



Borgarráð

***Gufunesvegur 21, sala***

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að ganga frá sölu á Gufunesvegi 21 til GN Studios ehf. kt. 441116-2090 fyrir krónur 320.010.000.

***Greinargerð***

Borgarráð samþykkti þann 23. september s.l. heimild til að ganga til samninga við GN Studios ehf. um kaup á Gufunesvegi 21 á grundvelli tilboðs. Meðfylgjandi eru drög að kaupsamningi.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig  
*Fjármála- og áhættustýringarsvið*  
*Eignaskrifstofa*

Hjálagt: Drög að kaupsamningi dags 24. janúar 2022

## KAUPSAMNINGUR

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík (hér eftir nefnd „seljandi“) vegna Skipulagssjóðs Reykjavíkurborgar, kt. 511170-0529, og GN Studios ehf., kt. 441116-2090, Laugavegi 176, 105 Reykjavík (hér eftir nefnt „kaupandi“), gera með sér svofelldan kaupsamning, þar sem seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa neðangreinda fasteign, sbr. nánar ákvæði kaupsamnings þessa:

### *Formáli*

Borgarráð samþykkti þann 15. apríl 2021 að hefja sölufjerli vegna Gufunesvegar 21. Um sölusamkeppni var að ræða þar sem blanda af hugmynd, þekkingu og reynslu var metin til viðbótar við boðið kaupverð samkvæmt matslíkani sem kynnt var bjóðendum.

Þann 30. september 2021 veitti borgarráð eignaskrifstofu Reykjavíkur heimild til að ganga til samninga við kaupanda um kaup á Gufunesvegi 21 á grundvelli tilboðs félagsins, dags. 3. ágúst 2021.

Við kaup þessi skuldbindur kaupandi sig til að starfrækja kvikmyndaver og tengda starfsemi og þjónustu á Gufunesvegi 21 í samræmi við kynningu sína, dags. 3. ágúst 2021.

### **1. gr.**

#### *Hið selda*

Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa fasteignina Gufunesvegur 21, matshluta 4 og 52, fasteignanúmer Fxxxxx, ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber. Hið selda skiptist í tvo matshluta, annars vegar matshluta 04 (birgðageymsla nr. 4), skráður 2.846 fermetrar að stærð og hins vegar matshluta 52 (sekkjunarstöð), skráður 1.460 fermetrar að stærð, sbr. fskj. nr. 1. Hið selda er því samtals 4.306 fermetrar að stærð.

Landeignanúmer lóðar er Lxxxx og stærð lóðar skráð x fermetrar, skv. Þjóðskrá Íslands. Lóðin er hins vegar áætluð 8.890 fermetrar að stærð, sbr. fskj. nr. 2. Lóðin er ekki hnitsett sérstaklega þar sem endanleg stærð og lögun lóðar verður ákvörðuð í nýju deiliskipulagi en kaupsamningur þessi tekur mið af fyrrgreindri áætlaðri stærð lóðar. Komi til þess að áætluð stærð lóðar eða lega breytist frá því sem kemur fram í fskj. nr. 2 skulu aðilar semja sérstaklega um breytingarnar.

### **2. gr.**

#### *Nýting lóðar*

Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni umfram núverandi mannvirki. En seljanda er kunnugt um áhuga kaupanda á uppbyggingu á svæðinu, sbr. kynningu kaupanda, dags. 3. ágúst 2021, sjá fskj. nr. 3. Óski kaupandi eftir auknu byggingarmagni á lóðinni skulu aðilar semja um það sérstaklega. Verði byggingarréttur samþykktur skulu aðilar tilnefna tvo óháða löggilta fasteignasala til að verðmeta markaðsvirði byggingarréttar.

### 3. gr.

#### *Skipulag hins selda*

Seljandi mun sjá um og kosta breytingu á deiliskipulagi, uppbyggingu gatna, gangstíga utan lóðar og frágang opinna grænna svæða og annars sem tengist hinu deiliskipulagða svæði.

### 4. gr.

#### *Lóðarleigusamningur*

Lóðaleigusamningur til 50 ára verður gerður þegar kaupverð hefur verið greitt að fullu og geymir hann nánar stærð lóðar og kvaðir á henni. Lóðarleiga ákvarðast samkvæmt gjaldskrá seljanda á hverjum tíma.

Eftir gildistöku deiliskipulags skv. 3. gr. mun seljandi beita sér fyrir því að gengið verið frá gatna- og lagnakerfi á svæðinu tengdu fasteigninni til að tryggja að starfsemi kaupanda geti farið fram í fasteigninni með eðlilegum hætti m.v. áætlanir kaupanda.

### 5. gr.

#### *Ástand hins selda*

Hið selda, sbr. 1. gr. er selt í núverandi ástandi sem kaupandi hefur kynnt sér rækilega og sættir sig við í alla staði.

Komi í ljós mengun í jarðvegi innan lóðar mun seljandi kosta hreinsun jarðvegar.

Seljandi skal veita heimild fyrir sitt leyti vegna bráðabirgðaheimtauga að hinu selda, telji kaupandi þess þörf áður en gengið hefur verið frá varanlegum heimtaugum.

### 6. gr.

#### *Kaupverð*

Umsamið kaupverð fyrir hið selda er krónur 320.010.000,- skrifað þrjúhundruðogtuttugumilljóntiúþúsundkrónur.

Um greiðslufyrirkomulag og greiðsluskilmála kaupverðs gildir eftirfarandi:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| a. Við undirritun kaupsamnings og afhendingu       | kr. 30.000.000  |
| b. Við útgáfu afsals eigi síðar en 1. febrúar 2023 | kr. 290.010.000 |

Kaupandi skal greiða kaupverðið inn á bankareikning Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, nr. 0334-26-054780, kt. 570480-0149.

### 7. gr.

#### *Afhending hins selda*

Afhending hins selda skal fara fram við undirritun kaupsamnings þessa. Frá þeim tíma nýtur kaupandi alls arðs af hinni seldu eign og greiðir af henni skatta og skyldur.

Lögskil opinberra gjalda og annars rekstrarkostnaðar miðast við það tímamark og fer fram við afhendingu. Afsal fer fram þegar kaupandi hefur greitt lokagreiðslu skv. b-lið 6. gr.

**8. gr.**

*Þinglýsing og greiðsla gjalda*

Kaupandi skal greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjölum er kaupin varða. Engin veðbönd eða kvaðir hvíla á hinu selda, sbr. veðbandayfirlit, fskj. nr. 4.

**9. gr.**

*Breytingar á samningi og fyrirvari*

Breytingar sem kunna að vera gerðar á samningi þessum taka ekki gildi fyrr en þær hafa verið gerðar skriflega og undirritaðar af báðum samningsaðilum og samþykktar af borgarráði.

**10. gr.**

*Varnarþing*

Um samning þennan gilda að öðru leyti lög um fasteignakaup nr. 40/2002. Rísi ágreiningur um túlkun samnings þessa skal bera hann undir Héraðsdóm Reykjavíkur til úrlausnar.

*Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og skal hvor aðili halda sínu eintaki. Öllu framangreindu til staðfestu rita aðilar eða forsvarsmenn þeirra nöfn sín undir samning þennan í votta viðurvist.*

Reykjavík, 24. janúar 2022

---

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara  
um samþykki borgarráðs

---

F.h. GN Studios ehf.

Vottar að rétttri dags., hæfi  
og undirskrift aðila:

---

Nafn og kennitala

---

Nafn og kennitala

Fylgiskjöl:

Nr. 1: Fasteignayfirlit frá Þjóðskrá Íslands

Nr. 2: Stofnskjal lóðar og lóðauppdráttur

Nr. 3: Kynning kaupanda, dags. 3. ágúst 2021

Nr. 4: Veðbandayfirlit