríkissjóður Íslands	F223-7915	01 0302	239,2 m²
Vörugeymsla	Ríkissjóður Íslands	F223-7918	01 0401	133,7 m²
Vinnustofa	Ríkissjóður Íslands	F223-7917	01 0402	117,4 m²
Skjalasafn	Ríkissjóður Íslands	F201-0727	02 0101	1682 m²

Dmkk
1

Lóðin að Laugavegi 166 er leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar samkvæmt lóðarleigusamningi dags. 25. janúar 1978. Lóðin var leigð til 30 ára frá 1. janúar 1978 að telja. Lóðin er skráð sem viðskipta og þjónustulóð að stærð **2.642,0 m²**, samkvæmt skráningu fasteignayfirlits HMS. Á lóðinni er 2 (tvær) matseiningar að heildarstærð **5.843,3 m²**, sjá nánar:

Laugavegur 166	Þinglýstur eigandi	Fasteignanúmer	Rými	Birt stærð m ² .
Skrifstofuhúsnæði	Ríkisjóður Íslands	F201-0729	01 0101	4910,5 m²
Bílastæðahús	Ríkisjóður Íslands	F201-0729	02 0101	932,8 m²

Lóðirnar að Laugavegi 164 og 166 tilheyra hverfisskipulagsuppdraetti fyrir skilmálaeiningu 3.1.12, Brautarholt/Skipholt og Laugavegur 162-166, sjá nánar:



Reiturinn, skilgreindur sem Laugavegur – Holt I, er ekki partur af hverfisskipulagi og eldra skipulag því enn í gildi. Samkvæmt upplýsingum frá skrifstofu skipulags- og byggingarmála Reykjavíkurborgar er ekkert deiliskipulag til fyrir lóðirnar að Laugavegi 164 og Laugavegi 166 og engar tillögur verið gerðar. Gera þarf því sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. gildandi deiliskipulagslögum er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi Háteigshverfi 3.1.

Svæðið afmarkast af Skipholti til vesturs og suðurs, Laugavegi til norðurs og Brautarholti til austurs. Innan reitsins er gert ráð fyrir ýmiskonar nærþjónustu, gististarfsemi, verslunum o.fl. Íbúðir verða á efri hæðum bygginga og jarðhæðir með lifandi starfsemi. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) er reiturinn Laugavegur – Holt I skilgreindur sem uppbyggingarreitur og til miðsvæðis M2.

Á fundi skipulagsfulltrúa nr. 956, dags. 7. mars 2024 lagði Framkvæmdasýsla-Ríkiseigna (FSRE) fram minnisblað um fyrirhugaða vinnu FSRE við skipulagsgerð að þremur reitum, m.a. Laugavegi 162-166. Óskað var eftir aðkomu skipulagsyfirlitvalda í Reykjavík að þessu ferli og að stofnaður verði samstarfsvettvangur með FSRE um ferli, umgjörð og skipulagsleg markmið verkefnisins. Lóðarhafi hyggst nú fá heimildir til þess að auka við heimilað byggingarmagn frá því sem nú er. Stefnt er að blandaðri byggð atvinnuhúsnæðis og íbúða. Stefnt er að því á reitnum verði um 100 íbúðir í núverandi húsnæði. Ef heimildir fást til að byggja við húsnæðið fjölgar íbúðum sem því nemur.

DMC
7/21



Fyrirhuguð uppbygging á lóðunum skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og skilmála væntanlegs deiliskipulags og greinargerðar fyrir viðkomandi svæði í hverfinu. Lóðarhafi mun vinna nýtt deiliskipulag í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Nákvæmt byggingarmagn og íbúðafjöldi ákvarðast í deiliskipulagi.

Lóðarhafi skal ljúka uppbyggingu á lóðinni samkvæmt deiliskipulagi innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

Breytt fyrirkomulag lóða, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag o.fl. fyrir lóðirnar er háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar auk borgarráðs. Tilvísanir í uppbyggingarsamkomulaginu varðandi byggingarmagn, nýtingarhlutfall eða fjölda íbúða bindur ekki hendur skipulagsins í skipulagsferlinu. Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst til aukningar eða minnkunar við afgreiðslu deiliskipulagsins.

Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst við afgreiðslu deiliskipulags.

3. gr.

Greiðslur fyrir byggingarétt, gatnagerðargjald og önnur gjöld

Vegna breyttrar hagnýtingar og/eða aukins byggingarmagns en nú þegar er á lóðinni skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna byggingaréttar 18.500 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) byggingar ofanjarðar sem nýtt verður fyrir íbúðir.

Vegna breyttrar hagnýtingar á lóðunum og/eða aukins byggingarmagns skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar 24.500 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) byggingar ofanjarðar sem nýttir verða í hótelluppbyggingu.

Fyrir byggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 6.500 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) byggingarinnar ofanjarðar. Núverandi byggingarmagn undir atvinnuhúsnæði dregst frá því byggingarmagni undir atvinnuhúsnæði sem heimilað verður í nýju deiliskipulagi, á lóð sem stofnast á sama stað og núverandi lóð. Nánar tiltekið þá er ekki greitt fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði, að því marki sem slíkir fermetrar atvinnuhúsnæðis eru til staðar í dag, sbr. 2. gr. samkomulagsins.

Núgildandi staða og byggingarheimildir:

Lóð	Lóðarstærð (m ²)	Byggingar (m ²)	Heimilað byggingarmagn (m ²)	Heimilað nýtingarhlutfall (m ²)
Laugavegur 164	2.895,4	3.321,5		
Laugavegur 166	2642,0	5.843,3		

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2025, grunn 2021 (126,4 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

Gjaldldagi greiðslu vegna byggingaréttar samkvæmt 3. gr. samkomulagsins er við umsókn um framkvæmda- eða byggingaleyfi, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingafulltrúa á viðkomandi byggingarreit, en þó eigi síðar en 1. september 2027.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að fá ekki útgefið bygginga- eða framkvæmdaleyfi, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, fyrr en framangreind greiðsla hefur verið greidd.

Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á lóðunum hafi greiðslur, sbr. 3. og 6. gr. samkomulagsins, ekki verið greiddar.

Auk framangreindra greiðslna skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum eftir þeim reglum og gjaldskrá Reykjavíkurborgar sem gilda hverju sinni. Gatnagerðargjöld greiðast jafnframt af ónýttum byggingarheimildum skv. deiliskipulagi.

Fari svo að endanlegt deiliskipulag veiti heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram fermetra samkvæmt deiliskipulagstillögu, skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald vegna þeirra fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn. Gjaldþagi gatnagerðargjalds er þá við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingarreit og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að **5%** íbúðum á lóðinni.

Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m². Reynist ómögulegt að halda geymslum innan framangreindra stærðarmarka greiða Félagsbústaðir ekki fyrir þann hluta geymslunnar sem fer fram yfir stærðarmörk (dæmi: fyrir íbúð sem er skráð 46 m² þar sem íbúð er 39 m² íbúða og geymsla 7 m² skal kaupverð reiknað miðað við 45 m² íbúð.) Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða og samráð skal haft um staðsetningar þeirra. Íbúðunum skal skilað fullbúnum og tilbúnum til notkunar og skal frágangur, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Íbúðum til Félagsbústaða skal skilað með harðparketi af viðurkenndri og vandaðri gerð. Sameign húss og lóð skal vera full frágengin.

Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að hanna og gera ráð fyrir að lágmarki **5%** íbúða í byggingunum sem reistar verða á lóðinni verði innan ofangreindra stærðarmarka. Nýti Félagsbústaðir ekki kauprétt sinn fellur þessi skylda niður.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsamin 643.462 kr. Framangreint kaupverð á fermetra er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2025 (126,4 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Lóðarhafi skal bjóða Félagsbústöðum kauprétt með tölvupósti á netfangið: kauprettur@felagsbustadir.is, samhliða því að teikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Boð um kauprétt telst vera móttekið þegar Félagsbústaðir staðfesta móttöku tölvupóstsins með sérstökum svarpósti til lóðarhafa við tölvupóstinum (staðfesting á því að tölvupóstur hafi verið sendur á uppgefið netfang telst ekki jafngilda móttöku Félagsbústaða). Félagsbústaðir hafa 45 daga frest til að tilkynna lóðarhöfum að þeir hyggist nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður. Fresturinn byrjar að líða fyrsta virka dag eftir að Félagsbústaðir hafa sent framangreindan tölvupóst um móttöku kaupréttarboðs.



Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um hverja íbúð innan 30 daga frá því að Reykjavíkurborg hefur samþykkt eignaskiptayfirlýsingu viðkomandi eignar og henni verið þinglýst af Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ.á.m. um staðsetningu íbúðanna, endanlega stærð þeirra og greiðslu-fyrirkomulag kaupverðs. Greiðslum skal háttað með þeim hætti að við þinglýsingu kaupsamnings milli aðila, er greitt 10% kaupverðs, við afhendingu þegar öryggisúttektarvottorð byggingarfulltrúa hefur borist Félagsbústöðum er greitt 70% kaupverðs og afgangurinn við útgáfu afsals þegar lokaúttekt byggingarfulltrúa hefur farið fram og vottorð borist Félagsbústöðum. Kaupverð og eftirstöðvar þess skulu breytast í samræmi við breytingu á byggingarvísitölu, sbr. framangreint, fram að lokagreiðslu.

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum skal miðað við að um 20% íbúða á lóðum lóðarhafa skuli vera leiguíbúðir eða hagkvæmar íbúðir, t.a.m. almennar íbúðir, íbúðir sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., íbúðir fyrir aldraða og/eða búseturéttaríbúðir. Íbúðirnar skulu vera í eigu félags/félaga sem hefur/hafa að meginmarkmiði að leigja út íbúðir til langtíma. Nýti Félagsbústaðir hf. kauprétt sinn samkvæmt 4. gr. teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða.

Þegar eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir skal lóðarhafi tilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð. Útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falla undir þessa kvöð.

6. gr.

Listsköpun

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum skuldbindur lóðarhafi sig til þess að verja sérstakri fjárhæð til listsköpunar í almenningsrýmum á svæðinu (Laugavegur 164-166). Framlag lóðarhafa samkvæmt þessari grein er 4.000.000 kr. og skal greitt til Reykjavíkurborgar samhliða byggingarréttargreiðslu, sbr. 3. gr.

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja til jafn háa fjárhæð til listsköpunar á svæðinu (Laugavegur 164-166). Lóðarhafa er ljóst að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við 4.000.000 kr. og er allur kostnaður sem varðar framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins af hálfu Reykjavíkurborgar (uppsetning, val á listaverki o.s.frv.) innifalinn. Frekari greiðslur af hálfu Reykjavíkurborgar koma því ekki til.

Um samninga um listsköpun á uppbyggingarsvæðum fer að öðru leyti eftir verklagsreglum vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými sem samþykktar voru í borgarráði þann 1. febrúar 2024.

7. gr.

Framkvæmdir og uppsögn

Stefnt skal að því að skipulagsferli verkefnisins fylgi eftirfarandi tímalínu:

- Skipulagslýsing samþykkt innan 8 mánaða frá undirritun samnings.
- Deiliskipulagstillaga lögð fram í kynningarferli 18 mánuðum frá samþykkt skipulagslýsingar.
- Deiliskipulag hljóti endanlega samþykkt af hálfu borgarinnar innan 8 mánaða frá lokum auglýsingaferils.

Dmk

- Sótt verði um byggingarleyfi innan 8 mánaða frá birtingu samþykks deiliskipulags í b-deild stjórnartíðinda.

Lóðarhafi stefnir að því að hraða uppbyggingu á lóðunum og er stefnt að því að ljúka framkvæmdum innan 36 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis. Verði verulegar tafir á uppbyggingu lóðanna getur það leitt til uppsagnar á samkomulagi þessu og/eða niðurfellingar byggingarleyfis. Lóðarhafi á ekki rétt til endurgreiðslu á byggingarréttargjaldi og gatnagerðargjaldi falli hann frá uppbyggingu á seinni stigum eða ef samningur fellur niður vegna uppsagnar.

Reykjavíkurborg stefnir að því að vinna að afgreiðslu skipulags í samræmi við framangreinda tímalínu, að því gefnu að fullnægjandi gögn liggja fyrir frá lóðarhafa. Dragist málsmeðferð skipulags verulega vegna atriða sem ekki eru á ábyrgð lóðarhafa skulu tímarammar samningsins framlengdir sem því nemur.

8. gr. **Framsal**

Lóðarhafa er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að viðkomandi lóðum áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar nema að fengnu samþykki Reykjavíkurborgar. Lóðarhafi skuldbindur sig til þess að undirrita sérstakt kvaðaskjal.

Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fengnu skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa, skal getið á veðbandayfirliti lóðarinnar. Þegar greiðslur skv. 3. og 6. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar, skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

9. gr. **Lóðarleigusamningur**

Lóðin að Laugavegi 162 er leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar samkvæmt lóðarleigusamningi dags. 29. ágúst 1942. Lóðin var leigð til 75 ára frá 1. ágúst 1942 að telja.

Lóðin að Laugavegi 166 er leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar samkvæmt lóðarleigusamningi dags. 25. janúar 1978. Lóðin var leigð til 30 ára frá 1. janúar 1978 að telja.

Þegar greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar, mun Reykjavíkurborg gefa út nýja lóðarleigusamninga.

Lóðarleigusamningar fyrir íbúðahúsalóðir verða til 75 ára. Lóðarleigusamningar fyrir atvinnuhúsalóðir verða til 50 ára. Lóðir sem heimila íbúðir og atvinnustarfsemi skilgreinast sem íbúðarhúsalóðir.

10. gr. **Veðheimildir**

Áður en gerðir hafa verið nýir lóðarleigusamningar um lóð er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku skilyrtu veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðar hafi verið greidd. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði byggingarréttarins fram að því tímamarki að lóð er ógreidd.

11. gr. **Lagnir**

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

DML
[Handwritten signature]



**12. gr.
Ýmis ákvæði**

Allar breytingar á samkomulagi þessu skulu vera skriflegar og öðlast ekki gildi fyrr en við samþykkt borgarráðs.

Stefnt skal að því að setja á fót sameiginlega verkefnastjórn með fulltrúum beggja aðila sem fylgir eftir framgangi verkefnisins og fundar að lágmarki á tveggja mánaða fresti á skipulagsstigi.


Á lóðinni Laugavegur 164 er eignarhald hússins að Laugavegi 164 með þeim hætti, að Ríkissjóður er eigandi að sjö af níu matseiningum. Tveir matshlutar í húsinu eru í eigu ótengdra aðila að samkomulagi þessu og mun fjármála- og efnahagsráðuneytið f.h. Ríkissjóðs annast samskipti og/eða samningsgerð við þá eigendur, svo að allir eigendur/lóðarhafar að Laugavegi 164 komi fram sem einn samkomulagsaðili samkvæmt samkomulagi þessu.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðirnar við Laugaveg 164, með fasteignanúmer: **F223-7912, F201-0726, F223-7914, F223-7913, F223-7916, F223-7915, F223-7918, F223-7917 og F201-0727** og Laugaveg 166 með fasteignanúmer: **F201-0729**.

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Samkomulag þetta er gert í tveimur samhljóða eintökum og skal hvor samningsaðili halda eftir einu eintaki.

Reykjavík, ~~24~~ apríl 2026


F.h. Reykjavíkurborgar


F.h. Ríkissjóðs Íslands



Yfirlit staðfangs sótt: 4.3.2026, kl. 13:53

Prenta yfirlit staðfangs

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Birt stærð	Þinglýstur eigandi	Kennitala	
F2237912	01 0101	Skrifstofa	225,9 m ²	Ríkissjóður Íslands	540269-6459	Fasteignayfirlit Veðbandayfirlit
F2010726	01 0102	Verslun	233,5 m ²	1SV ehf.	580602-3120	Fasteignayfirlit Veðbandayfirlit
F2237914	01 0201	Skrifstofa	225,3 m ²	Ríkissjóður Íslands	540269-6459	Fasteignayfirlit Veðbandayfirlit
F2237913	01 0202	Skrifstofa	239,2 m ²	L 164 ehf.	700614-1820	Fasteignayfirlit Veðbandayfirlit
F2237916	01 0301	Skrifstofa	225,3 m ²	Ríkissjóður Íslands	540269-6459	Fasteignayfirlit Veðbandayfirlit
F2237915	01 0302	Skrifstofa	239,2 m ²	Ríkissjóður Íslands	540269-6459	Fasteignayfirlit Veðbandayfirlit
F2237918	01 0401	Vörugeymsla	133,7 m ²	Ríkissjóður Íslands	540269-6459	Fasteignayfirlit Veðbandayfirlit
F2237917	01 0402	Vinnustofa	117,4 m ²	Ríkissjóður Íslands	540269-6459	Fasteignayfirlit Veðbandayfirlit
F2010727	02 0101	Skjalasafn	1682 m ²	Ríkissjóður Íslands	540269-6459	Fasteignayfirlit Veðbandayfirlit

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2010729

Laugavegur 166, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Ríkissjóður Íslands	540269-6459	Eignarheimild	100%	Þ

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2026

1.965.200.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2027

-

NOTKUNAREINING - SKRIFSTOFA

Notkunareininganúmer

N2010729

Staðfang

Laugavegur 166

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
1.659.850.000 kr.	305.350.000 kr.	998.400.000 kr.	1.568.398.000 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Skrifstofa	5843,3 m ²	VÖR	Steypa

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Ríkiseignir	690981-0259	0%	12.03.1996	12.03.1996
Ríkissjóður Íslands	540269-6459	100%	12.03.1996	12.03.1996

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Skrifstofuhúsnæði	1952	4910,5 m ²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	1.965.200.000 kr.	820.250.000 kr.
020101	Bílastæðahús	2003	932,8 m ²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	178.150.000 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald

01 0101 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-FI.
01 0101	Skrifstofuhús	Lokað	843,1	2667,7	843,1	772	0	N
01 0201	Skrifstofuhús	Lokað	1021,3	3166,5	1021,3	924	0	N
01 0301	Skrifstofuhús	Lokað	1013,3	3145,8	1013,3	926,6	0	N
01 0401	Skrifstofuhús	Lokað	1016,4	3145,8	1016,4	927,2	0	N
01 0501	Skrifstofuhús	Lokað	1016,4	3321,7	1016,4	927,2	0	N
01 0502	Þakhæð	Lokað	0	685	0	0	0	F

02 0101 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-FI.
02 0101	Bílastæðahú s	Lokað	453,1	1390,9	453,1	445,3	0	B
02 0201	Bílastæðahú s	Lokað	479,7	479,7	479,7	471,9	0	B

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L103032

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Viðskipta og þjón.lóð	2642,0 m ²	305.350.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Matsstig: Forsenda mats

Vísitala brunabótamats: 1024,7

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.