



Borgarráð

Reykjavík, 6. febrúar 2026
USK26020111

Rafstöðvarvegur 4, sala

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi kaupsamning um sölu á eigninni Rafstöðvarvegur 4, Toppstöðin, til Toppstöðvarinnar ehf. kt. 590325-2520.

Greinargerð:

Í byrjun júní 2024 auglýsti Reykjavíkurborg Rafstöðvarveg 4 til sölu skv. samþykkt borgarráðs þann 6. júní 2024.

Á fundi borgarráðs þann 7. nóvember 2024 samþykkti borgarráð að ganga til samningaviðræðna við hæstbjóðanda, Hilmar Ingimundarson f.h. óstofnaðs félags, nú Toppstöðin ehf.

Kauptilboð hæstbjóðanda var lagt fram með fyrirvara um lánsfjármögnun, leigusamninga við leigutaka og samþykki Fiskistofu á framkvæmdum og endurbótum skv. ákvæðum laga um lax- og silungsveiði, nr. 61/2006.

Samningaviðræður hafa dregist töluvert en bjóðandi hefur nú fjármagnað kaupin að fullu og hefur aðlagð tilboð sitt þannig að kaupsamningsgreiðsla, kr. 420.000.000,- greiðist að fullu við undirritun seljanda á kaupsamning.

Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

- Kaupsamningur undirritaður af kaupendum ásamt tryggingarbréfi og skilyrtu veðleyfi
- Fylgiskjöl við kaupsamning



Reykjavík



Borgarráð

Reykjavík, 6. febrúar 2026
USK26020111

Rafstöðvarvegur 4, sala

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi kaupsamning um sölu á eigninni Rafstöðvarvegur 4, Toppstöðin, til Toppstöðvarinnar ehf. kt. 590325-2520.

Greinargerð:

Í byrjun júní 2024 auglýsti Reykjavíkurborg Rafstöðvarveg 4 til sölu skv. samþykkt borgarráðs þann 6. júní 2024.

Á fundi borgarráðs þann 7. nóvember 2024 samþykkti borgarráð að ganga til samningaviðræðna við hæstbjóðanda, Hilmar Ingimundarson f.h. óstofnaðs félags, nú Toppstöðin ehf.

Kauptilboð hæstbjóðanda var lagt fram með fyrirvara um lánsfjármögnun, leigusamninga við leigutaka og samþykki Fiskistofu á framkvæmdum og endurbótum skv. ákvæðum laga um lax- og silungsveiði, nr. 61/2006.

Samningaviðræður hafa dregist töluvert en bjóðandi hefur nú fjármagnað kaupin að fullu og hefur aðlagð tilboð sitt þannig að kaupsamningsgreiðsla, kr. 420.000.000,- greiðist að fullu við undirritun seljanda á kaupsamning. Greiðslan er bundin byggingavísitölu sem í nóvember 2024 var 121,0 stig en var í janúar 2026 126,8 stig. Áætluð kaupsamningsgreiðsla er því 440.132.231,-

Virðingarfyllt,
Ólöf Örvarsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

- Kaupsamningur undirritaður af kaupendum ásamt tryggingarbréfi og skilyrtu veðleyfi
- Fylgiskjöl við kaupsamning



Reykjavík



KAUPSAMNINGUR

Kaupandi: Toppstöðin ehf. (kt: 590325-2520), Svöluási 2, 221 Hafnarfjörður. Hlutfall keypt 100%

Seljandi: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík. Hlutfall selt 100%.

sameiginlega nefndir „aðilar“.

Á grundvelli auglýsingar Reykjavíkurborgar sem birt var í júní 2024, gera aðilar með sér eftirfarandi kaupsamning um fasteign Reykjavíkurborgar við Rafstöðvarveg 4, Reykjavíkurborg, svonefnd Toppstöð.

1. gr.

Hið selda

Seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi að kaupa fasteign þá sem lýst er í samningi þessum, auk hlutdeildar í leigulóðaréttindum, með þeim skilmálum og kjörum sem í honum greinir eða af lögum leiðir.

Um er að ræða stálgrindarhús, við Rafstöðvarveg 4 í Reykjavík sem er skráð 6483,0 m² að flatarmáli skv. Þjóðskrá. Fasteignanúmer er F2044090. Landeignanúmer er L217490.

Fyrir liggur að ráðast þarf í endurbætur á fasteigninni, sbr. fyrirbyggjandi teikningar kaupanda, dags. 14.08.2024., og kostnaðaráætlun VSÓ, dags. 22.11.2022.

Húsið var byggt árið 1946 og tekið í notkun árið 1948. Notkun stöðvarinnar lagðist að mestu leyti af eftir 1980.

Hin selda fasteign er:

Fasteignanúmer: F2044090

Fasteignamat ársins 2026:	846.950.000kr.
Brunabótamat:	1.167.850.000kr.
Húsmat:	612.200.000kr.
Lóðarmat:	234.750.000kr.
Tryggingafélag seljanda:	Sjóvá
Tryggingafélag kaupanda:	TM
Dags. matsvottorðs:	Við kaupsamning
Dags. veðbandayfirlits:	Við kaupsamning
Kvaðir og önnur eignarbönd:	Eignarheimild seljanda: Sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 411-U-001709/2008 , Lóðarleigusamningur: Verður gefinn út í kjölfar útgáfu kaupsamnings og fyrir útgáfu afsals, Stofnskjal lóðar: Sjá skjalnúmer 411-T-010376/2008

Nýtt lóðarblað verður útbúið og lóðarleigusamningur gerður í samráði við kaupanda með tilliti til þróunar á svæðinu og þinglýst fyrir eða samhliða útgáfu afsals.

Eignin er seld ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskyldu, þ.m.t. tilheyrandi sameignar- og leigulóðarréttindi. Heildarstærð lóðarinnar (landnúmer L217490) er 6.904 m². sbr. deiliskipulag sem samþykkt var 7. ágúst 2025.

Kaupanda er kunnugt um að asbest er í klæðningu hússins og jafnvel víðar.

109
BKB



Kaupanda er kunnugt um kvaðir er varða byggingarétt sem hvílir á eigninni skv. samkomulagi við Landsvirkjun dags. 15. febrúar 2008. Einnig hafa kaupendur kynnt sér teikningar af húsnæðinu þar sem m.a. koma fram upplýsingar um olútanka.

Eignin er seld í því ástandi sem hún er á afhendingardegi og kaupandi hefur kynnt sér rækilega. Kaupandi gerir ekki athugasemdir við ástand hins selda og sættir sig við það að öllu leyti.

2. gr.

Samningsgögn

Um kaupsamning þennan gildir auglýsing Reykjavíkurborgar um sölu hússins þar sem tilboðsfrestur var til og með 14. ágúst 2024 ásamt kauptilboði kaupanda í eignina dags. 14. ágúst 2024 ásamt fylgiskjölum.

Við gerð samnings þessa kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast sem hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau.

- a) Veðbókarvottorð, dags. 6. febrúar 2026,
- b) Fasteignayfirlit dags. 6. febrúar 2026,
- c) Stofnskjal lóðar, dags. 30.11.2005, skjalnúmer **411-T-010376/2008**,
- d) Eignaheimild seljanda skv. afsali dags. 15. febrúar 2008, skjalnúmer 411-U-001709/2008
- e) Drög að lóðarleigusamningi
- f) Tilboð kaupanda dags. 14. ágúst 2024 ásamt fylgiskjölum,
- g) Fyrirliggjandi teikningar af eigninni sem finna má á vef Reykjavíkurborgar
- h) Samþykkt nógildandi deiliskipulag frá 7. ágúst 2025.
- i) Yfirlit yfir álagningu fasteignagjalda fyrir árið 2026
- j) Yfirlit yfir álagningu vatns- og fráveitugjalda fyrir árið 2026

3. gr.

Kvaðir, framkvæmdir og framkvæmdaleyfi

Auk kvaða skv. lóðarleigusamningi og deiliskipulagi skal eftirfarandi kvöðum þinglýst á eignina:

- Reykjavíkurborg hefur forkaupsrétt að eigninni.
- Óheimilt er að þinglýsa leigusamningum á eignina sem eru í andstöðu við lýðheilsustefnu Reykjavíkurborgar sem samþykkt var þann 5. október 2021.

Eignin er seld án veðbanda af hálfu seljanda og annarra kvaða en í samningi þessum kann að greina.

Kaupandi ber ábyrgð á að afla allra leyfa fyrir framkvæmdum á eigninni, þar með talið frá Fiskistofu á grundvelli laga nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði.

Kaupandi skuldbindur sig til að sækja um byggingarleyfi innan 6 mánaða frá undirritun kaupsamnings. Kaupendur skulu hafa lokið við frágang á ytra byrði hússins innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

Kaupandi skuldbindur sig til að haga framkvæmdum í samræmi við kauptilboð sitt sbr. f-liður, 2. gr. samnings þessa.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BkB" and other illegible marks.



4. gr.

Kaupverð og greiðslutilhögun og afsal

Kaupverð og greiðslutilhögun

Kaupverð í tölustöfum: Kr. 420.000.000,-	Kaupverð í bókstöfum: Fjögurhundruðogtuttugumilljónir
--	---

1. Greitt með peningum gegn skilyrtu veðleyfi, við undirritun kaupsamnings. kr.
420.000.000,-

Greiðslustaður kaupverðs:

Rnr.: 0334-26-054780

Kt.: 570480-0149

Greiðslan er bundin byggingavísitölu (grunnur desember 2021) sem í nóvember 2024 var 121,0 stig og skal uppreiknuð á greiðsludegi.

Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

5. gr.

Afhending

Eignin er afhent samhliða undirritun seljanda á kaupsamninginn og telst sá dagur vera afhendingardagur.

6. gr.

Kostnaður

Kaupandi hirðir arð eignarinnar frá afhendingardegi og greiðir jafnframt af henni skatta og skyldur frá sama tíma.

Kostnaður kaupanda af kaupunum:

1. Stimpilgjöld af kaupsamningi er 1,6% af heildarfasteignamati.
2. Þinglýsingargjald af kaupsamningi og afsali er kr. 3.800,- af hverju skjali.

7. gr.

Önnur ákvæði

Kaupandi ber ábyrgð á að láta lesa af mælum og senda til viðkomandi veitna strax við afhendingu.

Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög um fasteignakaup nr. 40/2002.

Komi upp ágreiningur milli aðila skulu þeir þegar leita leiða til að leysa ágreiningsefnið áður en til koma vanefndir á öðrum greinum þessa samnings eða riftunar á honum.

Deilur sem upp kunna að koma um efndir, framkvæmd eða túlkun þessa samnings, og aðilum tekst ekki að leysa, skulu reknar fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



8. gr.

Staðfesting kaupsamnings

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárræði sínu.

Reykjavík, dags. _____

F.h. Reykjavíkurborgar samkvæmt samþykki
borgarráðs dags. _____

F.h. kaupanda

Toppstóten Me
Brynjólfur Þorkell Brynjólfsson 2311002450
Jóhanna Sigrúnsson 240951-4019
180769 5734

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og fjárræði

Helena Rós Sigmarsdóttir
Kt. 261172-5859
Löcfræðingur

HRS

Nafn og kt. _____

Nafn og kt. _____



KAUPSAMNINGUR

Kaupandi: Toppstöðin ehf. (kt: 590325-2520), Svöluási 2, 221 Hafnarfjörður. Hlutfall keypt 100%

Seljandi: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík. Hlutfall selt 100%.

sameiginlega nefndir „aðilar“.

Á grundvelli auglýsingar Reykjavíkurborgar sem birt var í júní 2024, gera aðilar með sér eftirfarandi kaupsamning um fasteign Reykjavíkurborgar við Rafstöðvarveg 4, Reykjavíkurborg, svonefnd Toppstöð.

1. gr.

Hið selda

Seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi að kaupa fasteign þá sem lýst er í samningi þessum, auk hlutdeildar í leigulóðaréttindum, með þeim skilmálum og kjörum sem í honum greinir eða af lögum leiðir.

Um er að ræða stálgrindarhús, við Rafstöðvarveg 4 í Reykjavík sem er skráð 6483,0 m² að flatarmáli skv. Þjóðskrá. Fasteignanúmer er F2044090. Landeignanúmer er L217490.

Fyrir liggur að ráðast þarf í endurbætur á fasteigninni, sbr. fyrirbyggjandi teikningar kaupanda, dags. 14.08.2024., og kostnaðaráætlun VSÓ, dags. 22.11.2022.

Húsið var byggt árið 1946 og tekið í notkun árið 1948. Notkun stöðvarinnar lagðist að mestu leyti af eftir 1980.

Hin selda fasteign er:

Fasteignanúmer: F2044090

Fasteignamat ársins 2026:	846.950.000kr.
Brunabótamat:	1.167.850.000kr.
Húsmat:	612.200.000kr.
Lóðarmat:	234.750.000kr.
Tryggingafélag seljanda:	Sjóvá
Tryggingafélag kaupanda:	TM
Dags. matsvottorðs:	Við kaupsamning
Dags. veðbandayfirlits:	Við kaupsamning
Kvaðir og önnur eignarbönd:	Eignarheimild seljanda: Sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 411-U-001709/2008 , Lóðarleigusamningur: Verður gefinn út í kjölfar útgáfu kaupsamnings og fyrir útgáfu afsals, Stofnskjal lóðar: Sjá skjalnúmer 411-T-010376/2008

Nýtt lóðarblað verður útbúið og lóðarleigusamningur gerður í samráði við kaupanda með tilliti til þróunar á svæðinu og þinglýst fyrir eða samhliða útgáfu afsals.

Eignin er seld ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskyldu, þ.m.t. tilheyrandi sameignar- og leigulóðarréttindi. Heildarstærð lóðarinnar (landnúmer L217490) er 6.904 m². sbr. deiliskipulag sem samþykkt var 7. ágúst 2025.

Kaupanda er kunnugt um að asbest er í klæðningu hússins og jafnvel víðar.

109
BKB



Kaupanda er kunnugt um kvaðir er varða byggingarétt sem hvílir á eigninni skv. samkomulagi við Landsvirkjun dags. 15. febrúar 2008. Einnig hafa kaupendur kynnt sér teikningar af húsnæðinu þar sem m.a. koma fram upplýsingar um olútanka.

Eignin er seld í því ástandi sem hún er á afhendingardegi og kaupandi hefur kynnt sér rækilega. Kaupandi gerir ekki athugasemdir við ástand hins selda og sættir sig við það að öllu leyti.

2. gr.

Samningsgögn

Um kaupsamning þennan gildir auglýsing Reykjavíkurborgar um sölu hússins þar sem tilboðsfrestur var til og með 14. ágúst 2024 ásamt kauptilboði kaupanda í eignina dags. 14. ágúst 2024 ásamt fylgiskjölum.

Við gerð samnings þessa kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast sem hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau.

- a) Veðbókarvottorð, dags. 6. febrúar 2026,
- b) Fasteignayfirlit dags. 6. febrúar 2026,
- c) Stofnskjal lóðar, dags. 30.11.2005, skjalnúmer **411-T-010376/2008**,
- d) Eignaheimild seljanda skv. afsali dags. 15. febrúar 2008, skjalnúmer 411-U-001709/2008
- e) Drög að lóðarleigusamningi
- f) Tilboð kaupanda dags. 14. ágúst 2024 ásamt fylgiskjölum,
- g) Fyrirliggjandi teikningar af eigninni sem finna má á vef Reykjavíkurborgar
- h) Samþykkt nógildandi deiliskipulag frá 7. ágúst 2025.
- i) Yfirlit yfir álagningu fasteignagjalda fyrir árið 2026
- j) Yfirlit yfir álagningu vatns- og fráveitugjalda fyrir árið 2026

3. gr.

Kvaðir, framkvæmdir og framkvæmdaleyfi

Auk kvaða skv. lóðarleigusamningi og deiliskipulagi skal eftirfarandi kvöðum þinglýst á eignina:

- Reykjavíkurborg hefur forkaupsrétt að eigninni.
- Óheimilt er að þinglýsa leigusamningum á eignina sem eru í andstöðu við lýðheilsustefnu Reykjavíkurborgar sem samþykkt var þann 5. október 2021.

Eignin er seld án veðbanda af hálfu seljanda og annarra kvaða en í samningi þessum kann að greina.

Kaupandi ber ábyrgð á að afla allra leyfa fyrir framkvæmdum á eigninni, þar með talið frá Fiskistofu á grundvelli laga nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði.

Kaupandi skuldbindur sig til að sækja um byggingarleyfi innan 6 mánaða frá undirritun kaupsamnings. Kaupendur skulu hafa lokið við frágang á ytra byrði hússins innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

Kaupandi skuldbindur sig til að haga framkvæmdum í samræmi við kauptilboð sitt sbr. f-liður, 2. gr. samnings þessa.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BkB" and other illegible marks.



4. gr.

Kaupverð og greiðslutilhögun og afsal

Kaupverð og greiðslutilhögun

Kaupverð í tölustöfum: Kr. 420.000.000,-	Kaupverð í bókstöfum: Fjögurhundruðogtuttugumilljónir
--	---

1. Greitt með peningum gegn skilyrtu veðleyfi, við undirritun kaupsamnings. kr.
420.000.000,-

Greiðslustaður kaupverðs:

Rnr.: 0334-26-054780

Kt.: 570480-0149

Greiðslan er bundin byggingavísitölu (grunnur desember 2021) sem í nóvember 2024 var 121,0 stig og skal uppreiknuð á greiðsludegi.

Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

5. gr.

Afhending

Eignin er afhent samhliða undirritun seljanda á kaupsamninginn og telst sá dagur vera afhendingardagur.

6. gr.

Kostnaður

Kaupandi hirðir arð eignarinnar frá afhendingardegi og greiðir jafnframt af henni skatta og skyldur frá sama tíma.

Kostnaður kaupanda af kaupunum:

1. Stimpilgjöld af kaupsamningi er 1,6% af heildarfasteignamati.
2. Þinglýsingargjald af kaupsamningi og afsali er kr. 3.800,- af hverju skjali.

7. gr.

Önnur ákvæði

Kaupandi ber ábyrgð á að láta lesa af mælum og senda til viðkomandi veitna strax við afhendingu.

Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög um fasteignakaup nr. 40/2002.

Komi upp ágreiningur milli aðila skulu þeir þegar leita leiða til að leysa ágreiningsefnið áður en til koma vanefndir á öðrum greinum þessa samnings eða riftunar á honum.

Deilur sem upp kunna að koma um efndir, framkvæmd eða túlkun þessa samnings, og aðilum tekst ekki að leysa, skulu reknar fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Handwritten signature

Handwritten signature
BpB



8. gr.

Staðfesting kaupsamnings

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárræði sínu.

Reykjavík, dags. _____

F.h. Reykjavíkurborgar samkvæmt samþykki
borgarráðs dags. _____

F.h. kaupanda

Toppstóten Me
Brynjólfur Þorkell Brynjólfsson 2311002450
Helena Rós Sigmarsdóttir 240951-4019
180769 5734

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og fjárræði

Helena Rós Sigmarsdóttir
Kt. 261172-5859
Löcfræðingur

Nafn og kt.

Nafn og kt.

ms BpB

óhindraðan aðgang að hinum veðsettu verðmætum til skoðunar, hvenær sem er, sé þess óskað af hálfu veðhafa. Kostnað vegna eftirlits, eða aðkeyptrar sérfræðipjónustu vegna hins veðsetta skal útgefandi bera.

4. Veðsala er ekki kunnugt um að aðrar þinglýstar veðskuldir eða kvaðir hvíli á hinu veðsetta aðrar en fram koma í tryggingabréfi þessu. Tryggingabréf þetta og veðsetning samkvæmt því gildir þó að eigendaskipti verði að hinu veðsetta, umdæmisstöðum og/eða númeri hins veðsetta verði breytt og greiðslufrestur verði veittur á þeirri skuld/skuldum sem tryggingabréfi þessu er ætlað að tryggja einu sinni eða oft, og þar til skuldarnar eru að fullu greiddar.
5. Ef vanskil verða á skuld, sem tryggð er með tryggingarbréfi þessu, eða ef aðrir veðhafar eða skuldheimtumenn ganga að veðinu til innheimtu skulda, eða ef bú útgefanda verður tekið til nauðasamninga eða gjaldþrotaskipta, eða ef veðinu er ekki vel við haldið og rýrnar að mun, fjárnám gert í hinu veðsetta, veðið auglýst eða selt nauðungarsölu, eða það er ekki nægilega váttryggt, eða ef eigendaskipti verða að veðinu, eða ef aðrar verulegar vanefndir verða á skyldum útgefanda og/eða veðsala gagnvart veðhafa þessa tryggingarbréfs og kröfuhafa þeirrar skuldar sem það tryggir, eða aðrar forsendur breytast sem haft geta áhrif á tryggingargildi veðsins, þá er veðhafa sem kröfuhafa heimilt að gjaldfella og eindaga skuldina samkvæmt tryggingarbréfi þessu þá þegar fyrirvaralaust og án uppsagnar.
6. Sé skuld í öðrum gjaldmiðli en gjaldmiðli tryggingarbréfsins, er hún tryggð með því og veðhafa heimilt að umreikna slíka skuld í gjaldmiðil tryggingarbréfsins miðað við sölugengi á gjaldfellingardegi skuldarinnar. Sú fjárhæð er þá tryggð með tryggingarbréfinu auk dráttarvaxta og alls kostnaðar.
7. Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðhafa sem kröfuhafa heimilt að nýta sér veðtryggingu sína skv. tryggingarbréfi þessu og láta selja veðið nauðungarsölu til lúkningar skuldinni í samræmi við ákvæði laga um nauðungarsölu nr. 90/1991.
8. Veðhafa er heimilt að framselja tryggingarbréf þetta að hluta eða öllu leyti til þriðja aðila ásamt þeim réttindum sem því fylgja í samræmi við almennar reglur sem gilda um framsal slíkra bréfa. Þá er veðhafa heimilt að veita þriðja aðila tryggingarréttindi í réttindum sínum á grundvelli þessa tryggingarbréfs. Við framsal eða veitingu tryggingarréttinda er veðhafa heimilt að miðla upplýsingum um tryggingarbréf þetta til framsalshafa/veðhafa, í þeim tilgangi að fullnægja upplýsingaskyldu sinni sem framseljandi/veðsali, sbr. 60. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002.
9. Þinglýsingargjald af tryggingarbréfi þessu ber útgefanda að greiða.
10. Veðsali samþykkir að tilkynningar sem sendar eru á uppgefið símanúmer og/eða tölvupóstfang veðsala, sbr. forsiðu handveðsyfirlýsingar þessarar, teljist hafa borist veðsala þegar tölvupósti er svarað, móttaka hans er staðfest, símtali og/eða skilaboði í símanúmerið er svarað eða ef ekkert af framangreindu á við telst tilkynning hafa borist veðsala þegar 12 klukkustundir eru liðnar frá sendingu tilkynningar frá kröfuhafa í símanúmer og/eða á tölvupóstfang veðsala.
11. Rísi mál út af veðsetningu þessari eða skuld sem henni er ætlað að tryggja, má reka þau fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
12. Tryggingabréf þetta er gert í tveimur samritum. Framanrituðu til staðfestingar eru nöfn útgefanda og veðsala undirrituð í votta viðurvist.

ps
BbB

Reynir 6.2.2026

Staður og dagsetning

F.h. Toppstöðin ehf.

[Signature] (80769 1793)

Nafn og kt.

Brynjólfr Þorkell Brynjólfsson 2311002850

Nafn og kt.

Vottar að rétttri dags, undirskrift og fjárræði:

Helena Rós Sigmarsdóttir

Kt. 261172-5859

Lögfræðingur

Nafn

Kennitala

Brynjólfr Sigmarsdóttir 091275-3177

Nafn

Kennitala

Samþykktur ofangreindri veðsetningu sem þinglýstur eigandi (ef annar en útgefandi):

F. h Reykjavíkurborg

F. h Reykjavíkurborg

Vottar að rétttri dags, undirskrift og fjárræði:

Nafn

Kennitala

Nafn

Kennitala

Skilyrt veðleyfi

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, veitir hér með Toppstöðin ehf., kt. 590325-2520, Svöluási 2, 221 Hafnarfjörður, heimild til þess að veðsetja fasteignina Rafstöðvarvegur 4, Reykjavík, ásamt öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu. Fastanúmer eignarinnar er F2044090.

Ofangreind eign er nefndum aðila heimilt að veðsetja með 1. (fyrsta) veðrétti, til tryggingar greiðslu tryggingabréfs með allsherjarveði frá Kviku banka hf., kt. 540502-2920, að fjárhæð samtals kr. 600.000.000,- / krónur sexhundruðmilljónir, þ.e.

1. Veðr. kr. 600.000.000,- / krónur sexhundruðmilljónir. Verðtryggt.

Veðleyfið er bundið því skilyrði að Kvika banki greiði kr. 420.000.000,- / krónur fjögurhundruðogtuttugumilljónir beint og milliliðalaust inn á reikning Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs, kt. **570480-0149** í Arion banka, rn. **0334-26-54780**.

Greiðslan er bundin byggingavísitölu (grunnur desember 2021) sem í nóvember 2024 var 121,0 stig og skal uppreiknuð á greiðsludegi.

Reykjavík 6. febrúar 2026

Samþykki þinglýst eiganda:

F.h. eignasjóðs Reykjavíkurborgar

Samþykki lántakanda á framangreindri ráðstöfun á lánsfjárhæð:

F.h. Toppstöðvarinnar ehf.

F.h. Toppstöðvarinnar ehf.

Brynjólfur Þorkell Brynjólfsson 231602450
Nafn
Helena Rós Sigmarsdóttir 1807695734
Vottar að undirritun dags og fjárræði:
Kt. 261172-5859
Löcfræðingur
Nafn og kt.

Nafn

Ulfur Þor Thannsson
Nafn og kt. 090682-3189

Ofanritaðir lýsa því yfir að undirritanir á skjali þessu er í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Þinglýsingarbann: Óheimilt er að þinglýsa skjali þessu nema að undirritun allra aðila þess séu fyrir hendi.

Kvika banki hf. samþykkir hér með, undirritun sinni á skjal þetta, framangreinda ráðstöfun á láni skv. framangreindum skilmálum tryggingarbréfs. Skilagrein vegna ráðstöfunar skal senda á netfangið helena.ros.sigmarsdottir@reykjavik.is.

F.h.

Kviku banka hf.

Kviku banka hf.

ms BpB

óhindraðan aðgang að hinum veðsettu verðmætum til skoðunar, hvenær sem er, sé þess óskað af hálfu veðhafa. Kostnað vegna eftirlits, eða aðkeyptrar sérfræðipjónustu vegna hins veðsetta skal útgefandi bera.

4. Veðsala er ekki kunnugt um að aðrar þinglýstar veðskuldir eða kvaðir hvíli á hinu veðsetta aðrar en fram koma í tryggingabréfi þessu. Tryggingabréf þetta og veðsetning samkvæmt því gildir þó að eigendaskipti verði að hinu veðsetta, umdæmisstöðum og/eða númeri hins veðsetta verði breytt og greiðslufrestur verði veittur á þeirri skuld/skuldum sem tryggingabréfi þessu er ætlað að tryggja einu sinni eða oft, og þar til skuldarnar eru að fullu greiddar.
5. Ef vanskil verða á skuld, sem tryggð er með tryggingarbréfi þessu, eða ef aðrir veðhafar eða skuldheimtumenn ganga að veðinu til innheimtu skulda, eða ef bú útgefanda verður tekið til nauðasamninga eða gjaldþrotaskipta, eða ef veðinu er ekki vel við haldið og rýrnar að mun, fjárnám gert í hinu veðsetta, veðið auglýst eða selt nauðungarsölu, eða það er ekki nægilega váttryggt, eða ef eigendaskipti verða að veðinu, eða ef aðrar verulegar vanefndir verða á skyldum útgefanda og/eða veðsala gagnvart veðhafa þessa tryggingarbréfs og kröfuhafa þeirrar skuldar sem það tryggir, eða aðrar forsendur breytast sem haft geta áhrif á tryggingargildi veðsins, þá er veðhafa sem kröfuhafa heimilt að gjaldfella og eindaga skuldina samkvæmt tryggingarbréfi þessu þá þegar fyrirvaralaust og án uppsagnar.
6. Sé skuld í öðrum gjaldmiðli en gjaldmiðli tryggingarbréfsins, er hún tryggð með því og veðhafa heimilt að umreikna slíka skuld í gjaldmiðil tryggingarbréfsins miðað við sölugengi á gjaldfellingardegi skuldarinnar. Sú fjárhæð er þá tryggð með tryggingarbréfinu auk dráttarvaxta og alls kostnaðar.
7. Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðhafa sem kröfuhafa heimilt að nýta sér veðtryggingu sína skv. tryggingarbréfi þessu og láta selja veðið nauðungarsölu til lúkningar skuldinni í samræmi við ákvæði laga um nauðungarsölu nr. 90/1991.
8. Veðhafa er heimilt að framselja tryggingarbréf þetta að hluta eða öllu leyti til þriðja aðila ásamt þeim réttindum sem því fylgja í samræmi við almennar reglur sem gilda um framsal slíkra bréfa. Þá er veðhafa heimilt að veita þriðja aðila tryggingarréttindi í réttindum sínum á grundvelli þessa tryggingarbréfs. Við framsal eða veitingu tryggingarréttinda er veðhafa heimilt að miðla upplýsingum um tryggingarbréf þetta til framsalshafa/veðhafa, í þeim tilgangi að fullnægja upplýsingaskyldu sinni sem framseljandi/veðsali, sbr. 60. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002.
9. Þinglýsingargjald af tryggingarbréfi þessu ber útgefanda að greiða.
10. Veðsali samþykkir að tilkynningar sem sendar eru á uppgefið símanúmer og/eða tölvupóstfang veðsala, sbr. forsiðu handveðsyfirlýsingar þessarar, teljist hafa borist veðsala þegar tölvupósti er svarað, móttaka hans er staðfest, símtali og/eða skilaboði í símanúmerið er svarað eða ef ekkert af framangreindu á við telst tilkynning hafa borist veðsala þegar 12 klukkustundir eru liðnar frá sendingu tilkynningar frá kröfuhafa í símanúmer og/eða á tölvupóstfang veðsala.
11. Rísi mál út af veðsetningu þessari eða skuld sem henni er ætlað að tryggja, má reka þau fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
12. Tryggingabréf þetta er gert í tveimur samritum. Framanrituðu til staðfestingar eru nöfn útgefanda og veðsala undirrituð í votta viðurvist.

ps
BbB

Reynir 6.2.2026
Staður og dagsetning

F.h. Toppstöðin ehf.

[Signature] (80769 1793)
Nafn og kt.

Brynjólfr Þorkell Brynjólfsson 2311002850
Nafn og kt.

Vottar að rétttri dags, undirskrift og fjárræði:

Helena Rós Sigmarsdóttir
Kt. 261172-5859
Löcfræðingur

[Signature]
Nafn Kennitala

Brynjólfr Sigmarsdóttir 091275-3177
Nafn Kennitala

Samþykktur ofangreindri veðsetningu sem
þinglýstur eigandi (ef annar en útgefandi):

F. h Reykjavíkurborg

F. h Reykjavíkurborg

Vottar að rétttri dags, undirskrift og fjárræði:

Nafn Kennitala

Nafn Kennitala

Skilyrt veðleyfi

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, veitir hér með Toppstöðin ehf., kt. 590325-2520, Svöluási 2, 221 Hafnarfjörður, heimild til þess að veðsetja fasteignina Rafstöðvarvegur 4, Reykjavík, ásamt öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu. Fastanúmer eignarinnar er F2044090.

Ofangreind eign er nefndum aðila heimilt að veðsetja með 1. (fyrsta) veðrétti, til tryggingar greiðslu tryggingabréfs með allsherjarveði frá Kviku banka hf., kt. 540502-2920, að fjárhæð samtals kr. 600.000.000,- / krónur sexhundruðmilljónir, þ.e.

1. Veðr. kr. 600.000.000,- / krónur sexhundruðmilljónir. Verðtryggt.

Veðleyfið er bundið því skilyrði að Kvika banki greiði kr. 420.000.000,- / krónur fjögurhundruðogttugumilljónir beint og milliliðalaust inn á reikning Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs, kt. **570480-0149** í Arion banka, rn. **0334-26-54780**.

Greiðslan er bundin byggingavísitölu (grunnur desember 2021) sem í nóvember 2024 var 121,0 stig og skal uppreiknuð á greiðsludegi.

Reykjavík 6. febrúar 2026

Samþykki þinglýst eiganda:

F.h. eignasjóðs Reykjavíkurborgar

Samþykki lántakanda á framangreindri ráðstöfun á lánsfjárhæð:

F.h. Toppstöðvarinnar ehf.

F.h. Toppstöðvarinnar ehf.

Brynjólfur Þorkell Brynjólfsson 231602450
Nafn
Helena Rós Sigmarsdóttir 1807695734
Vottar að undirritun dags og fjárræði:
Kt. 261172-5859
Löcfræðingur
Nafn og kt.

Nafn

Ulfur Þor Thannsson
Nafn og kt. 090682-3189

Ofanritaðir lýsa því yfir að undirritanir á skjali þessu er í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

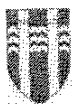
Þinglýsingarbann: Óheimilt er að þinglýsa skjali þessu nema að undirritun allra aðila þess séu fyrir hendi.

Kvika banki hf. samþykkir hér með, undirritun sinni á skjal þetta, framangreinda ráðstöfun á láni skv. framangreindum skilmálum tryggingarbréfs. Skilagrein vegna ráðstöfunar skal senda á netfangið helena.ros.sigmarsdottir@reykjavik.is.

F.h.

Kviku banka hf.

Kviku banka hf.



Reykjavíkurborg
Framkvæmda- og eignasvið

Skjal nr. 1
Móttakið til þinglýsingar

18 NOV. 2008

Reykjavík,
2008100078
40.1

FRUMRIT STIMPLAÐ m. kr.

INNFAÆRT

21 NOV. 2008

Rafstöðvarvegur 1, 4, 6, 8, 10-12, 9, 13, 14 - stofnskjal.

**Stofnskjal
fasteignar í Reykjavík**

sbr. 14. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og 2. mgr. 20. gr. laga nr. 39/1978 um þinglýsingar með síðari breytingum

Heiti fasteignar/lóðar: **Rafstöðvarvegur 1, 4, 6, 8, 10-12, 9, 13 og 14.**

Lóðin **Rafstöðvarvegur 1 (fastanr. 204-4092)**, skráð landnúmer **110953**, nýtt landnúmer verður **217489**, staðgreinir **0000 01-4252601**. Stærð lóðarinnar er **3.043 m²** og lögun hennar eins og fram kemur á meðfylgjandi uppdrætti Landupplýsingadeildar Framkvæmda- og eignasviðs, 8. desember 2005.

Lóðin **Rafstöðvarvegur 4 (fastanr. 2041-4090)**, skráð landnúmer **110953**, nýtt landnúmer verður **217490**, staðgreinir **0000 01-4250704**. Stærð lóðarinnar er **7.771 m²** og lögun hennar eins og fram kemur á meðfylgjandi uppdrætti Landupplýsingadeildar Framkvæmda- og eignasviðs, dags. 4. nóvember 2005. Á lóðina flyst matshluti 13 og verður þar matshluti 01.

Lóðin **Rafstöðvarvegur 6 (fastanr. 204-4089)**, skráð landnúmer **110953**, nýtt landnúmer verður **217492**, staðgreinir **0000 01-4255301**. Stærð lóðarinnar er **3.994 m²** og lögun hennar eins og fram kemur á meðfylgjandi uppdrætti Landupplýsingadeildar Framkvæmda- og eignasviðs, dags. 12. desember 2005. Á lóðina flyst matshluti 12 og verður þar matshluti 01.

Lóðin **Rafstöðvarvegur 8 (fastanr. 204-4088)**, skráð landnúmer **110953**, nýtt landnúmer verður **217493**, staðgreinir **0000 01-4255302**. Stærð lóðarinnar er **3214 m²** og lögun hennar eins og fram kemur á meðfylgjandi uppdrætti Landupplýsingadeildar Framkvæmda- og eignasviðs, dags. 12. desember 2005. Á lóðina flyst matshluti 11 og verður þar matshluti 01.

Lóðin **Rafstöðvarvegur 10-12 (fastanr. 204-4086)**, skráð landnúmer **110953**, nýtt landnúmer verður **217494**, staðgreinir **0000 01-4255304**. Stærð lóðarinnar er **6.840 m²** og lögun hennar eins og fram kemur á meðfylgjandi uppdrætti Landupplýsingadeildar Framkvæmda- og eignasviðs, dags. 12. desember 2005. Á lóðina flytjast matshlutar 09, 06, 10 og 25 og verða þar matshlutar 01, 02, 03 og 04.

Lóðin **Rafstöðvarvegur 9 (fastanr. 204-4091)** er með skráð landnúmer **110953**, nýtt landnúmer verður **217467**, staðgreinir **0000 01-4252601**, matshluti 23 á lóðinni 110953 verður mhl 01 á nýju lóðinni. Stærð lóðarinnar er **8.400 m²** og lögun hennar eins og fram kemur á meðfylgjandi uppdrætti Landupplýsingadeildar Framkvæmda- og eignasviðs, dags. 8. desember 2005.

Lóðin **Rafstöðvarvegur 13 (fastanr. 221-7324)** er með skráð landnúmer **110953**, nýtt landnúmer verður **217491**, staðgreinir **0000 01-4252801**. Stærð lóðarinnar er **5.496 m²** og lögun hennar eins og fram kemur á meðfylgjandi uppdrætti Landupplýsingadeildar Framkvæmda- og eignasviðs, dags. 8.

desember 2005. Á lóðina flyst matshluti 01 og verður þar áfram matshluti 01.

Lóðin **Rafstöðvarvegur 14 (fastanr. 204-4080)** er með skráð landnúmer **110953**, nýtt landnúmer verður **217495**, staðgreinir **0000 01-4255303**. Stærð lóðarinnar er **7.260 m²** og lögun hennar eins og fram kemur á meðfylgjandi upprætti Landupplýsingadeildar Framkvæmda- og eignasviðs, dags. 12. desember 2005. Á lóðina flytjast matshlutar 02, 03, 04 og verða þar matshlutar 01, 02 og 03.

Taka skal af skrá landnr. 110953 sem er í raun óútvísað land Reykjavíkurborgar 0,0 m².

Lóðirnar eru viðskipta- og þjónustulóðir.

Reykjavíkurborg ráðstafar byggingarrétti á lóðinni og nefnist handhafi hans lóðarhafi.

Lóðarhafa er skylt að hlíta skilmálum byggingaryfirvalda um framkvæmdahraða og skilmálum Reykjavíkurborgar um frágang lóðar, kvaðir og mannvirki á lóðinni.

Áður en gerður hefur verið leigusamningur um lóðina er óheimilt að pinglýsa skjölum varðandi ráðstöfun byggingarréttarins eða lóðarinnar sjálfrar með sölu, leigu, veðsetningu eða á annan hátt nema að fengnu sérstöku leyfi Reykjavíkurborgar.

Þegar lóðarhafi hefur uppfyllt viðeigandi skilyrði úthlutunarskilmála verður gerður við hann lóðarleigusamningur. Í þeim samningi verður kveðið nánar á um lóðina, endanlega stærð hennar, mannvirki á henni og fastanúmer, kvaðir og almenna leiguskilmála o.s.frv. Sama gildir eftir því sem við á, ef lóðinni er afsalað til lóðarhafa.

Reykjavík, 18. nóvember 2008

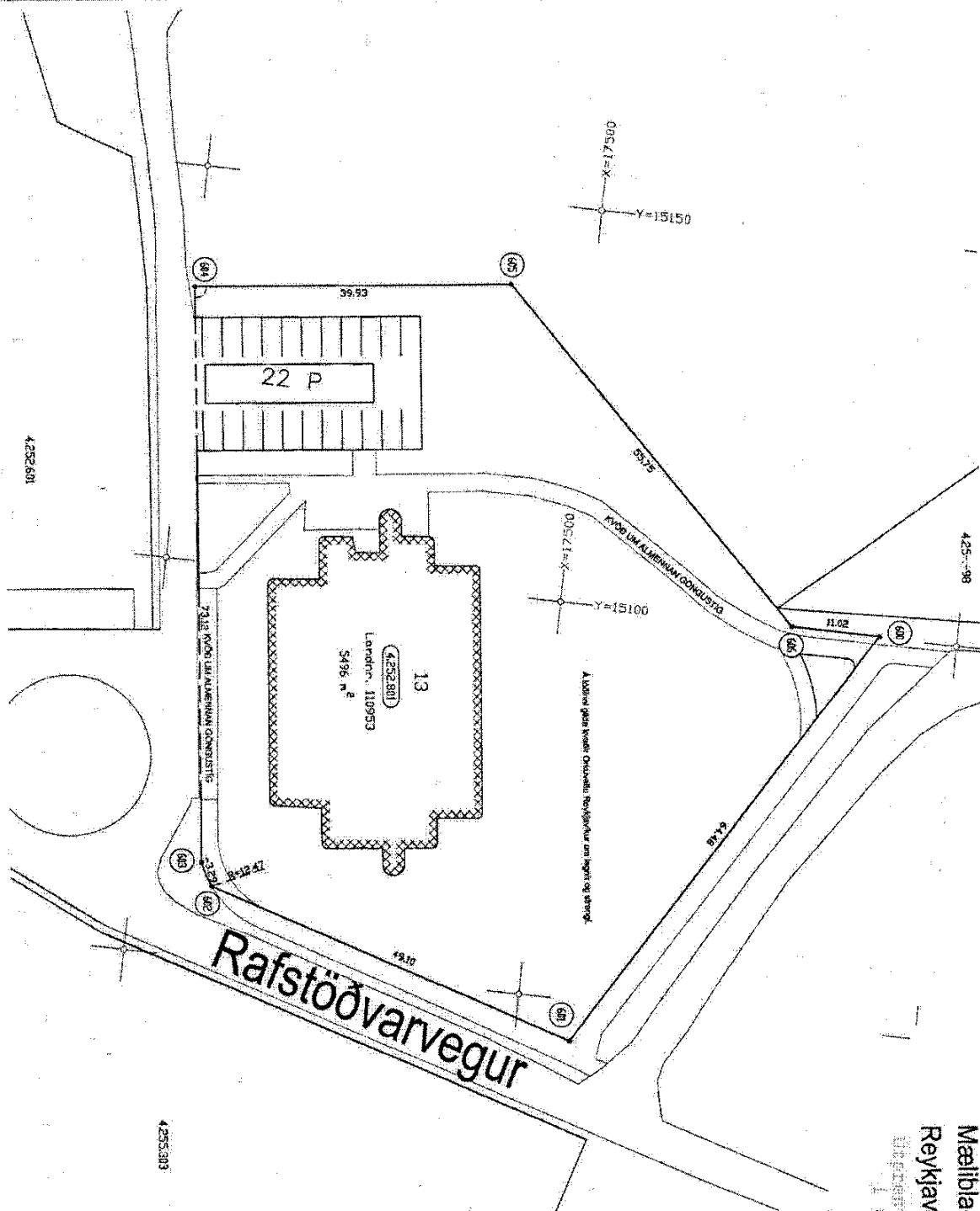


Jóhann Leví Logason

Fyrst gefið út: 08.12.05

Prentað: 08.12.05

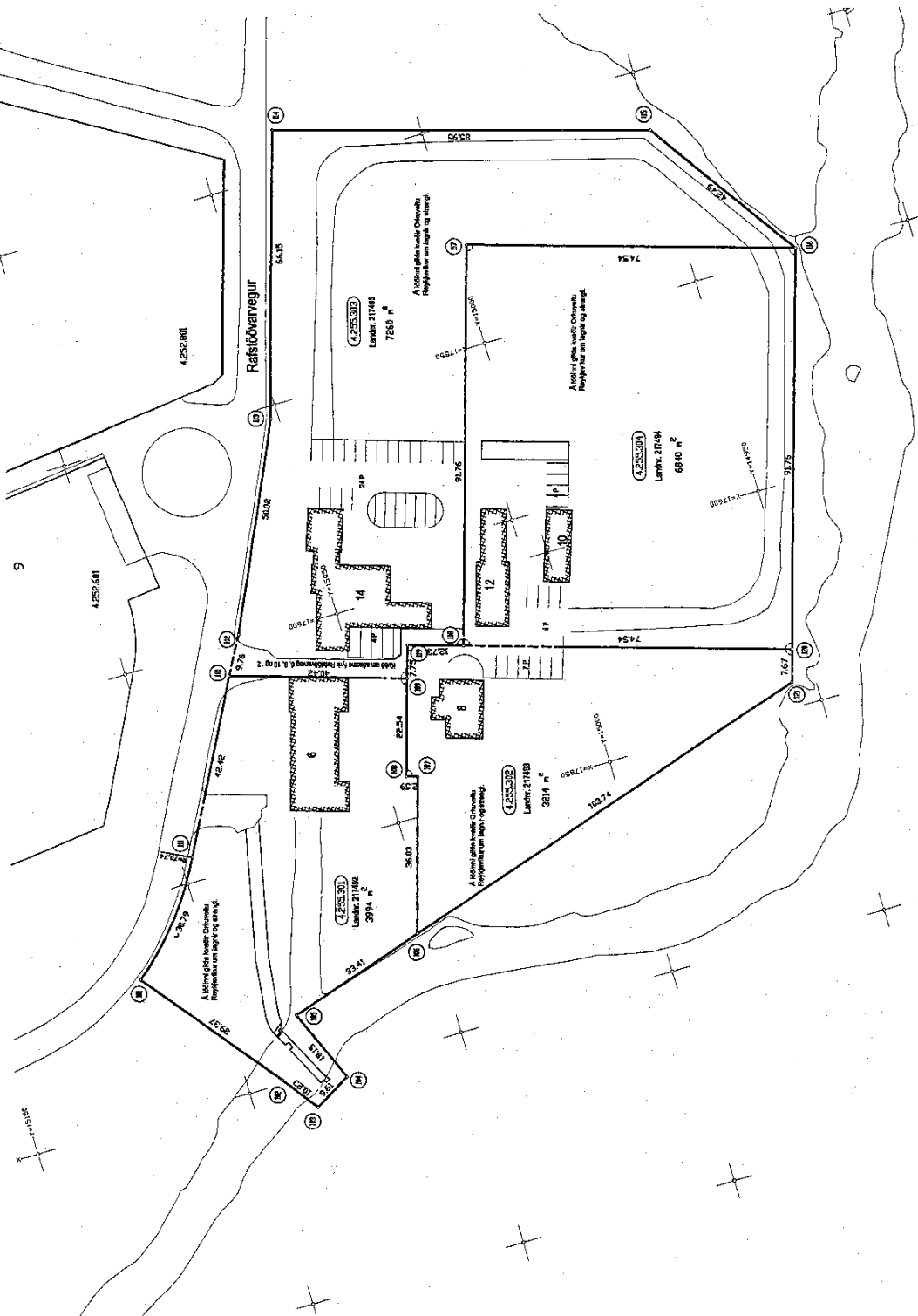
Samþykkt sem þetta mæliðak útgætt 08.12.2005, byggt á
Væðingardóttan Línuhöfnun formvinnu þetta mæliðak str. dælist-pulag sem samþykkt var í borgarskóm þann 5. febrúar 2004 og breyting á
því dælist-pulag sem samþykkt var í skólagæ og byggingarmáland þann 25. ágúst 2004 og í borgarskóm 7. september 2004.



Mæliðak 4.252.8
Reykjavík, 1:500

Abelúsó 5
vía Rafstöðvarvegur

Nr	X	Y
600	17459.82	15100.15
601	17463.11	15044.69
602	17539.97	15059.17
603	17541.55	15062.05
604	17550.03	15134.67
605	17510.39	15139.45
606	17470.85	15100.15



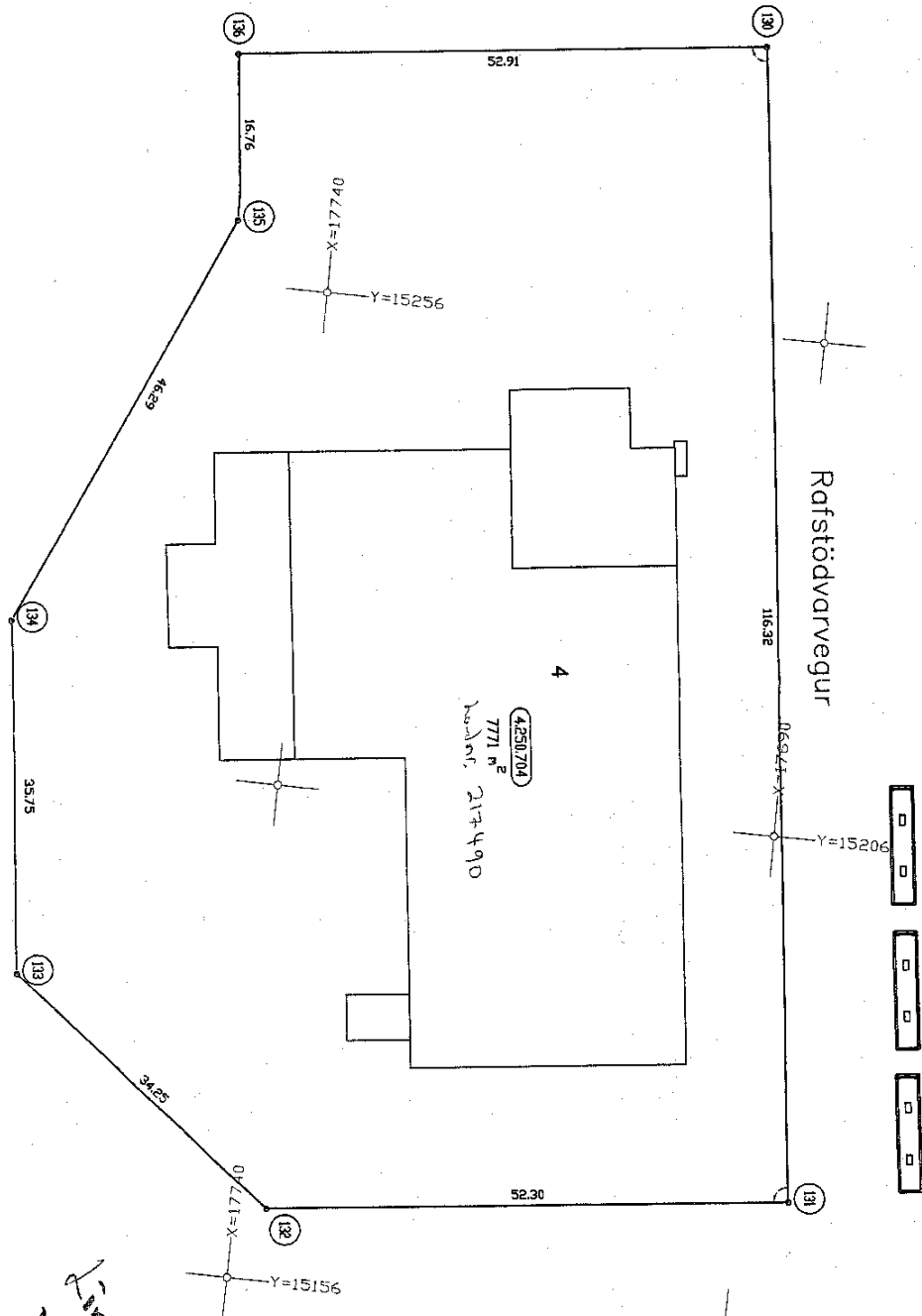
Nr	X
1	17659,16215116,457
101	17699,09115092,101
102	17699,09115092,101
103	17699,09115092,101
104	17699,09115092,101
105	17699,09115092,101
106	17699,09115092,101
107	17699,09115092,101
108	17699,09115092,101
109	17699,09115092,101
110	17699,09115092,101
111	17699,09115092,101
112	17699,09115092,101
113	17699,09115092,101
114	17699,09115092,101
115	17699,09115092,101
116	17699,09115092,101
117	17699,09115092,101
118	17699,09115092,101
119	17699,09115092,101
120	17699,09115092,101
121	17699,09115092,101
122	17699,09115092,101

Raístöðvarvegur 6-14

Samþykktir sem þetta mæliðlað, útgæfið 12. desember 2005, byggir á:
 Verkfæðisöfnum Línuhólmun frumvinnur þetta mæliðlað sbr. deiliskipulag sem samþykkt var í borgarstjórn þann 5. febrúar 2004, á því deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarstjórn þann 25. ágúst 2004 og í borgarstjórn 7. september 2004 og skipulags og byggingsamefnd þann 25. ágúst 2004 og í skipulagsráði þann 21. desember 2005. sbr. skiptingu íbótar sem samþykkt var í skipulagsráði þann 21. desember 2005.

Lehrerin - Rane/Winter

Mæliblað 4.250.7
Reykjavík, 1.500



*línuhönnun frá vinnu
þetta mæliblað*

Nr	X	Y
130	17699.020	15284.549
131	17685.321	15169.034
132	17737.262	15162.927
133	17764.376	15183.846
134	17766.552	15219.347
135	17750.024	15261.771
136	17751.580	15278.455



Langnúmer: 110953
Fastanúmer: 204-4090

001709

Skjal nr. U
Móttekið til þinglýsingar

Skjal þetta samdi
Ágúst Jónsson, hdl.,
kt. 2405483809

25 FEB. 2008

A F S A L
STIMPLAÐ m. kr.

Landsvirkjun, kt. 420269-1299, Háaleitisbraut 68, Reykjavík, afsalar hér með til Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, Ráðhúsi Reykjavíkur, Reykjavík, til eignar eftirtöldum lóðum og fasteignum:

1. Lóð nr. 4 við Rafstöðvarveg, sem talin er 7.770 ferm. að stærð, ásamt varastöð Landsvirkjunar, sem er talin 6.483 ferm. að stærð.
Landnúmer: 110953. Fastanúmer: 204-4090.
2. Lóð nr. 16 við Raftsöðvarveg, sem talin er 6.614 ferm. að stærð. Engin mannvirki eru á lóðinni.
Landnúmer og fastanúmer eru óþekkt.
3. Lóð við Rafstöðvarveg (óskilgreind), talin 1.350 ferm. að stærð. Lóðin er við Elliðaár, norðan lóðar nr. 4 við Rafstöðvarveg og sunnan legu heitavatnsstokks yfir Elliðaárnar.
Landnúmer og fastanúmer eru óþekkt.

Ofangreindum eignum er afsalað í því ástandi sem þær eru nú í og afsalshafi hefur kynnt sér og sætt sig við. Ekkert endurgjald kemur fyrir hinar afsöluðu eignir, en afsalshafi mun á sinn kostnað rífa núverandi húsbyggingar og ganga frá lóðunum. Afhending eignanna miðast við 1. janúar 2008 og lögskil, miðuð við sama tíma, hafa farið fram. Eignunum er afsalað veðbandalausum.

Afsalshafi greiðir kostnað vegna þinglýsingar afsals þessa.

Rísi mál út af afsali þessu skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

INNFAERT

Reykjavík, 15. febrúar 2008.

10 FEB. 2008

F.h. Landsvirkjunar:

Samþykkt,
f.h. Reykjavíkurborgar:

Vottar að réttari dagsetningu,
undirritun og fjárræði:

ISLAND
STIMPLAÐ m. kr.
25.02.08
KI 508224
nafn
240548-3809
191244-3549
kt.

ISLAND
25.02.08
KI 9000000
STIMPLAÐ m. kr.
FR 045

TOPPSTÖÐIN
ÚTILÍFSMIÐSTÖÐ
RAFSTÖÐVARVEGUR
ÁGÚST 2024



TILBOÐSBRÉF

TILBOÐSBLAÐ – TOPPSTÖÐIN

Kauptilboð í fasteign við Rafstöðvarveg 4, Reykjavík, svonefnd Toppstöð.

Tilboðsgjafi: **UUT ehf.** (óstofnað félag)
Kennitala: -

UUT ehf leggur fram neðangreint tilboð í kaup á fasteign við Rafstöðvarveg 4, Reykjavík, svonefnda Toppstöð, með það að markmiði að gera húsnæðið hæft fyrir útleigu og reisa miðstöð útivistar í hjarta Reykjavíkur sem hýst gæti svokallaðar jaðargreinar íþróttar og aðra þá starfsemi sem stutt gæti við eflingu útivistar og tómstunda í Elliðaárdal. Áætlaður byggingartími frá undirritun samnings og afhendingu er þrjú ár.

Undanfarin ár hefur markvisst verið unnið í því að móta hugmyndina, vinna þarfagreiningu og útfæra lausnir í samstarfi við og miðað við áætlaða húsnæðisþörf hinna ýmsu greina innan vébanda Íþróttabandalags Reykjavíkur. Félagið hefur einnig unnið með Eignaskrifstofu (ER) og Menningar- og Íþróttasviði Reykjavíkurborgar (MÍR) að útfærslu á þeirri hugmynd. Við teljum veruleg verðmæti fólgin í þeirri vinnu sem mun skila sér í áhugaverðum áfangastað í Elliðaárdal, þar sem heilsueflandi starfsemi er samtvinnuð með menningar- og fræðslustarfsemi og stuðningi við almenningu íþróttir og þátttöku fjölskyldunnar í íþróttum. Markmiðið er að bjóða upp á bætta aðstöðu fyrir almenning með aðgengi að almennri þjónustu í Elliðaárdal, þar sem áhersla er á þjónustu við borgarbúa og gesti þeirra með góðri aðstöðu fyrir fjölbreytta afþreyingu sem nýtist allan ársins hring. Er það sýn félagsins að þetta geti verið fyrsti áfangi í þróun og uppbyggingu Elliðaárdals sem miðstöðvar íþróttar og útivistar þar sem að Elliðaárdalur verður kjarninn í vef útivistarsvæða og göngu- og hjólréiðastíga borgarinnar.

Það er mat þeirra, sem að verkefni þessu hafa komið, að húsnæðið að Rafstöðvarvegi 4 henti einkar vel til uppbyggingar fyrir fjölbreytta íþróttar- og útivistarstarfsemi og geti stuðlað að því að styrkja jaðariþróttir, sem njóta sívaxandi vinsælda, og muni hvetja til aukinnar notkunar á einu áhugaverðasta útivistarsvæði landsins. Með smekklegri og myndarlegri uppbyggingu þjónustukjarna í rafstöðvarhúsinu í Elliðaárdal skapast tækifæri til þess að styðja og hvetja fólk til hreyfingar og almennrar útivistar og glæða þennan fallega dal enn frekara lífi.

Tilboðsfjárhæð:

420.000.000 kr (fjögur hundruð og tuttugu milljónir króna).

Fyrirvarar

Kauptilboð þetta er lagt fram með fyrirvara um lánsfjármögnun, samninga við leigutaka og samþykki Fiskistofu á framkvæmdum og endurbótum svo uppfylli skilyrði V. kafla. laga um lax- og silungsveiði, 2006 nr. 61 14. júní, þar sem kveðið er á um fiskvegi og aðra mannvirkjagerð í og við veiðivötn.

UUT ehf

Eftirtaldir aðilar hafa stofnað Undirbúningsfélag um uppbyggingu Toppstöðvarinnar (UUT) í þeim tilgangi að standa fyrir endurbótum, uppbyggingu og rekstri Toppstöðvarinnar. Sú hugmyndavinna og skipulagning sem undirritaðir hafa unnið með undanfarin ár og lögð er fram sem grundvöllur að uppbyggingu og rekstri Toppstöðvarinnar er forsenda þess að hægt sé að ráðast í verkefnið strax að loknum samningsumleitunum með það í huga að byrja niðurrif vorið 2025 og endurbyggingu strax í kjölfarið. Áætlað er að rekstur og starfsemi í húsinu verði komið á eigi síðar en haustið 2028.

Eftirtaldir aðilar leiða og skipa hóp umsækjenda og ráðgjafa;

Hilmar Ingimundarson, hefur undanfarin ár starfað í eigin fjártækniyrirtæki, Kernel Edge Technologies Ltd., sem hann hefur byggt upp ásamt meðstofnendum með aðsetur í London. Jafnframt er hann stjórnarformaður Provision ehf. og stjórnarformaður Klifurfélags Reykjavíkur. Hilmar hefur starfað á fjármálamarkaði eftir nám við University of Sydney í Ástralíu og hefur reynslu af innleiðingu verkefna, viðskiptaþróun og stefnumótun fyrirtækja í örum vexti.

Logi Ólafsson, kennari og þjálfari, hefur áralanga reynslu úr íþróttta- og tómstundastarfi . Auk þess hefur hann komið að stofnun og rekstri Knattspyrnu Akademíu Íslands. Þá hefur Logi komið að þróun og uppbyggingu íþróttamiðstöðvarinnar Kórsins í Kópavogi-, en hann inniheldur knattspyrnuhús, innanhúss íþróttahús, líkamsrækt og félagsaðstöðu. Ennfremur er Logi meðeigandi í byggingarfyritækinu Nordic Bygg.

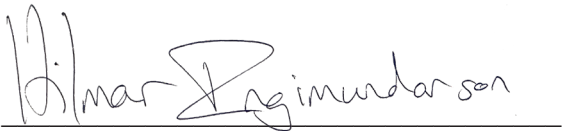
Hallgrímur Þór Sigurðsson, arkitekt, hefur 17 ára reynslu sem starfandi arkitekt frá Danmörku, Noregi og Íslandi. Hallgrímur hefur sinnt fjölbreyttum verkefnum allt frá minni leikskólum uppí stærri fl ugvallarmannvirki. Hallgrímur hefur fjölbreytta reynslu af hönnun skóla-, íþróttta- og menningarhúsa.

Ráðgjafar:

Í tengslum við verkefnið hafa eftirfarandi ráðgjafar aðstoðað UUT ehf.:

- **Aves Arkitektar** (hönnun og arkitektaráðgjöf)
- **VSÓ Verkfræðistofa** (verkfræðiráðgjöf og kostnaðaráætlun)
- **Walltopia** (hönnun klifurveggja og ævintýragarðs)
- **Reykjavík Capital** (ráðgjöf og fjármögnun)

Reykjavík, 12. ágúst 2024.

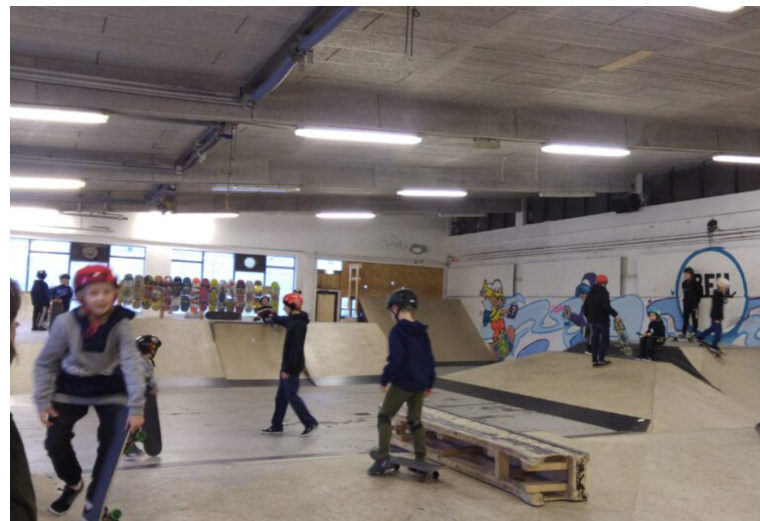


Hilmar Ingimundarson

VERKEFNID

TOPPSTÖÐIN / MEGINHUGMYND

- Toppstöðin verður **miðstöð útivistar og jaðaríþrótta** á höfuðborgarsvæðinu.
- Toppstöðin er **nýr áfangastaður fyrir alla aldurshópa** sem vilja nýta og njóta þess sem mannvirkið hefur upp á að bjóða í beinum tengslum við náttúru Elliðaárdalsins.
- Framtíðarsýn með það að leiðarljósi að sem flestir Reykvíkingar geti nýtt sér aðstöðuna og verið hvetjandi til þess að fólki stundi reglulega íþróttir, líkamsrækt og aðra hreyfingu.
- Bjóða upp á **fjölbreytta og áhugaverða kosti** til íþróttaiðkunar, með framúrstefnulegu íþróttastarfi ásamt öðrum kostum til heilsueflandi tómstundaiðkunar innan höfuðborgarsvæðisins.
- Toppstöðin verður fyrir **iðkendur á öllum aldurskeiðum**.



UMHVERFI OG NÁTTÚRA

- Toppstöðin mun **styðja við fjölbreytta útivistarmöguleika** í hjarta borgarinnar í samræmi við stefnu um þróun Elliðaárdals („Sjálfbær Elliðaárdalur“.)
- Toppstöðin er **staðsett miðsvæðis á höfuborgarsvæðinu** og mun verða miðstöð jaðaríþróttar, útivistar og lýðheilsu.
- Toppstöðin er **staðsett í einni af náttúruperlum höfuðborgarsvæðisins**, Elliðárdalnum, sem **tengir fjölmörg hverfi og ólíka bæjarhluta** við hvern annan.
- Toppstöðin er staðsett í **nálægð við gömul og gróin íbúðarsvæði** í bland við **ný svæði sem eru í mikilli uppbyggingu**. Staðsetning Toppstöðvarinnar er því mjög **miðlæg fyrir stóran hluta höfuðborgarsvæðisins**.
- Toppstöðin verður með sterka **tengingu við uppbyggingu við Krossmýrartorg** á Ártúnshöfða og **heildstæða almenningssamgönguæð, Borgarlínu**, sem stoppar þar rétt hjá.
- Toppstöðin mun verða **fyrsti áfangi í þróun og uppbyggingu Elliðaárdals** sem miðstöðvar í íþróttamálum – íþróttaklasi fyrir jaðargreinar innan Reykjavíkur.



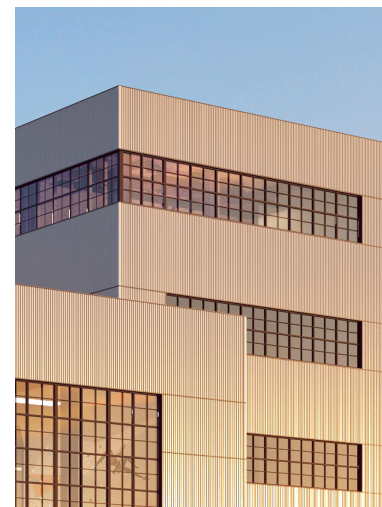
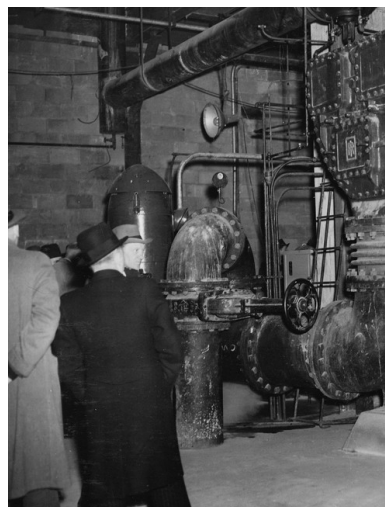
SAMFÉLAGSLEG ÁBYRG OG SJÁLFBÆRNI

- Toppstöðin mun verða endurbætt og endurgerð miðað við helstu og **metnaðarfyllstu umhverfiskröfur bygginga** nú til dags.
- Áhersla á **varðveitingu og varðveislu minja og sögu Toppstöðvarinnar** við endurbætur í samráði við hagsmunaaðila.
- Þörf er á því að fara **sérstaklega varlega við endurbætur vegna nálægðar byggingarinnar við Elliðárnar og náttúru dalsins**. Framkvæmdir og endurbætur miðast við samþykki frá Fiskistofu og tilheyrandi aðilum hvað varðar fiskalíf og náttúru dalsins.
- Núverandi **klæðning byggingarinnar (asbest)** mun verða **fjarlægð** af samþykktum aðilum.
- Stuðst verður við **heimsmarkmið sameinuðu þjóðanna** í uppbyggingu verkefnisins. M.a. til að stuðla að aukinni heilsu og vellíðan notenda og jafnrétti kynja svo fátt eitt sé nefnt.

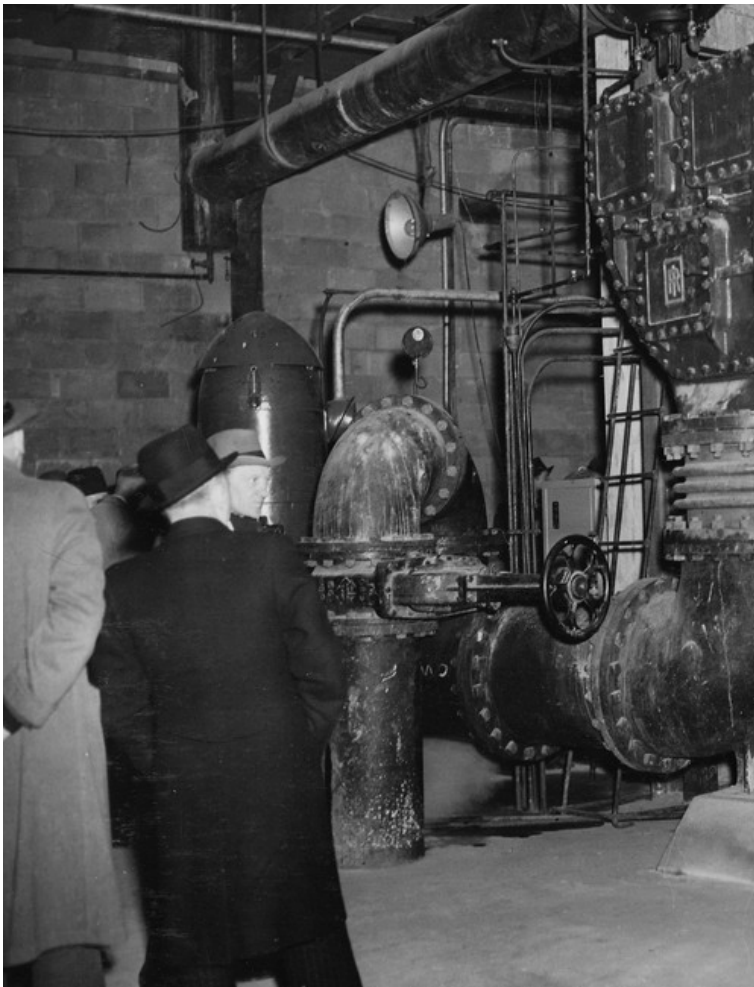


HÖNNUN

- Toppstöðin verður hönnuð með **virðingu** fyrir upprunalegu útliti og sögu hússins.
- Hönnun Toppstöðvarinnar miðast við að **byggingin sé sveigjanleg** til þess að geta hýst mismunandi starfsemi.
- Áhersla verður á vistæna hönnun í lausum og efnisvali.
 - Gerðar verða **vistferilsgreiningar** (e. LCA) í samræmi við viðurkennda staðla hönnuða.
 - Byggingin mun verða umhverfisvottuð eftir **BREEAM** staðli.
 - Áhersla verður lögð á **góð innanhússloftgæði**.
 - Áhersla verður á að **lágmarka heildarorkunotkun byggingarinnar** með því að skoða orkubúskap byggingar. Er það gert til að mæta markmiðum í kolefnislosun á rekstrartíma.



TOPPSTÖÐIN



TOPPSTÖÐIN

ÚTILÍFSMIÐSTÖÐ

Hugmyndin að baki uppbyggingar á Toppstöðinni er að reisa miðstöð útivistar í hjarta Reykjavíkur sem mun hýsa jaðargreinar íþróttar og aðra þá starfsemi sem stutt gæti við eflingu útivistar og tómstunda í Elliðaárdal. Markmiðið er að skapa nýjan áhugaverðan áfangastað í Elliðaárdal með smekklegri og myndarlegri uppbyggingu þjónustukjarna sem áætlað er að skapi tækifæri til þess að styðja og hvetja fólk til hreyfingar og almennrar útivistar og glæða þennan fallega dal enn frekara lífi.

Starfsemi Toppstöðvarinnar við Rafstöðvarveg 4 er þróuð með það í huga að höfða til fjölbreyttrar íþróttar- og útivistarstarfsemi og geti þannig stuðlað að því að styrkja jaðariþróttir, sem njóta sívaxandi vinsælda, og muni hvetja til aukinnar notkunar á einu áhugaverðasta útivistarsvæði höfuðborgarinnar. Stór hluti starfseminnar er sniðin að þörfum jaðariþróttar og gert að uppfylla þarfir sérsambanda innan vébanda ÍBR. Hugmyndinni um útivistarmiðstöð í Elliðaárdal er ætlað að uppfylla þarfir ólíkra hópa, sem stunda svokallaðar jaðariþróttir ásamt opnu þjónusturými fyrir almenning með aðgangi að veitingakjarna. Með því að samnýta þjónustukjarna fyrir sérsambönd munu nást umtalsverð

samlegðaráhrif við uppbyggingu á sameiginlegri íþróttastöðu fyrir jaðariþróttir og þannig má ná aukinni hagræðingu í rekstri og samstarfi íþróttafélaga. Fyrst ber að nefna þörf á rými fyrir almennt félagsstarf svo sem skrifstofuvinnu og/eða fundahöld. Oft á tíðum er um að ræða vannýtt rými sem hægt væri að samnýta og þar með ná hámarksnýtingu á slíku rými og aðstöðu án mikilla vandkvæða. Móttaka, veitinga-, salernis- og búningsaðstaða er dæmi um annað rými þar sem sameining getur sparað umtalsvert fé á móti því að slík aðstaða væri á mörgum stöðum. Einnig mun nást að bjóða upp á aukin gæði þjónustunnar. Í þriðja lagi næst umtalsverður sparnaður með sameiginlegum rekstrarkostnaði við hita, rafmagn,

öryggisprófanir, tryggingar og almennt viðhald. Húsnæðið að Rafstöðvarvegi 4 hentar einkar vel til uppbyggingar fyrir fjölbreytta íþróttar- og útivistarstarfsemi og mun stuðla að því að auka veg almenningsíþróttar og hreyfingu fyrir flest æviskeið.



TOPPSTÖÐIN

RAFSTÖÐVARVEGUR 4

Toppstöðin var reist 1948 sem vararafstöð Reykjavíkur vegna vöntunar á raforku á árunum eftir seinni heimsstyrjöld og var ætlað að sinna "topp" álagspunktum borgarinnar. Byggingin var í notkun fram til 1981. Á seinni árum hefur Toppstöðin verið nýtt sem frumkvöðlasetur. Byggingin er amerískt stálgrindarhús og er skráð 6.483 fermetrar.

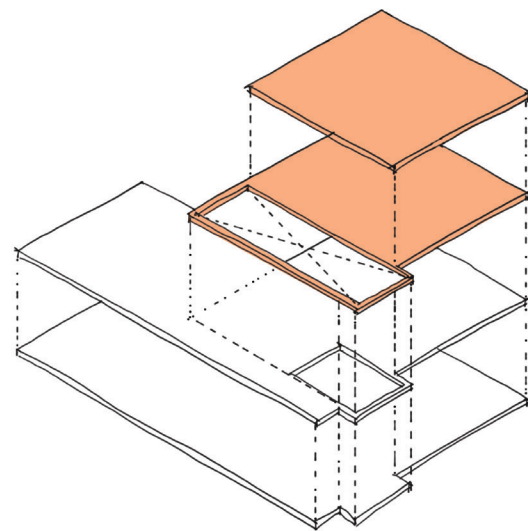
Húsið er í mikilli niðurnýslu og hafur staðið til að rífa það vegna asbest-platna sem eru í útveggjum byggingarinnar.

Byggingin er að mörgu leyti einstök þegar kemur að samanburði við aðrar byggingar á Íslandi. Stálgrindin er einstæð og mun gefa byggingunni sérstæðu. Byggingin (og stálgrindarkerfið) gefur marga möguleika á því að nýta hæðirnar í húsinu til klífurs og annarar starfsemis sem hefur þörf á hærri salarhæð.

Staðsetning byggingarinnar í Elliðárdalnum býður uppá marga möguleika á að tengja bygginguna við ýmis útvistarmöguleika í og við dalinn.

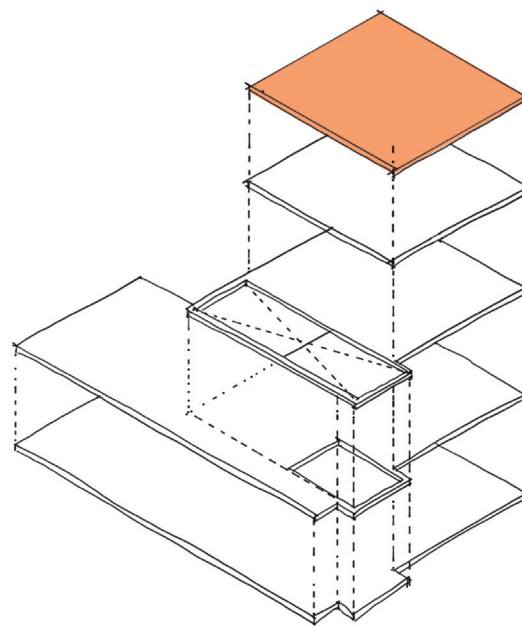
Fyrirhugað er að nánasta umhverfi byggingarinnar verði aðlagð þeirri starfsemi sem mun vera starfrækt í húsinu. T.d. með hjólabrautum, hjólabrettasvæði osfrv.

Huga þarf að aðkomu og bílastæðum fyrir gestu byggingarinnar. Gert er ráð fyrir því að byggingin sé lagfærð og endurbyggð miðað við nýjustu vistvænisstaðla (BREEAM eða samb.).



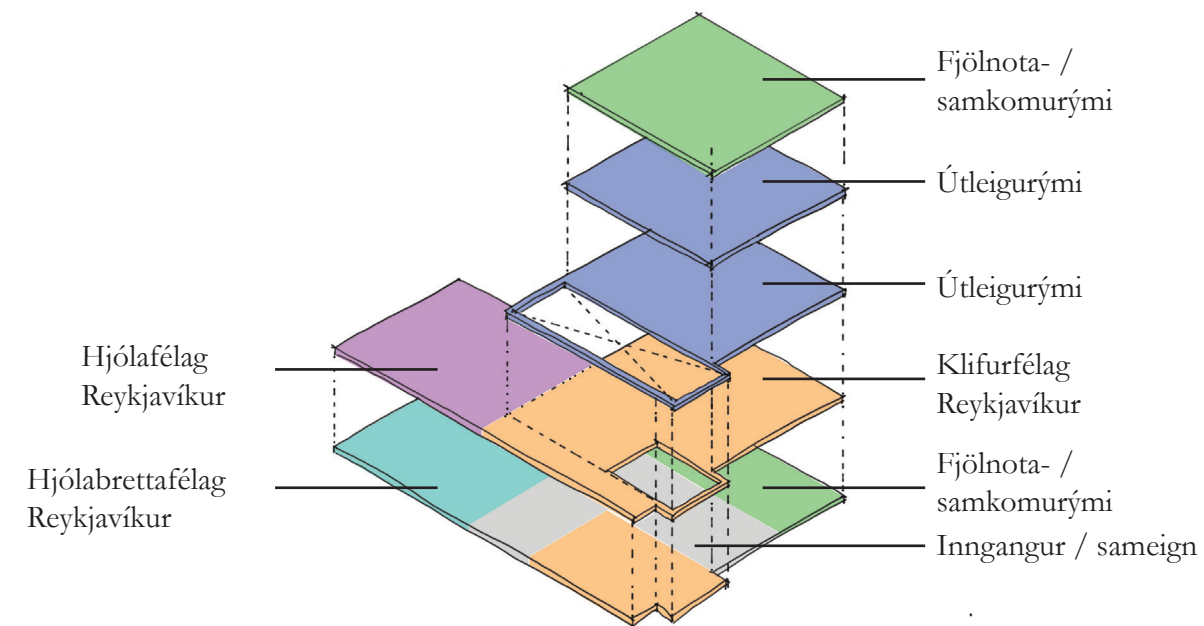
NÚVERANDI HÆÐIR

Gert er ráð fyrir að nýta núverandi hæð byggingarinnar og bæta við tveimur hæðum innan núverandi bygginar.



AUKA HÆÐ

Ráðgert er að bæta við fimmtu hæðinni á Toppstöðina innan núverandi fótspórs byggingarinnar. Fimmta hæðin mun nýtast sem fjölnota- og samkomurými.



NOTENDUR

Byggingin er hönnuð með sveigjanleika að leiðarljósi. Innan byggingarinnar er gert ráð fyrir rýmum fyrir Klifurfélag Reykjavíkur, Hjólabrettafélag Reykjavíkur og Hjólafélags Reykjavíkur. Auk þess eru opin rými sem hægt er að leigja út til ólíkra aðila. Einnig er gert ráð fyrir sameiginlegum rýmum með anddyrir, búningsherbergjum og fjölnotarýmum.







Ellibáa

"kiss & ride"

stígur

rampur

aðalinnangur

Rafstöðvarvegur

útsvæði

innangur - fjallahjól

stígur

skál

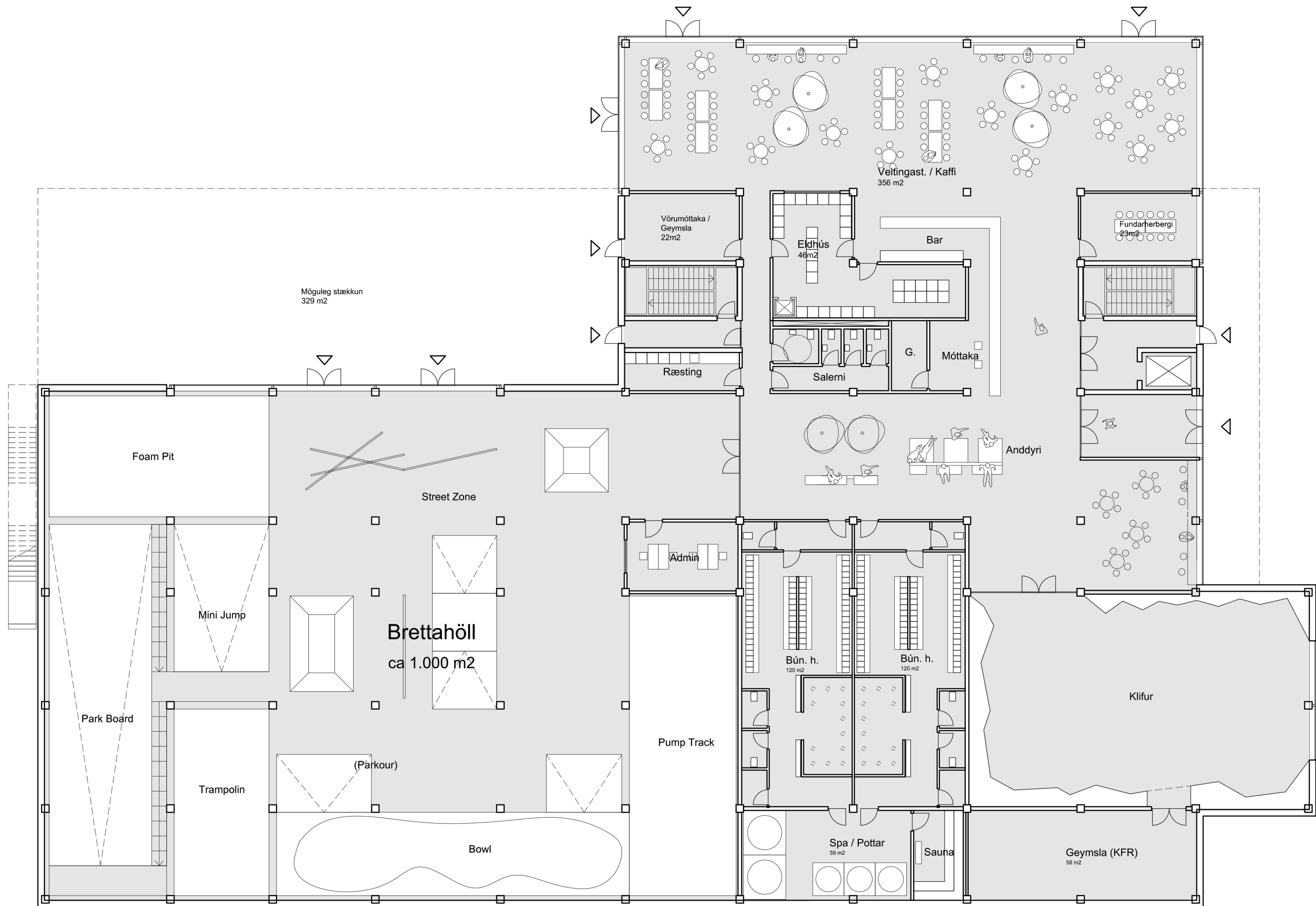
hjólabrettasvæði

skál

stígur

parkour svæði

bílastæði





TOPPSTÖÐIN
BYGGINGARLÝSING

Tillagan að nýrri Toppstöð mun hýsa ýmis íþrótta tengda starfsemi og byggingin sérsniðin til þess. Gerðar hafa verið umfangsmiklar breytingar á byggingunni til að koma til móts við breytta starfsemi og byggingarreglugerð samtímans.

Tveimur kjörnum hefur verið bætt við bygginguna til að tryggja flóttta- og lagnaleiðir.

Hönnuðir hafa reynt að halda í upprunalegt útlit byggingarinnar hvað varðar gluggasetningu, gluggaskiptingu og litaval á klæðningu.

ADKOMA
Tillagan gerir ráð fyrir nýrri aðkomu að byggingunni að norðanverðu. Hér munu iðkendur og gestir koma að byggingunni um nýjan forgarð þar sem mögulegt er að leggja bílum til skamms tíma. Vestan við bygginguna er gert ráð fyrir svæði þar sem gestir Toppstöðvarinnar geta sest út og notið kaffibolla á góðum degi. Á suðvesturhorni byggingarinnar er gert ráð fyrir svæði sem tengist Toppstöðinni. Hér er mögulegt að koma fyrir svæði fyrir hjólabretti, bmx hjól, parkour osfrv. Austanmeginn við bygginguna er gert ráð fyrir möguleika á göngustígum og tengingum í hlíðina þar sem fjallahjóla og snjóbrettafólk getur nýtt sér svæðið.

1. HÆÐ
Aðalinngangur Toppstöðvarinnar er staðsettur norðanmeginn í byggingunni. Frá innganginum er góð yfirsýn yfir helstu rými Toppstöðvarinnar. Hér eru bein tengsl við sameiginleg rými byggingarinnar s.s. búningklefa og salerni. Hluti af rými Klifurfélags Reykjavíkur tekur á móti gestum og gefur góða innsýn inn í starfsemi Toppstöðvarinnar. Við inngangin eru einnig góð tengsl inn í fjölnota- og samkomurýmið sem leggur við vesturhlið byggingarinnar. Hér geta gestir og iðkendur keypt sér kaffibolla/hressingu. Brettahöll er staðsett á 1. hæðinni með góða lofthæð og góð tengsl við útisvæði sem hægt væri að hanna með tilliti til hjólabretta, BMX hjóla, skauta og samskonar íþrótta.

2. HÆÐ
2. hæðin er hönnuð fyrir Klifurfélag Reykjavíkur og Fjallahjólafélag Reykjavíkur. Í aðalbyggingunni er Klifurfélagið staðsett með alla sína starfsemi. Við inngangin á hæðina er stórt móttökusvæði þar sem gestir og iðkendur KFR geta slappað af fyrir eða eftir æfingar. Frá móttökusvæði Klifurfélagsins er hægt að horfa inn í klifursalinn. Við móttökuna er sameiginlegur kjarni með salernum og stoðrymum. Á hæðinni er klifursalir ásamt æfingaaðstöðu, lyftingaraðstöðu, fjölnotasal osfrv. Hin mismunandi rými og rýmishæðir nýtast vel og gefa klifurfélaginu mismunandi hæðir fyrir klifurveggina. Þannig fara klifurveggirnir bæði upp og niður á milli hæða.

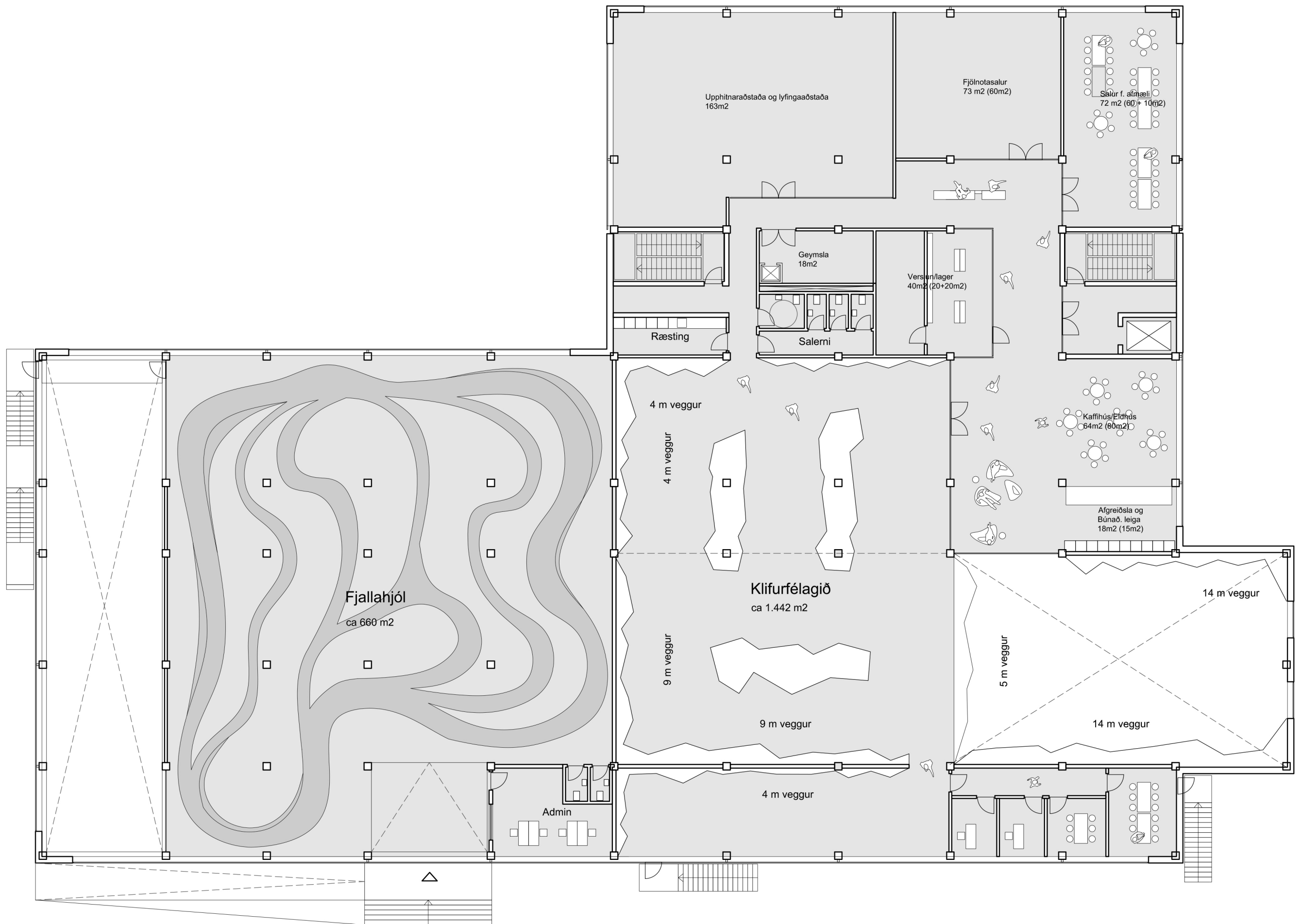
3. OG 4. HÆÐ
Hæðirnar eru innréttar með sveigjanleika í huga. Í miðju rýminu eru staðsett salerni og stoðrymi. Miðjurýmið gefur möguleika á að taka á móti iðkendum áður en þeir dreifast inn í hin mismunandi sali/rými. Hægt er að innrétta hæðirnar með tvo stóra sali á sitthvorri hliðinni. Einnig er hægt er að hólfa salina niður í minni sali.

5. HÆÐ
Tillaga okkar er að bæta við 5. hæðinni á Toppstöðina. Frá 5. hæðinni er ótrúlegt útsýni yfir borgina, flóann og Esjuna. Hér er gert ráð fyrir fjölnota- og samkomusal með tilheyrandi svölum svo hægt sé að njóta útsýnisins.

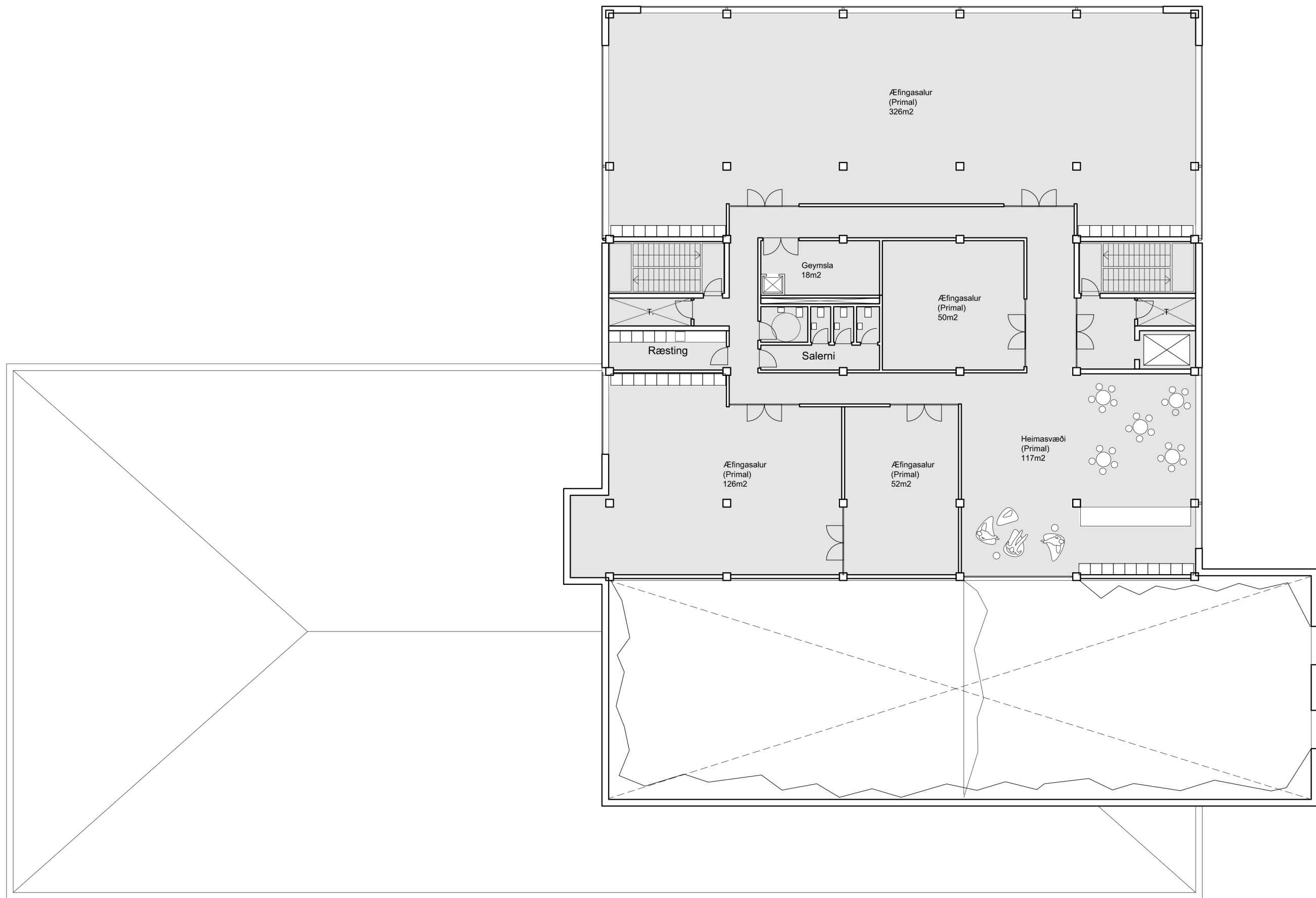
EFNISVAL
Eins og fram hefur komið munu vera gerðar umfangsmiklar breytingar á byggingunni. Haldið verður í upprunalega stálgrind byggingarinnar sem mun setja mikinn svip á bygginguna að innanverðu.

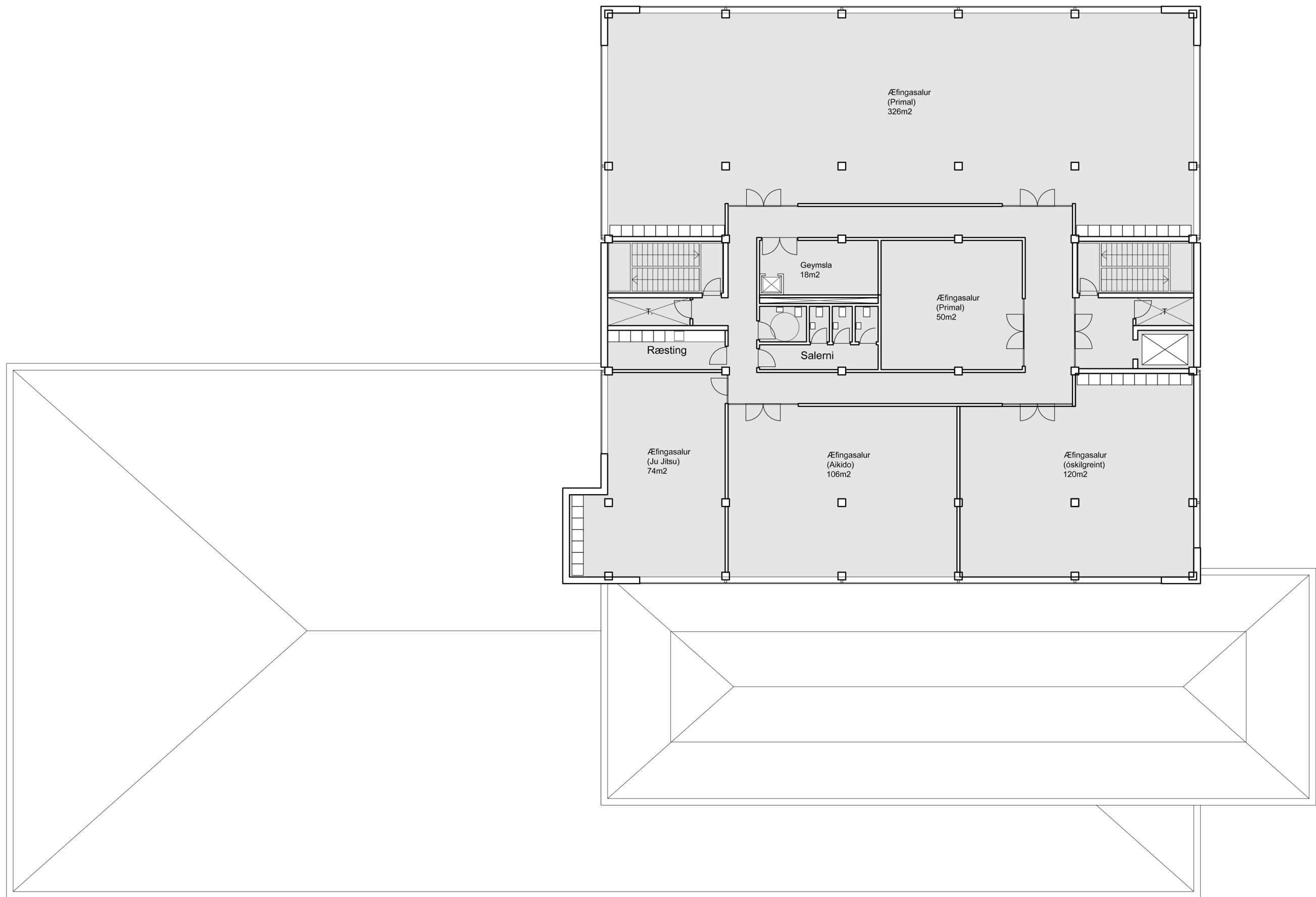
Byggingin mun fá nýjan veðurhjúp sem verður klæddur með rafbrynjaðri báru í gylltum tónum. Allir gluggar verða endurnýjaðir

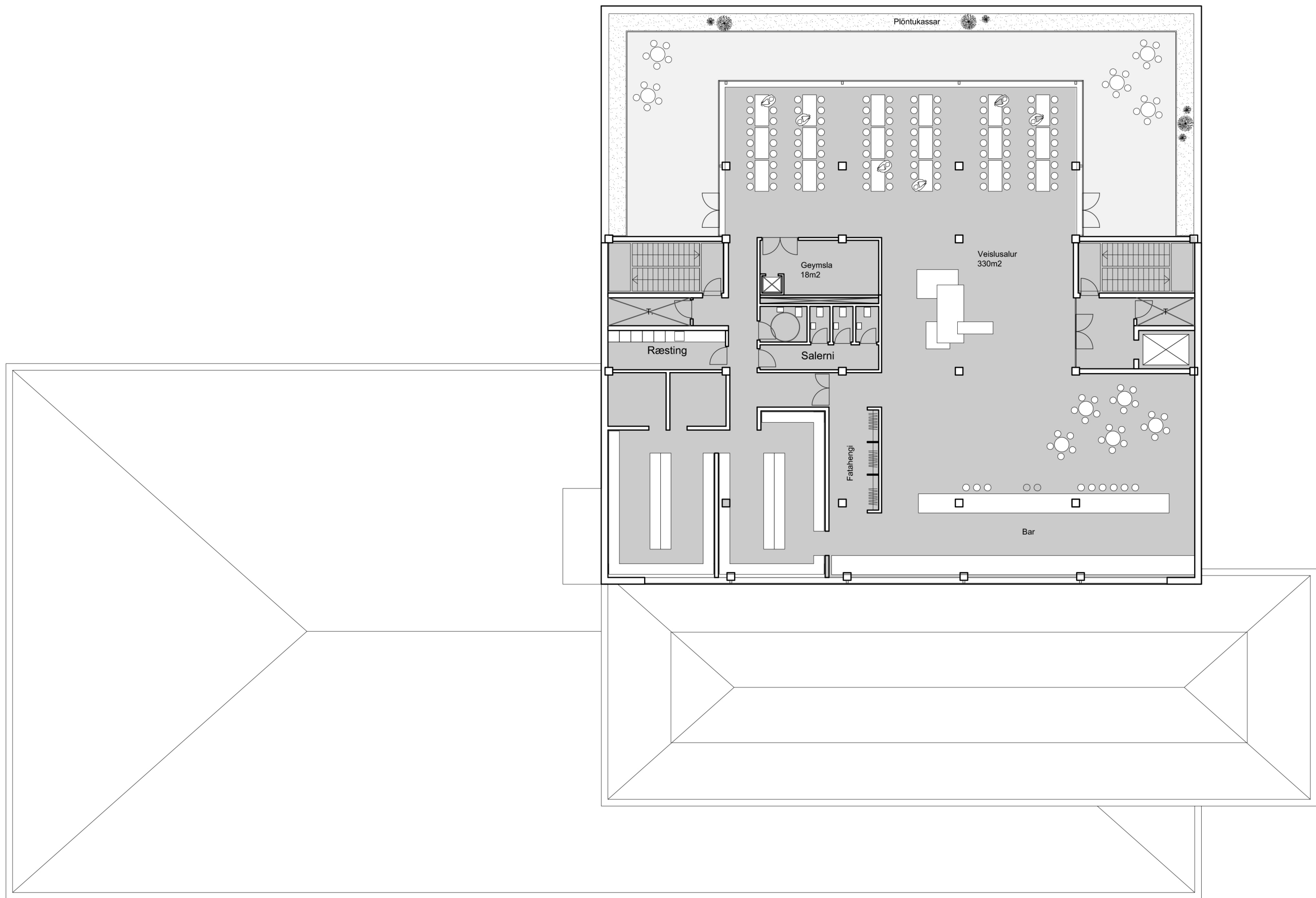
Að innan verður leytast við að halda byggingunni í anda hinnar upprunalegu Toppstöðvar með hráu efnisvali.

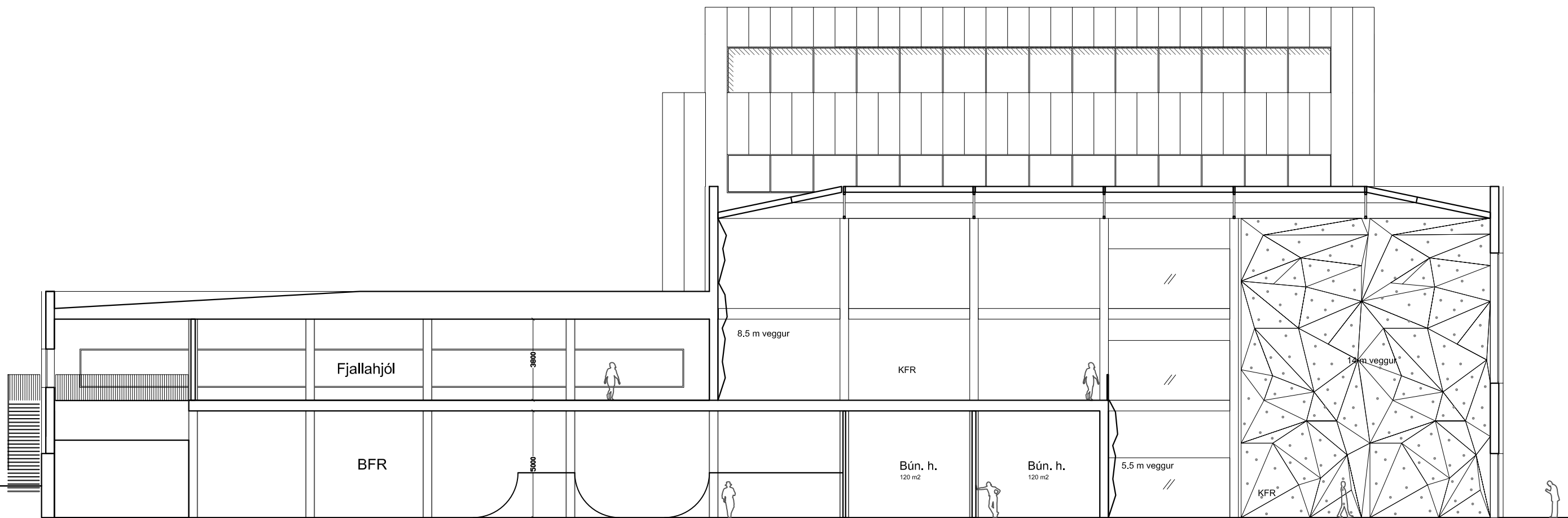


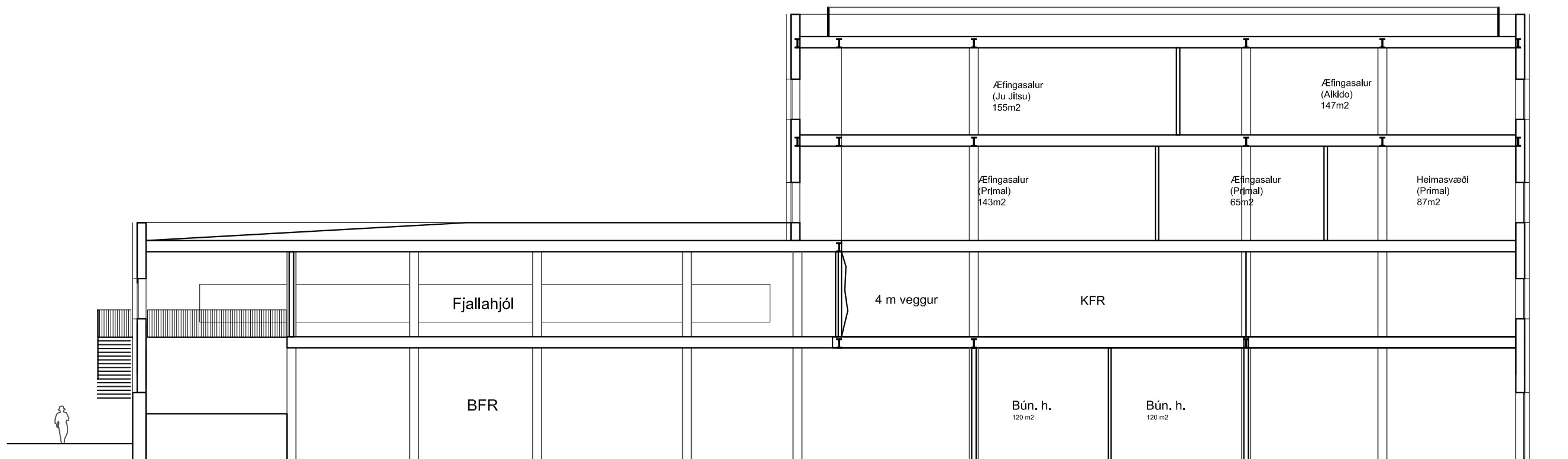


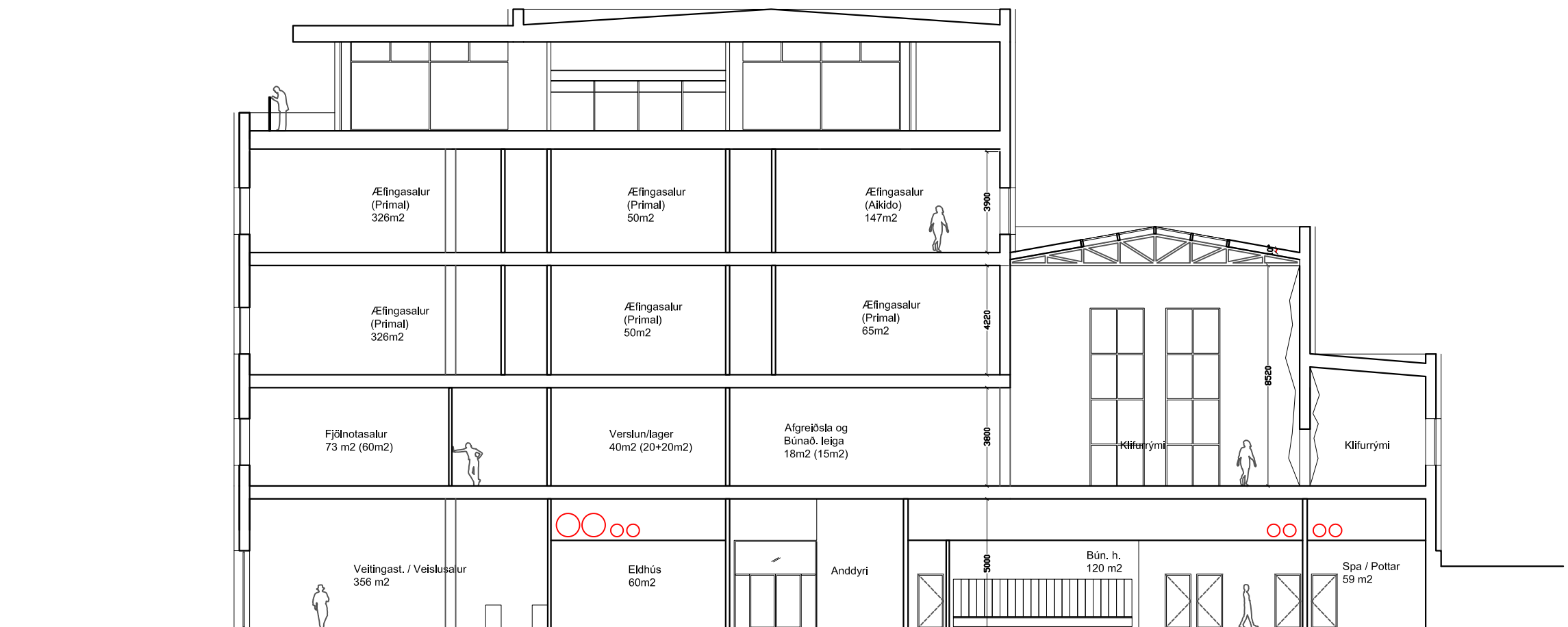


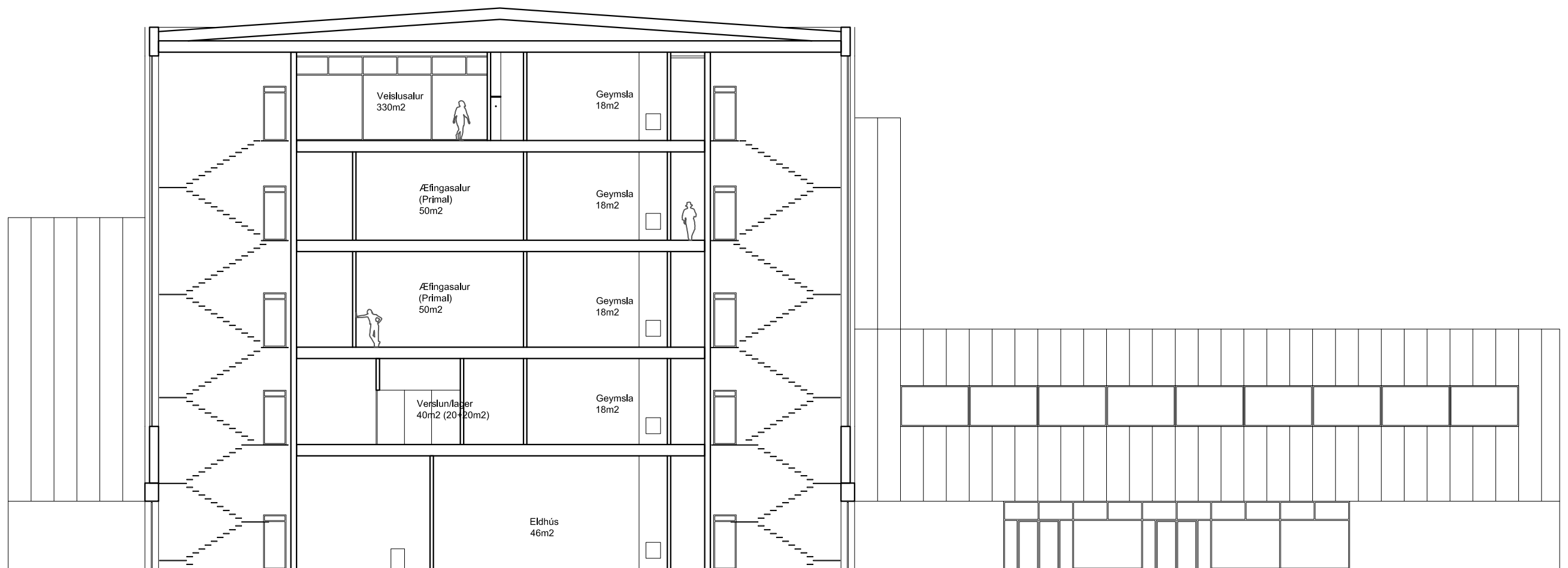




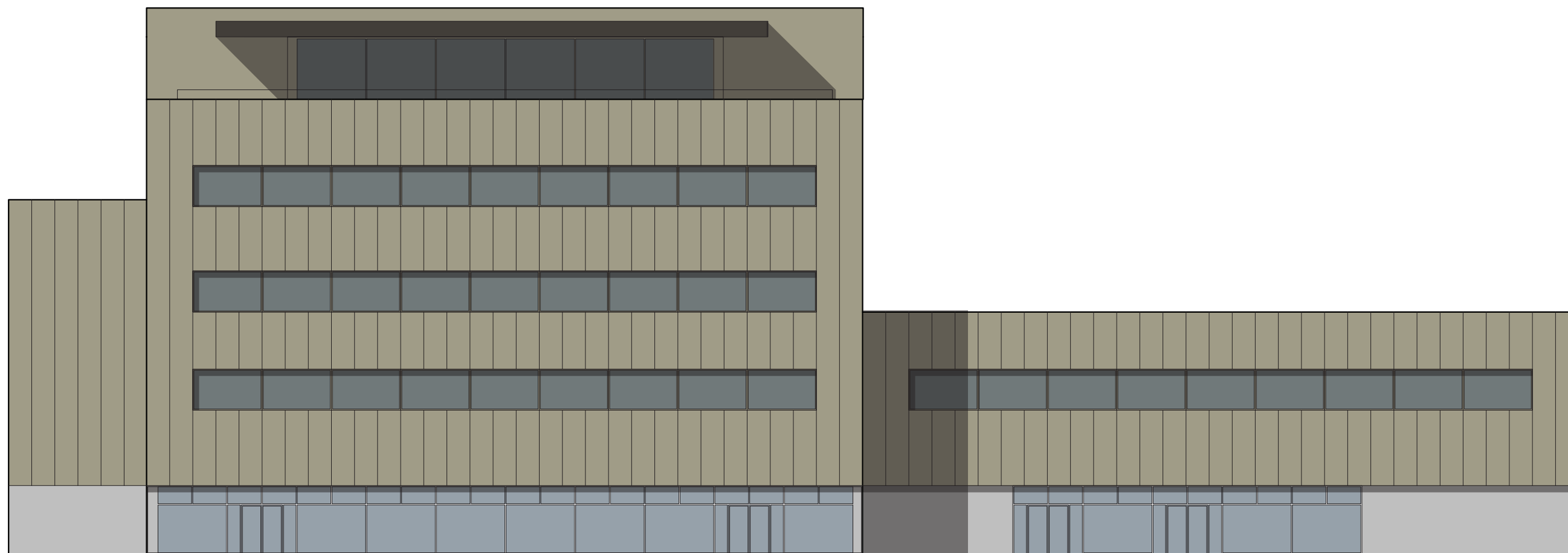












Fjölnota- og samkomusalur

Hjólabrettasalur

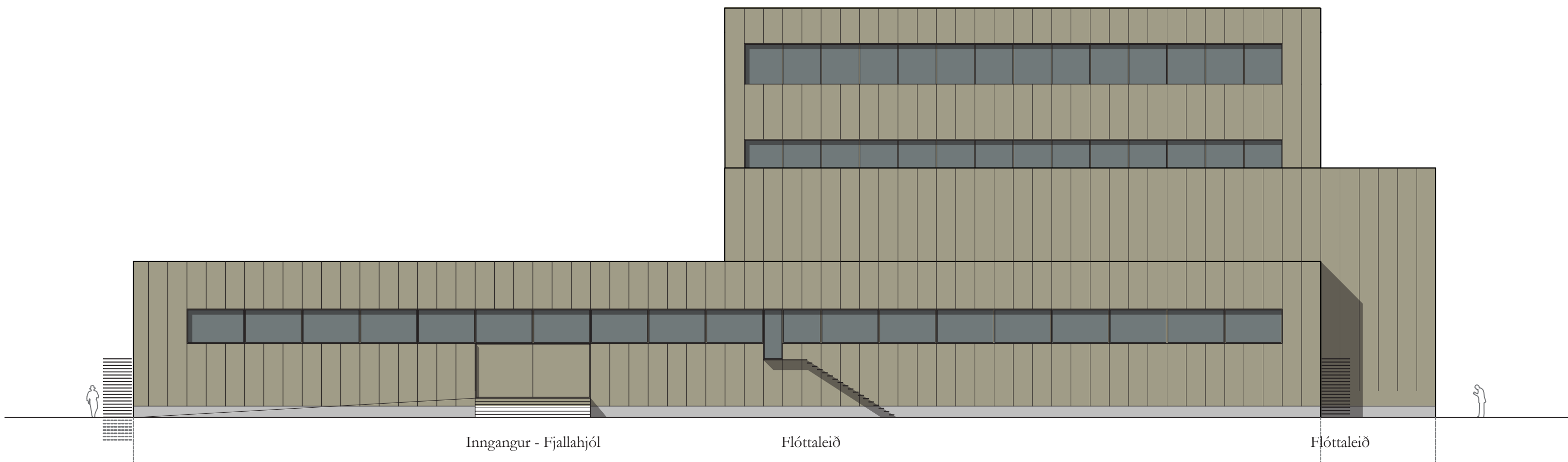






Fjölnota- og samkomusalur

Hjólábrettasalur



TOPPSTÖÐIN

Fermetrar:

Núverandi húsnaði er skráð 6.438 fermetrar samkvæmt fasteignaskrá. Byggingin var skráð við byggingu hennar 1948.

Núverandi tillaga er 6.891 m2, reiknað samkvæmt núverandi byggingarreglugerð.

Tillaga (5 hæðir):

5. hæð	687 m2
4. hæð	882 m2
3. hæð	901 m2
2. hæð	2.013 m2
1. hæð	2.408 m2

Samtals:	6.891 m2
----------	----------

Tillagan er um 400 m2 stærri en skráðir fermetrar núverandi byggingar með 5. hæðinni meðtalinni.

Tillaga (4 hæðir):

4. hæð	882 m2
3. hæð	901 m2
2. hæð	2.013 m2
1. hæð	2.408 m2

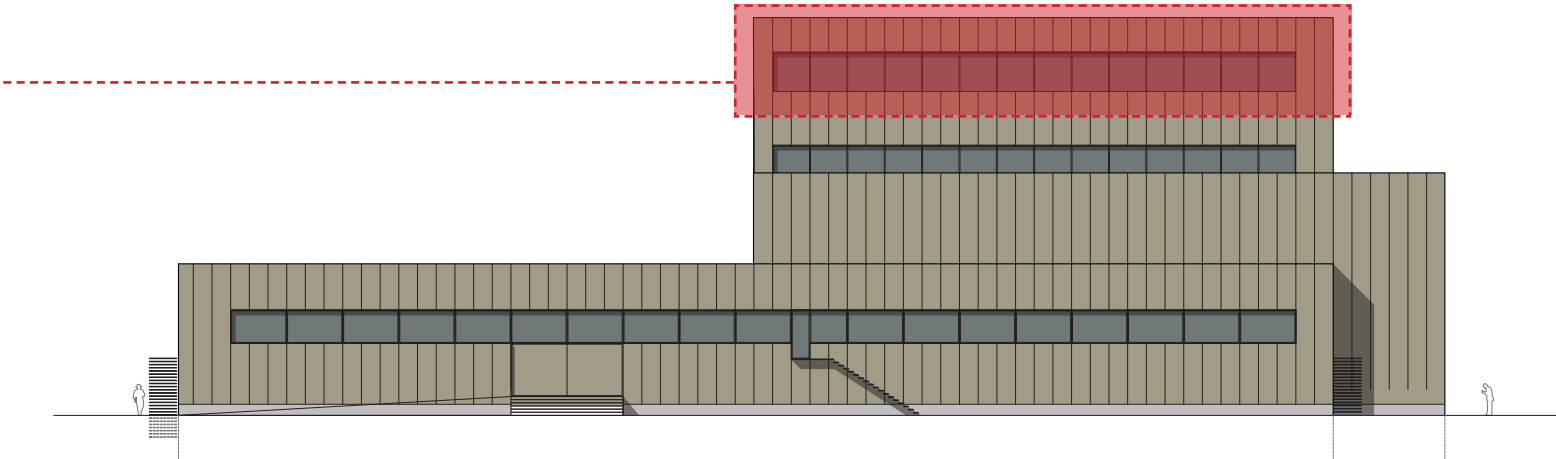
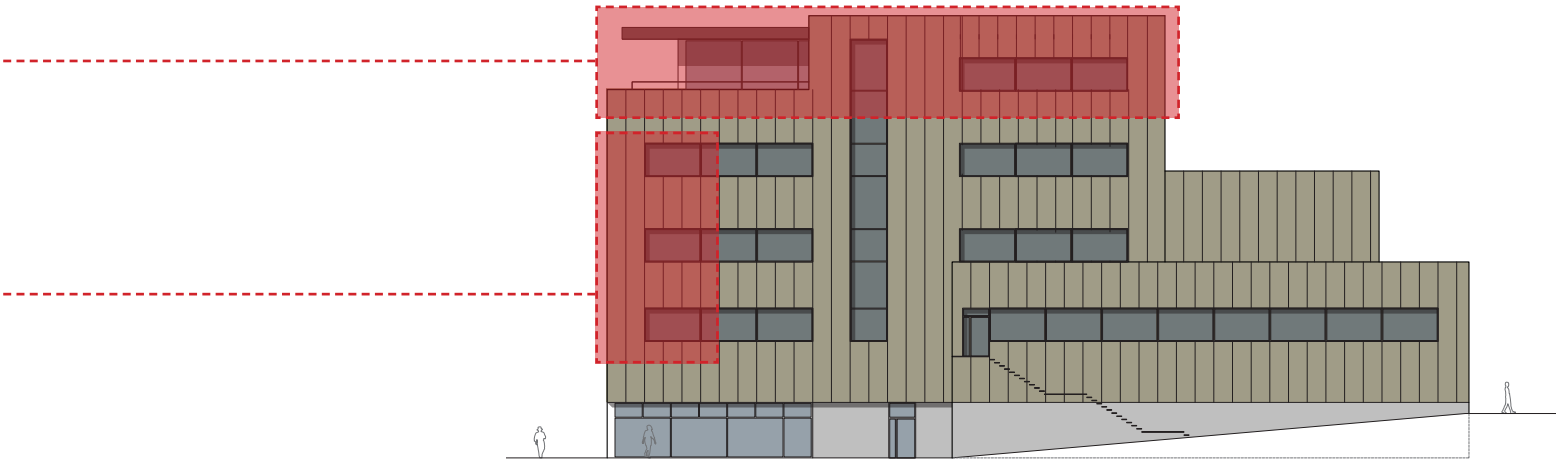
Samtals:	6.204 m2
----------	----------

Tillagan án fimmtu hæðarinnar er um 230 m2 minni en skráðir fermetrar núverandi byggingar.

Tillagan leggur til að bætt verði við 5. hæðinni. Hér er gért ráð fyrir fjölnota- og samkomusal.

Tillagan leggur til að byggt verði ofan á 1. hæð byggingarinnar að vestanverðu.

Tillagan leggur til að bætt verði við 5. hæðinni. Hér er gért ráð fyrir fjölnota- og samkomusal.



FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2044090
Rafstöðvarvegur 4, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Reykjavíkurborg	530269-7609	Afsal	100%	Þ

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2026	Fyrirhugað fasteignamat 2027
846.950.000 kr.	-

NOTKUNAREINING - RAFSTÖÐ/STÍFLA

Notkunareininganúmer
N2044090

Staðfang
Rafstöðvarvegur 4

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
612.200.000 kr.	234.750.000 kr.	1.167.850.000 kr.	1.328.939.000 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Rafstöð/stífla	6483,0 m ²	SA	Stál

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	0%	Gögn vantar	Gögn vantar
Reykjavíkurborg	530269-7609	100%	15.02.2008	15.02.2008

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Varastöð við Elliðaá	1946	6483,0 m ²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	846.950.000 kr.	1.167.850.000 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald

01 2 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
01 0101	Varastöð við Elliðaá		6483	33282	6483	0	0	

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L217490

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Viðskipta og þjón.lóð	6904,7 m ²	234.750.000 kr.

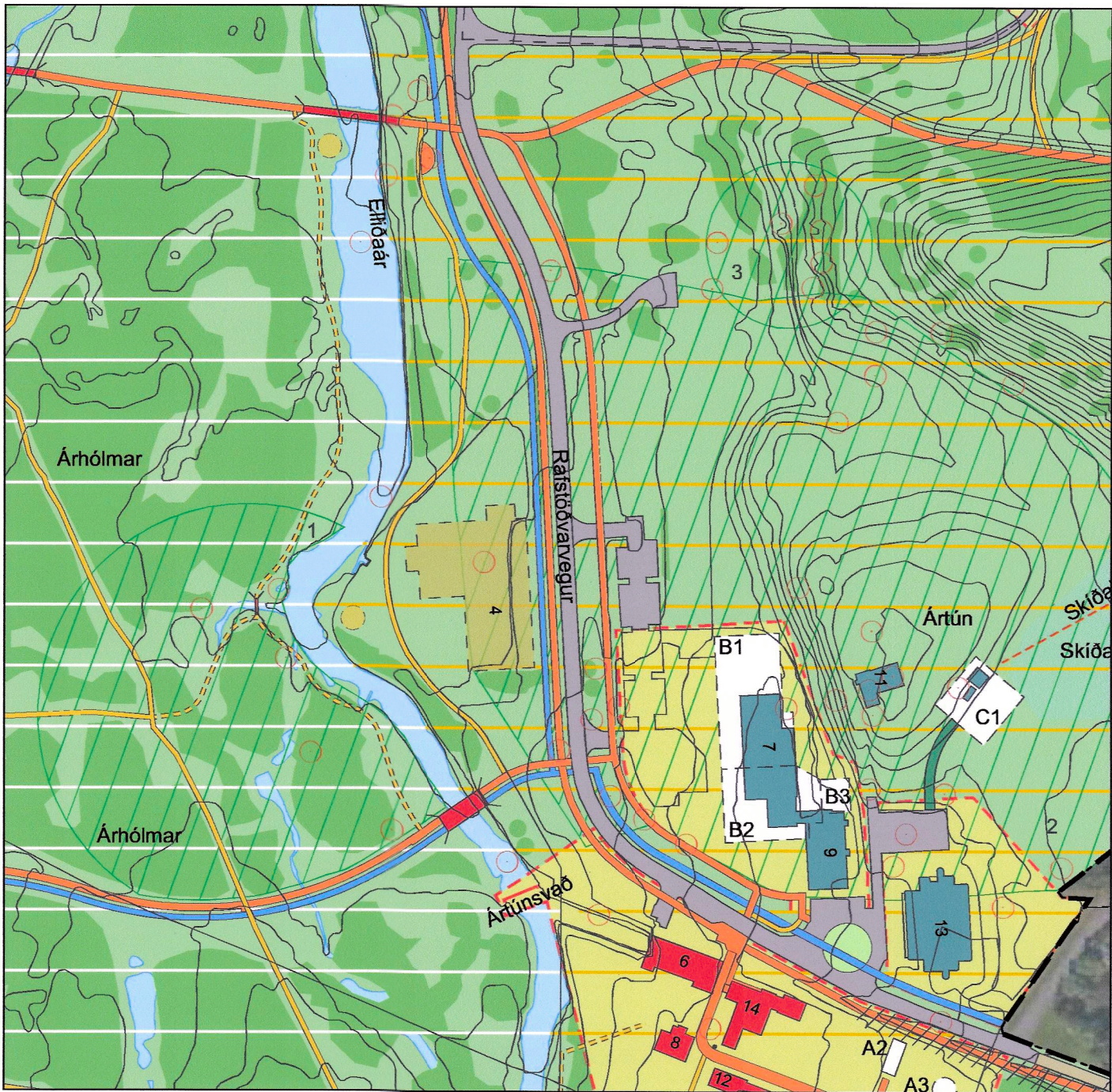
Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

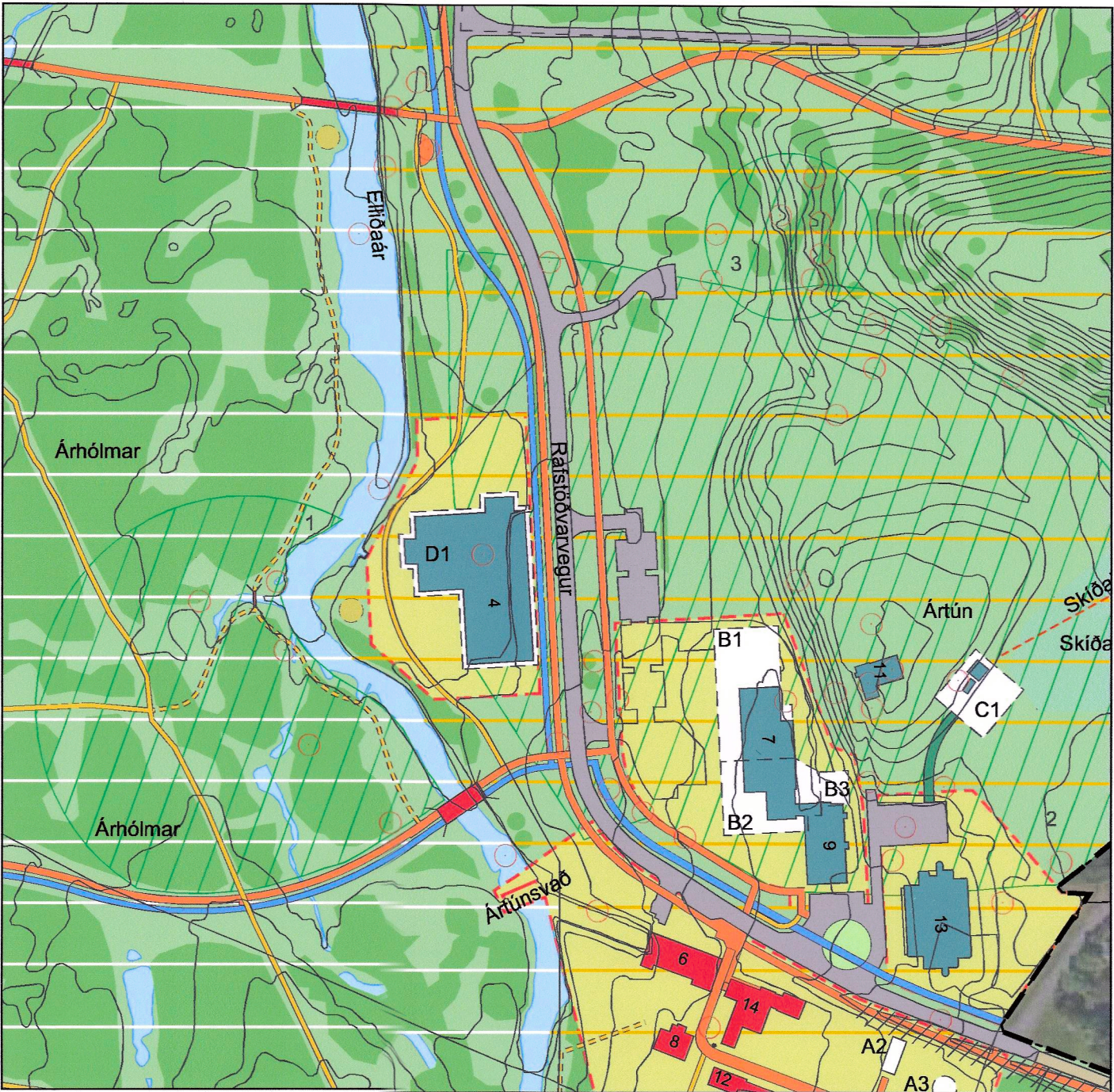
Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Matsstig: Forsenda mats
Vísitala brunabótamats: 1014,7

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.



Gildandi deiliskipulag



Breyting á deiliskipulagi

Elliðaárdalur - deiliskipulag

Breyting á deiliskipulagi - Toppstöðin

Rafstöðvarvegur 4 - Toppstöðin (L217490) er stálgrindarbygging sem byggð var árið 1946 utan um túrbínur sem voru vararafstöð Landsvirkjunar fram til ársins 1969. Reykjavíkurborg hefur selt bygginguna en gert er ráð fyrir að í henni verði miðstöð útivistar.

Í gildandi deiliskipulagi er gert er ráð fyrir að byggingin sé víkjandi.

Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:

Deiliskipulagsbreyting þessi felst í því að skilgreind er lóð umhverfis Toppstöðina og gert ráð fyrir að byggingin standi áfram í stað þess að vera víkjandi.

Stærð lóðarinnar er 6.904 m² og sú kvöð er sett á lóðina að tengistígur liggi í gegnum hana meðfram Elliðaá, en stígurinn má hvergi fara nær ánni en 4 m. Frágangur lóðar skal vera þannig að lóðin fái grænt yfirbragð, verði aðgengileg almenningi til útivistar og lóðarhönnun taki mið af vistkerfi dalsins og nálægðar við Elliðaár. Endanleg útfærsla lóðamarka getur tekið breytingum og er háð skilyrðum sem taka þarf tillit og varða vatnasvið og lífríki Elliðaáa. Þá eru þeir skilmálar settir að ekki er heimilt að raska svæðum innan lóðar sem eru öröskuð.

Skilgreindur er byggingarreitur (D1) umhverfis núverandi byggingu og innan hans er heimilt að viðhalda eða endurbyggja núverandi byggingu.

Við allar breytingar á byggingunni og við endurbyggingu skal taka tillit til núverandi byggingar hvað varðar útlit, byggingarmagn, hæð og efnisval.

Stærð byggingarinnar skv. fasteignaskrá HMS er 6.483 m².

Þar sem um er að ræða sérstaklega viðkvæmt svæði við Elliðaárnar skal við veitingu byggingar- og/eða framkvæmdaleyfis leggja sérstaka áherslu á að fráveitu- og heilbrigðismál séu með þeim hætti að ekki stafi af þeim hættu á mengun. Við skipulag og frágang lóðar skal vanda til verka við staðarval og útfærslu og gæta þess að afnot lóðar skaði ekki lífríkið og útivistarmöguleika gesta við árbakkann.

Áður en framkvæmda- og starfsleyfi verða gefin út þarf áhrifamat á vatnshlot Elliðaá (ID=104-619-R) að liggja fyrir.

Framkvæmdir í eða við Elliðaárnar kunna að vera háðar leyfi Fiskistofu sbr. 33. gr. laga nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði, en slíkt leyfi þarf, eftir atvikum, að liggja fyrir áður en framkvæmdir hefjast. Við breytingar á deiliskipulagi skal gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar. Þá skal við breytingar deiliskipulagi meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfispætti eftir því sem efni skipulagsins gefi tilefni til.

Vakin er athygli á að framkvæmdir á svæðinu kunna að falla lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Falli framkvæmd undir lög nr. 111/2021 skal leita álits Skipulagsstofnunar um mat á umhverfisáhrifum og skal álit stofnunarinnar liggja fyrir áður en leyfi verða veitt vegna þeirra framkvæmda sem heimilaðar eru samkvæmt deiliskipulagi.

Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram greinargerð deiliskipulags Elliðaárdals sem öðlaðist gildi þann 28. apríl 2021 m.s.br.

Umhverfisáhrif

Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag og útivist á svæðinu þar sem gert er ráð fyrir að í Toppstöðinni verði miðstöð útivistar. Áhrif á aðra umhverfispætti eru talin óveruleg.

Samræmi við aðrar áætlanir

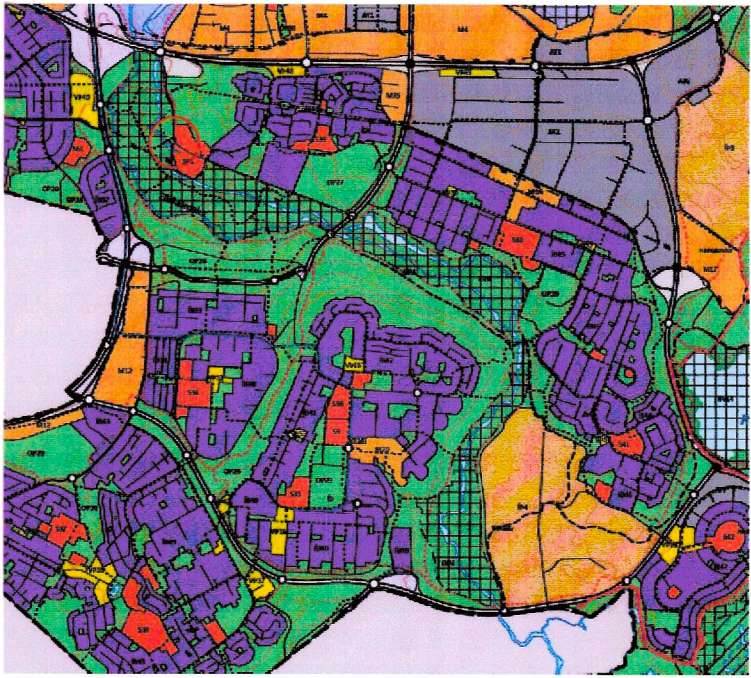
Breytingin er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í/á borgarráði þann 26. júní 2025

Tillagan var auglýst frá 10. apríl 2025 með athugasemdafresti til 30. maí 2025.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 7. ágúst 2025



HLUTI AÐALSKIPULAGS 2040
Rauður hringur sýnir staðsetningu breytingar

	Deiliskipulagsmörk
	Lóðarmörk
	Byggingar
	Víkjandi byggingar
	Fríðlýstar byggingar
	Byggingarreitur
	Götur og bílastæði
	Samrými hjólandi og akandi
	Reiðstígur/veiðislóði
	Brú
	Undirgöng
	Hjólástigar
	Stofnstigar
	Tengistigar
	Náttúrústigar
	Aningastaður / fræðsla
	Hestagerði
	Ofanvatnslaut
	Gróður
	Núttíma hraun
	Hverfisvernd samstæðra húsa og heilda.
	Hverfisvernd
	Fríðlýst svæði
	Minjar - verndarsvæði
	Minjar
	Fríðgolfvöllur
	Þjónustuvegur

05.06.2025. BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

REYKJAVÍKURBORG - ELLIÐAÁRDALUR

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SKIPULAGSUPDRÁTTUR - SUÐURHLUTI

TEIKN NR:		HANNAD:	ÞH/GRG/Ó
KVARDI-A2:	1:2500	TEIKNAD:	ER/GRG/Ó
DAGS:	27.03.2025	VERKNR:	25049





Reykjavíkurborg
Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Álagning:	2026-001	Álagning 2026
Kennitala:	530269-7609	
Fasteign:	F2044090	
Heiti:	Rafstöðvarvegur 4	
Dagsetning:	23.01.2026	Síða 1

Fasteignin 204-4090 Rafstöðvarvegur 4

Fasteignamat og lóðarhlutamat eru gefin upp í þúsundum króna							
Einingar	Flatarmál	Rúmmál	Fasteignamat húss	Lóðarhlutamat	Fasteignamat alls	Greiðsluhlf.	
01 Varastöð við Elliðaá	6.483,0 m2	33.282,0	612.200	234.750	846.950	0,0000%	
Samtals			612.200	234.750	846.950		

Álögð gjöld	Stofn	Hlf/Upph	Nýting	Árshlf	Álagning	Greiðsluhlf.	Til greiðslu
Fasteignaskattur af atvinnuhúsnæði	846.950	x 1,60000 %	x 1,0000	x 1,00	13.551.200	0,0000%	0
Lóðarleiga atv.h. og opinb.h.	234.750	x 1,00000 %	x 1,0000	x 1,00	2.347.500	0,0000%	0
Samtals gjöld:					15.898.700		0

Eigendur/Gjaldendur	Eignarhlutfall	Greiðsluhlutfall
530269-7609 Reykjavíkurborg	100,0000	0,0000
570480-0149 Reykjavíkurborg - eignasjóður	0,0000	100,0000

Gjald dagar

Viðtakandi þessa seðils er ekki greiðandi. Sjá upplýsingar um greiðendur hér að framan.



Reykjavíkurborg - eignasjóður
Borgartúni 10-12
105 Reykjavík

Álagning:	2026-001	Álagning 2026
Kennitala:	570480-0149	
Fasteign:	F2044090	
Heiti:	Rafstöðvarvegur 4	
Dagsetning:	23.01.2026	Síða 1

Fasteignin 204-4090 Rafstöðvarvegur 4

Fasteignamat og lóðarhlutamat eru gefin upp í þúsundum króna							
Einingar	Flatarmál	Rúmmál	Fasteignamat húss	Lóðarhlutamat	Fasteignamat alls	Greiðsluhlf.	
01 Varastöð við Elliðaá	6.483,0 m2	33.282,0	612.200	234.750	846.950	100,0000%	
		Samtals	612.200	234.750	846.950		

Álögð gjöld	Stofn	Hlf/Upph	Nýting	Árshlf	Álagning	Greiðsluhlf.	Til greiðslu
Fasteignaskattur af atvinnuhúsnaði	846.950	x 1,60000 %	x 1,0000	x 1,00	13.551.200	100,0000%	13.551.200
Lóðarleiga atv.h. og opinb.h.	234.750	x 1,00000 %	x 1,0000	x 1,00	2.347.500	100,0000%	2.347.500
Samtals gjöld:					15.898.700		15.898.700

Eigendur/Gjaldendur	Eignarhlutfall	Greiðsluhlutfall
530269-7609 Reykjavíkurborg	100,0000	0,0000
570480-0149 Reykjavíkurborg - eignasjóður	0,0000	100,0000

Gjalddagar					
31.01.2026	02.03.2026	04.04.2026	02.05.2026	01.06.2026	05.07.2026
1.445.340	1.445.336	1.445.336	1.445.336	1.445.336	1.445.336
02.08.2026	01.09.2026	03.10.2026	01.11.2026	05.12.2026	
1.445.336	1.445.336	1.445.336	1.445.336	1.445.336	

Fasteignagjöld ársins 2026, yfir 25.000 kr., greiðast með 11 jöfnum greiðslum á gjalddögum 31. janúar, 2. mars, 4. apríl, 2. maí, 1. júní, 5. júlí, 2. ágúst, 1. september, 3. október, 1. nóvember og 5. desember. Gjaldtagi fasteignagjalda undir 25.000 kr. er 31. janúar. Sjá nánar á eftirfarandi vefslóð: https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-12/alagningarsedill_2026_back.pdf
Greiðsluseðlar vegna fasteignagjalda verða ekki sendir út til greiðenda. Fasteignagjöldin verða innheimt í heimabönkum, en jafnframt er bent á beingreiðslur hjá öllum bankastofnunum eða boðgreiðslur af greiðslukortum.

Álagning vatns- og fráveitugjalda 2026



VEITUR

OR - Vatns- og fráveita sf.
Kt.: 591213-0160

Reykjavíkurborg - eignasjóður
Borgartúni 10-12
105 Reykjavík

Kennitala greiðanda: 570480-0149
Notkunarstaður: Rafstöðvarvegur 4
Fasteignanúmer: 204-4090
Stærð eignar: 6.483 m²

Álögð gjöld	Einingaverð	Magn	Greiðsluhlutfall	Krónur
Fastagjald fráveitu	14.065	1	100%	14.065
Fermetragjald fráveitu	542,87	6.483 m ²	100%	3.519.426
Fastagjald vatns	5.831	1	100%	5.831
Fermetragjald vatns	226,33	6.483 m ²	100%	1.467.297
Álögð gjöld alls				5.006.619

Eigendur/greiðendur	Gjaldendanr.	Eignarhluti	Greiðsluhluti
530269-7609 Reykjavíkurborg	001	100%	0%
570480-0149 Reykjavíkurborg - eignasjóður	201	0%	100%

Gjalddagi	2. júní	Alls
Krónur	5.006.619	5.006.619

Ofan á mánaðarlega greiðslu leggst seðilgjald eða tilkynningar- og greiðslugjald.

Á www.veitur.is eru ýmsar upplýsingar um vatns- og fráveitugjöld. Þar getur þú einnig sent okkur fyrirspurnir og fundið upplýsingar um afgreiðslustaði okkar. Á [mínum síðum](#) getur þú séð eldri álagningarseðla og alla reikninga þína hjá Veitum.

Með kveðju,
Veitur

Rafstöðvarvegur 4

Landeignanúmer L217490
Fasteignanúmer F2044090

Lóðarleigusamningur fyrir atvinnuhúsnæði í Reykjavík

Samkvæmt ályktun borgarráðs þann 12. janúar árið 1999 eru þinglýstir eigendur fasteigna á lóðinni Rafstöðvarvegur 4 hér í borg, leigjendur lóðarinnar samkvæmt lóðarleigusamningi þessum. Lóðin er leigð með eftirgreindum nánari skilmálum:

1. gr. Lóðin **Rafstöðvarvegur 4**, hér í borg er **6.904,7 m²** að stærð. Lögun hennar og lega er sýnd á viðfestu mæliblaði Umhverfis- og skipulagssviðs, Landupplýsingadeildar, dags. 29.08.2025, sem telst hluti þessa leigusamnings.

Á lóðinni Rafstöðvarvegur 4 eru eftirtaldar kvaðir:

- a. Almenn kvöð um hvers konar lagnir og jarðstrengi Orkuveitu Reykjavíkur (Veitna ohf.) sem þörf er á, legu þeirra og gröft á lóðinni.
- b. Kvöð um bílastæði, þ.e. fjöldi, staðsetning og frágangur þeirra og innkeyrsla sé í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktir.
- c. Kvöð um lagnir Veitna skv. viðfestu mæliblaði.
- d. Kvöð um stíg í gegnum lóðina.

2. gr. Lóðin er leigð til 50 ára, talið frá 1. degi febrúar mánaðar árið 2026.

3. gr. Leigutaka er skylt að hlíta þeim skilmálum Reykjavíkurborgar sem varða lóðina, mannvirki á henni, lagnir, leiðslur og um frágang hennar sem og deiliskipulagsskilmálum og öðrum samþykktum sem um lóðina gilda. Leigutaki skal ganga frá yfirborði lóðar og gróðri í samræmi við samþykktu lóðaruppdraetti og viðhalda henni.

Verði tímamörk vegna liða a, b og c í grein 1.6., í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, frá 13. júní 2013, ekki virt getur borgarráð afturkallað lóðarúthlutun, sbr. gr. 1.14 í sömu skilmálum. Verði tímamörk vegna liða d og e í grein 1.6., ekki virt geta byggingarfulltrúi og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 56. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010, sbr. og 2. og 3. mgr. greinar 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað leigutaka.

4. gr. Óheimilt er að nota annað svæði en hina leigðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað, sem að byggingarstarfsemi lýtur þ.m.t. vinnuskúra. Allar framkvæmdir/jarðrask utan lóðarmarka eru óheimilar án skriflegs leyfis byggingarfulltrúans í Reykjavík. Óheimilt er að staðsetja gáma á lóðinni nema að fengnu stöðuleyfi byggingarfulltrúans í Reykjavík, sbr. gr. 2.6.1 í byggingarreglugerð.
5. gr. Brjóti leigutaki verulega gegn ákvæðum þessa leigusamnings, er Reykjavíkurborg heimilt að segja honum upp. Skal Reykjavíkurborg þá greiða leigutaka sannvirði húss

eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Flytji leigutaki hús af lóðinni, rífi niður, eða þau eyðileggjast af einhverjum ástæðum og leigutaki hefur ekki byggingu nýs húss innan 5 ára samkvæmt gildandi deiliskipulagi fellur leigusamningurinn úr gildi og fellur þá lóðin aftur til Reykjavíkurborgar, án uppsagnar eða endurgjalds.

6. gr. Ef gera þarf minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóðamörkum eða lóðarstærð eftir því sem í leigusamningi þessum stendur vegna umferðarleidda, lagna veitufyrirtækja eða annarra almannahagsmuna er Reykjavíkurborg heimilt að þinglýsa einhliða yfirlýsingu um leiðréttu lóðarstærð að undangenginni breytingu á deiliskipulagi skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóð til stækkunar eða minnkunar í þessu sambandi merkja breytingar sem geta numið allt að 10% af lóðarstærð, eftir aðstæðum á hverjum stað, samkvæmt gildandi mælibleði landupplýsingadeildar Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Ekki er þörf á deiliskipulagsbreytingu ef um að ræða leiðréttingu á lóðastærð vegna uppmælingar lóðar sem hefur ekki áhrif á lóðamörk.
7. gr. Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði eða úr einbýlishúsi í parhús), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð(um), og að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt, verði hann nýttur af lóðarhafa. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar. Söluverð byggingarréttar skal ákvarðað með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur er um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur óvilhöllum og löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn. Ákvæðið gildir jafnt um lóðarleigusamninga fyrir íbúða- og atvinnuhúsalóðir.
8. gr. Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld sem lögð eru eða verða lögð á lóðina. Fasteignaskatti og lóðarleigu fylgir lögveð í fasteign þeirri, sem þau eru lögð á, ásamt dráttarvöxtum og innheimtukostnaði, í tvö ár frá gjalddaga og ganga fyrir öllum öðrum veðkröfum er á eigninni hvíla. Heimilt er að krefjast nauðungarsölu á fasteign til fullnustu vangoldinna fasteignagjalda samkvæmt lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu.
9. gr. Ársleiga af lóðinni skal ákveðin af borgarstjórn, sbr. 2. gr. laga nr. 86/1943 um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurborgar. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 með síðari breytingum. Standi leigutaki ekki skil á greiðslu lóðarleigunnar er heimilt að fullnusta hana með nauðungarsölu samkvæmt 5. tölul. 1. mgr. 6. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 án undangengis dóms eða réttarsáttar. Lóðarleiga er tryggð með lögveðsrétti í þeim byggingum sem á lóðinni standa, í tvö ár eftir gjalddaga, sbr. 2. gr. laga nr. 86/1943. Um dráttarvexti fer eftir gildandi vaxtalögum á hverjum tíma.
10. gr. Vilji Reykjavíkurborg að loknum leigutímanum ekki gefa út nýjan lóðarleigusamning og ekki láta hús, sem þá er/eru á lóðinni, standa þar áfram, skal greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Aðilar deila með sér matskostnaði. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og leigutaki, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.

11. gr. Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni verða gerð. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki brjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengist gagnvart Reykjavíkurborg með þessum leigusamningi. Brot á leigusamningi þessum varðar þá sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.
12. gr. Reykjavíkurborg er ekki skuldbundin til að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa verð lóðarinnar (þ.m.t. gatnagerðargjöld) þótt hann hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóðinni, sbr. 4. tl. 7. gr. almennra reglna um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar.
13. gr. Rísi ágreiningur um samning þennan skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
14. gr. Leigutaki greiðir kostnað við þinglýsingu á leigusamningi þessum.
15. gr. Með undirritun sinni lýsir leigutaki því yfir að hann gengur að þessum leiguskilmálum og skuldbindur sig til að halda þá í öllum greinum.
16. gr. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglýsingar.

Reykjavík, 6. febrúar 2026

Samþykki þinglýstra eigenda:

F.h. Reykjavíkurborgar
Umhverfis- og skipulagssvið

Vottar að réttri dagsetningu,
undirskrift og fjárræði leigutaka:

Kt.

Kt.



Mælikvarði 1:500 (A3)

Skýringar

- Lóðamörk
- - - Byggingarreitir
X Staðfang lóðar
[x.xxx.xxx] Staðgreininúmer
Lxxxxx Landeignanúmer
x m² Stærð lóðar
⊙ Óþinglýst lóðamörk
X Húsnúmer
~ x Bogalengd
[] Bygging
- - - - - V Lagnakvöð Veitur

Hnitaskrá

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951			
Nr.	X-hnit	Y-hnit	
132	17737,2620	15162,9270	
133	17764,3780	15183,8460	
134	17768,5520	15219,3470	
135	17750,0240	15261,7710	
136	17751,5800	15278,4550	
137	17706,0883	15283,7295	
138	17693,1173	15168,1173	

Mæliblaðið byggir á:

Mæliblaði dags. 07.09.2021.

Deiliskipulagi samþykkt í umhverfis og skipulagsráði
18.06.2025, í borgarráði 26.06.2025 og auglýst í B-deild
Stjórnartíðinda 07.08.2025.

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

Lóð er tölusett við Rafstöðvarveg.

Fjöldi og staðsetning bílastæða og
inkeyrsla skal vera í samræmi við
gildandi deiliskipulag og samþykktir.

Reykjavík

Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa skipulags- og byggingarmála
Landupplýsingar 29.08.2025

