



Borgarráð

## **Grandagarður 2 - Kaupsamningur**

Óskað er heimildar borgarráðs til þess að ganga frá sölu á fasteigninni Grandagarði 2 samkvæmt hjálögðum kaupsamningi.

### **Greinagerð**

Reykjavíkurborg festi kaup á húsinu árið 2012. Ytra byrði hússins er friðað og fór Reykjavíkurborg fljótlega eftir kaup framkvæmdir við ytra byrðið sem var gert upp í anda fyrri tíma. Í dag er starfrækt í húsinu Sögusafnið og veitingastaðurinn Matur og Drykkur ásamt því að nokkrir listamenn hafa aðstöðu á efri hæðum hússins. Húsið verður selt með núverandi leigusamningum.

Ákveðið var að vinna nýtt deiliskipulag fyrir húsið og umhverfi þess sem myndi miða að því að auka nýtingu á lóðinni í samræmi við markmið borgarinnar um góða borgarþróun eins og hún er tilgreind í aðalskipulagi. Nýja skipulagið var unnið fyrir borgina af Basalt arkitektum og var það samþykkt í borgarráði í mars 2018. Á fundi borgarráðs þann 28. júní 2018 var samþykkt að hefja sölufjerli á fasteigninni og meðfylgjandi byggingarrétti með samkeppnisfyrirkomulagi.

Með hliðsjón af sögulegu mikilvægi hússins og staðsetningar var þar lagt til að í stað beinnar sölu væri haldin samkeppni þar sem kaupverð myndi hafa 50% vægi en matsblað þar sem umsóknir verða metnar eftir ákveðnum þáttum eins og hugmyndafræði, hönnun og samráð við nærumhverfi myndi hafa 50% vægi. Þann 27. ágúst 2018 var Grandagarður auglýstur til sölu og áhugasömum gefinn frestur til þess að skila inn tillögum til 3. október sl.. Sérstakt kynningarhefti var unnið fyrir verkefnið sem innihélt matslíkan samkeppninnar, núverandi leigusamninga og samþykkt deiliskipulag ásamt myndum af húsinu.

Þrjár aðilar skiluðu inn tillögum. Verðtilboðin voru eftirfarandi:

Alliance þróunarfélag	900 milljónir
Skipan	650 milljónir
Átak	300 milljónir

Starfshópur Reykjavíkurborgar sem var skipaður Óla Erni Eiríkssyni fulltrúa skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, Jóni Kjartani Ágústssyni, fulltrúi skipulagsfulltrúa og Hildi Gunnlaugsdóttur skipulagsfulltrúa Faxaflóahafna fór yfir tillögurnar með tilliti til matsblaðsins og gaf þeim stig. Hópnum til ráðgjafar voru sérfræðingar frá Verkís, Trípólí arkitektum og KPMG ráðgjöf. Niðurstöður hópsins voru að Alliance hópurinn hefði fengið

flest stig eða 88 af 100 mögulegum. Næstir þeim kom Skipan með 81 stig og þriðju voru Átak með 39 stig.

Að Alliance hópnum standa M3 Capital og Eldborg Capital. Hönnuðir að tillögu þeirra voru THG arkitektar og Argos arkitektar. Með teyminu vinna einnig Sögusafnið og veitingastaðurinn Matur og Drykkur.

Í október 2018 samþykkti borgarráð að heimila skrifstofu eigna og atvinnuþróunar að ganga til viðræðna við Alliance þróunarfélag um sölu á fasteigninni Grandagarði 2 og tengdum byggingarrétti á grundvelli innsendrar tillögu í sölusamkeppni sem borgin hélst síðastliðið sumar. Frá þeim tíma hafa aðilar unnið að því að minnka óvissu í verkefninu og ganga frá kaupsamning.

Í febrúar síðastliðnum var lagt fyrir borgarráð staða máls í sölufarli húsnæðis borgarinnar við Grandagarð 2. Þar var gert ráð fyrir því að ljúka sölufarlinu í apríl. Í millitíðinni fór flugfélagið WOW air í gjaldþrot og hafa fjárfestingar til ferðaþjónustuverkefna dregist verulega saman vegna óvissu. Hæstbjóðendur í húseignina Grandagarður 2 hyggjast byggja þar upp hótél og hafði þetta því veruleg áhrif á ferlið.

Kaupsamningur er nú lagður fyrir borgarráð til staðfestingar.

Virðingarfyllt

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:  
Grandagarður 2, kaupsamningur dags. 25. nóvember.

Alliance Grandi ehf., kt. 541019-0650, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík („kaupandi“)

og

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík og Reykjavíkurborg – eignasjóður, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík vegna Eignasjóðs Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík („seljandi“)

gera með sér svohljóðandi:

## KAUPSAMNING

### 1 Hið selda

- 1.1 Eignarsjóður, sem seljandi, selur kaupanda fasteignina að Grandagarði 2, fasteignanúmer F2000181. Um er að ræða 2.476,8 m<sup>2</sup> safn sem byggt var árið 1925. Fasteignarmat er 574.900.000 kr. Auk þess fylgir uppbyggingarheimild (3.723,2 m<sup>2</sup>) skv. gildandi deiliskipulagi. Vísað er til fasteignarinnar sem „hið selda“. Eignin samanstendur á eftirfarandi 3 eignarhlutum: Sögusafn merkt : 010101, Verslunarhúsnæði merkt: 020101, skrifstofa merkt: 030101.
- 1.2 Fasteignin selst ásamt öllu því sem þeim fylgja og fylgja ber samkvæmt venju að engu undanskildu þar með talið tilheyrandi hlutdeild í leigulóðarréttindum samkvæmt óundirrituðum lóðarleigusamningi. Eignin selst í því ástandi sem hún er og engar endurbætur verða gerðar á henni af hálfu seljanda. Eignin er í útleigu og tekur kaupandi yfir öllum réttindum og skyldum samkvæmt leigusamningum við sölu.
- 1.3 Upplýsingar seljanda um ástand hins selda eru í samræmi við það að hann hefur aldrei haft afnot eða starfsemi í hinu selda. Kaupandi lýsir því yfir að hann hafi skoðað eignina ítarlega og að hann sætti sig við ástand hennar.
- 1.4 Seljandi hvetur kaupanda til að skoða eignina með fagmönnum. Kaupandi lýsir því yfir að hann hafi skoðað eignina ítarlega og að hann sætti sig við ástand hennar og muni ekki gera kröfur á kaupanda vegna galla á eigninni.

### 2 Kaupverð og greiðslufyrirkomulag

- 2.1 Kaupverðið 900.000.000 kr. ásamt þinglýsingarkostnaði kaupanda 10.348.200 kr.
- 2.2 Greiðsla kaupverðs fer fram með greiðslu inn á reikning; 334 26 54780, kt. 570480-0149, sem hér segir:
  - 1) 90.000.000 kr. þann 15. janúar 2020.
  - 2) 410.000.000 kr. við útgáfu byggingarleyfis, bó eigi síðar en 15. janúar 2021.
  - 3) 400.000.000 kr. við fokheldi nýbygginga, bó eigi síðar en 15. janúar 2022.
- 2.3 Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast ef ekki er greitt á gjalddaga.
- 2.4 Seljandi mun gefa út skilyrt veðleyfi fyrir hverri greiðslu.

### 3 Afhending hins selda

- 3.1 Afhending hins selda verður við fyrstu greiðslu þann 15. janúar 2020 („afhendingardagur“). Lögskilauppgjör fer fram eigi síðar en tveimur árum eftir undirritun kaupsamnings.
- 3.2 Hið selda er selt án veðbanda og án annarra kvaða en koma fram í veðbandayfirliti og óundirrituðum lóðarleigusamningi sem kaupandi hefur kynnt sér.

Upphafsstafir

BB  
-  
QV

3.3 Á afhendingardegi tekur kaupandi við öllum réttindum og skyldum sem eignunum fylgja og hirðir arð af eignum frá þeim degi.

3.4 Áhætta af eignunum flyst frá seljanda til kaupanda á afhendingardegi.

#### 4 Annað

4.1 Kaupandi lýsir því yfir að notkun húsnæðis á svæðinu verði að meginstefnu í formi innsendrar tillögu.

4.2 Kaupandi greiðir stimpil- og þinglýsingargjöld af kaupsamningi þessum. Seljandi hefur tryggt hið selda hjá VÍS. Kaupandi mun tryggja hið selda hjá TM.

4.3 Allar breytingar á skilmálum þessa kaupsamnings og viðbætur skulu gerðar með skriflegum hætti og með samþykki beggja aðila.

4.4 Samningur þessi er undirritaður í þremur eintökum og skal hvor aðili um sig halda einu eintaki og eitt eintak skal lagt inn til þinglýsingar.



4.5 Um samninginn gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup og skal ágreiningur vegna hans rekinn fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur nema aðilar verði ásáttir um annað.

4.6 Nýtt deiliskipulag er í gildi fyrir Grandagarð 2 sem ákveðið var að vinna fyrir húsið og umhverfi þess sem myndi miða að því að auka nýtingu á lóðinni í samræmi við markmið borgarinnar um góða borgarþróun eins og hún er tilgreind í aðalskipulagi. Stefnt er að því að uppbygging Alliance Granda ehf. verði í takt við samþykkt skipulag.

Reykjavík, 25. nóvember 2019

f.h. Reykjavíkurborgar sem seljandi  
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

f.h. Alliance Granda ehf., sem kaupanda

  
Sími: 060766-5769  
  
Sími: 110474-4159

Vottar að undirritun, dagsetningu og fjárræði:

Kt.

Kt.

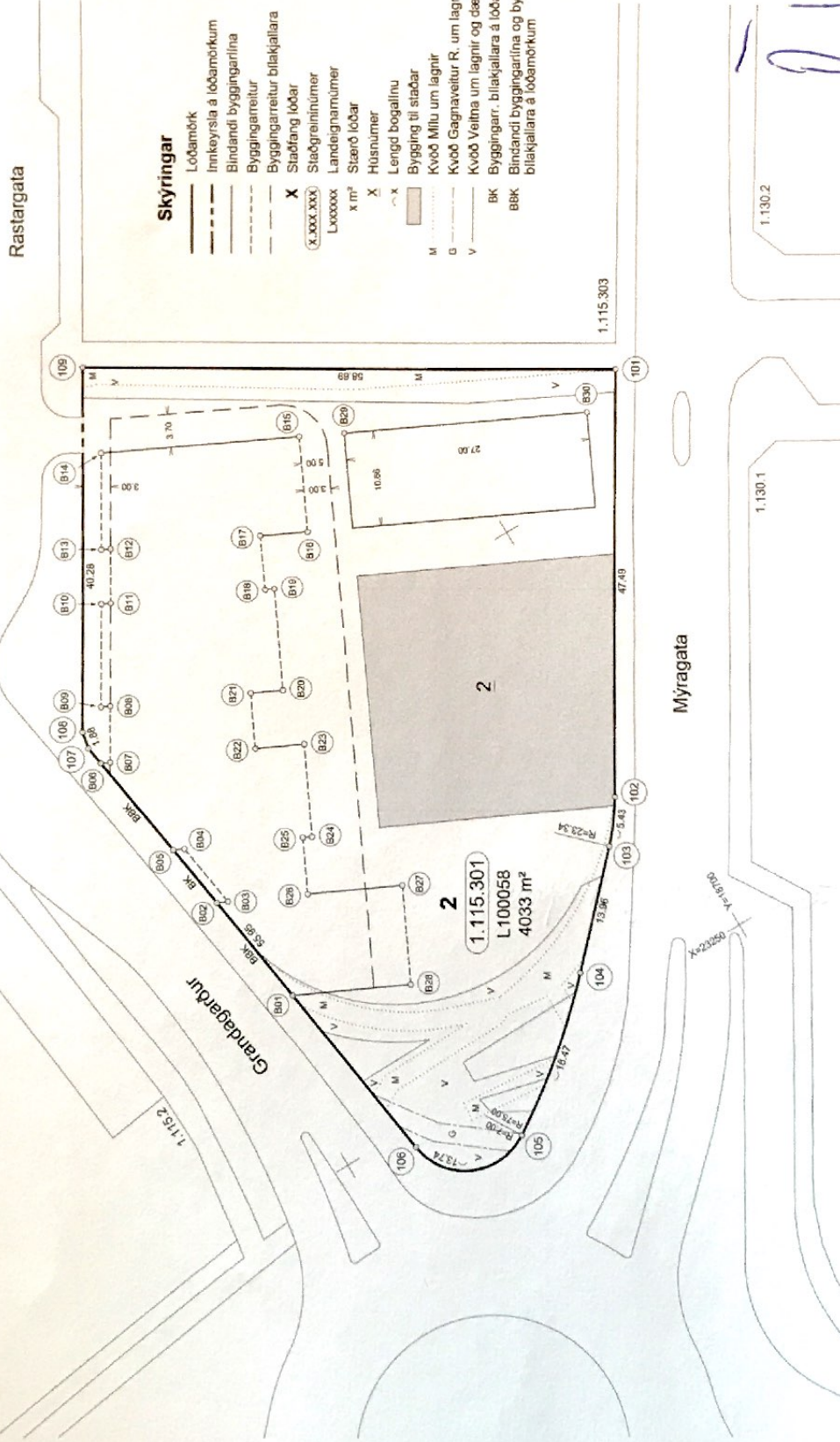
# Lóðauppláttur 1.115.3

Mælikvarði 1:500 (A3)



Lóð er föluð við Grandegarð

1.115.1  
X=23150



Rastargata

Myragata

## Hnitaskrá

Nr.	X-hnit	Y-hnit
101	23190.3890	18680.3390
102	23231.1670	18704.6750
103	23235.4646	18707.9723
104	23245.4826	18717.7008
105	23257.0227	18732.0616
106	23252.2008	18742.6509
107	23196.9908	18751.6964
108	23195.1433	18751.3488
109	23160.4772	18730.8348
110	23231.4393	18746.0524
111	23218.6284	18748.1514
112	23219.1565	18747.0515
113	23211.8119	18748.2548
114	23211.2838	18749.3547
115	23199.0796	18751.3542
116	23199.5140	18750.4493
117	23194.2316	18747.3234
118	23193.7971	18748.2283
119	23184.0798	18742.4780
120	23184.5143	18741.5731
121	23179.3312	18738.5060
122	23178.8967	18739.4108
123	23169.6880	18733.9615
124	23179.1093	18714.3411
125	23188.7189	18718.9554
126	23186.4550	18723.6701
127	23191.8638	18726.2672
128	23192.2966	18725.3658
129	23202.4371	18730.2350
130	23200.9004	18733.4352
131	23206.3993	18736.0756
132	23208.7368	18731.2077
133	23217.8876	18735.6017
134	23217.4547	18736.5032
135	23222.9537	18739.1436
136	23227.4770	18729.7234
137	23237.0686	18734.3290
138	23181.2736	18709.8338
139	23192.9608	18685.4944

## Skýringar

- Lóðamörk
- Innkeyrsla á lóðamörkum
- Blindandi byggingarlína
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir blakjallara
- X Staðfang lóðar
- X,xxx,xxx Staðgreinunúmer
- Lxxxxxx Landeignarnúmer
- x m² Stærð lóðar
- X Húsnúmer
- Lengd bogallinu
- Bygging til staðar
- M Kvæð Milu um lagfir
- G Kvæð Gagnaveitur R, um lagfir
- V Kvæð Veltma um lagfir og dæluþöð
- BK Byggingarr. blakjallara á lóðamörkum
- BBK Blindandi byggingarlína og byggingarr. blakjallara á lóðamörkum

Handwritten signature/initials.

Handwritten signature/initials.

1.130.2

1.130.1

## Lóðauppláttur byggir á:

Mælingar, úrgerð 07.05.1973.  
Deiliskipulagsbreyting samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 07.03.2018, samþykkt í borgarráði 08.03.2018 og auglýst í B-deild Sjávarnáttúru 08.05.2018.

## Lóðauppláttur byggir á:

Mælingar, úrgerð 07.05.1973.  
Deiliskipulagsbreyting samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 07.03.2018, samþykkt í borgarráði 08.03.2018 og auglýst í B-deild Sjávarnáttúru 08.05.2018.

## ATH!

Þessi lóð er um almenningu gangandi íman lóðamark. Frjóði, staðsetning og frágangur blástæða og innkeyrsla skal vera í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktir.



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagsráð  
Landupplýsingadeild: 08.11.2019