



Borgarráð

Reykjavík, 6. febrúar 2026

FAS25030012

Skeifan 8,viðauki við leigusamning

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730, um leigu á atvinnuhúsnæði í Skeifunni 8, Reykjavík.

Greinargerð

Að beiðni Velferðarsviðs var farið í framkvæmdir og fellur kostnaður af henni að hluta inn í leigufjárhæð.

Þær framkvæmdir sem nauðsynlegt var talið að fara í eru til þess fallnar að auka öryggi þjónustupega og fjölga plássum.

Heildar framkvæmdarkostnaður er 27.966.248, þar af falla 17.190.502 kr. inn í leigugjaldið þar sem leigutaki greiðir 10.775.926 kr. fyrir 31. mars nk.

Mánaðarleg leiga mun hækka frá og með næstu mánaðamótum, eða frá 1. mars 2026, um 21.333 kr. fyrir hverja milljón króna af innfærðum framkvæmdakostnaði, hlutfallað með sama hætti fyrir lægri fjárhæðir sem ekki ná heilli milljón. Fimm árum eftir þá leiguhækkun sem byggist á þessari grein 1.4. fellur hækkunin niður.

Gert er ráð fyrir þessum kostnaði í fjárhagsramma Velferðarsviðs.

Virðingarfyllt,
Ólöf Örvarsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt: Viðauki við samning, undirritaður með fyrirvara um samþykki borgarráðs

1. viðauki við leigusamning

Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík („leigusali“); og

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík („leigutaki“), hér eftir sameiginlega vísað til sem „aðilar“,

gera með sér 1. viðauka þennan við leigusamning aðila, dags. 24. mars 2025 („leigusamningurinn“), um aðra hæð fasteignarinnar að Skeifunni 8, 108 Reykjavík, sem skráð er með fasteignanúmerið F2023315 hjá fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. 1. viðauki þessi telst órjúfanlegur hluti leigusamningsins sem breytast skal í samræmi við það sem hér segir:

1. Framkvæmdir leigusala

- 1.1. Leigusali skal ráðast í framkvæmdir á hinu leigða á kostnað leigutaka, sbr. þó grein 1.4., í samræmi við teikningu Noland arkitekta merkt „Brunavarnir til þess að fjölga notendum“, sbr. Fylgiskjal A („framkvæmdirnar“). Stefnt skal að því að ljúka framkvæmdunum svo fljótt sem kostur er og skal leigusali kappkosta að klára öryggisúttekt og afhenda hið leigða innan ásættanlegs tíma frá veitingu framkvæmdaleyfis, en eigi síðar en 1. febrúar 2026.
- 1.2. Leigusali skal ekki sæta ábyrgðar vegna dráttar á framkvæmdunum frá áætluðum lokum vegna utanaðkomandi þátta sem leigusala verður ekki um kennt eða sem lúta að framkvæmdunum, s.s. við öflun aðfanga eða framkvæmdaleyfis.
- 1.3. Leigutaki er meðvitaður um og samþykkir það óhagræði sem kann að fylgja framkvæmdunum, bæði í hinu leigða og í fasteigninni sem það tilheyrir. Framkvæmdirnar munu fara fram á hefðbundnum opnunartíma skrifstofa. Leigutaki samþykkir framangreint óhagræði að öllu leyti og skal ekki hafa uppi kröfur um bætur eða endurgjald vegna þess.
- 1.4. Leigusali skal leggja til allt að 27.966.248 kr. með virðisaukaskatti til framkvæmdanna („framkvæmdakostnaðurinn“). Framkvæmdakostnaðinn skal leigutaki gera upp með þeim hætti sem hér segir:
 - a. Hluti framkvæmdakostnaðarins að fjárhæð 5.045.759 kr. með virðisaukaskatti, hefur leigutaki þegar innt af hendi.
 - b. Hluti framkvæmdakostnaðarins að fjárhæð 5.730.167 kr. með virðisaukaskatti, skal leigutaki greiða eigi síðar en 31. mars 2026.
 - c. Eftirstöðvar framkvæmdakostnaðarins að fjárhæð 17.190.502 kr. með virðisaukaskatti, skal færður inn í leigu, sbr. grein 3.1. í leigusamningnum, við lok framkvæmdanna en þó eigi síðar en 1. mars 2026. Mánaðarleg leiga skal þá hækka frá og með næstu mánaðamótum, eða frá 1. mars 2026, um 21.333 kr. fyrir hverja milljón króna af innfærðum framkvæmdakostnaði, hlutfallað með sama hætti fyrir lægri fjárhæðir sem ekki ná heilli milljón. Fimm árum eftir þá leiguhækkun sem byggist á þessari grein 1.4. fellur hækkunin niður, enda hefur framkvæmdakostnaðurinn þá verið endurgreiddur til leigusala.
- 1.5. Allur kostnaður vegna framkvæmdanna sem fer umfram framkvæmdakostnaðinn skal greiddur af leigutaka.

2. Leigutími



Leigutími samkvæmt grein 2 í leigusamningnum skal framlengdur og skal leigutíma nú ljúka án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar fimm (5) árum frá lokum framkvæmdanna, sbr. grein 1 í viðauka þessum.

Öll önnur ákvæði leigusamningsins halda að fullu gildi sínu. Öllu framangreindu til staðfestingar rita e.u. Aron Hugi Helgason, og Friðrik Ársælsson, fyrir hönd leigusala, og Ragnheiður Sigvaldadóttir, fyrir hönd leigutaka, undir 1. viðauka þennan með fullgildri rafrænni undirritun.