



Borgarráð

Reykjavík, 16. maí 2025

FAS23090001

### **Varmahlíð 1, Perlan. Sala**

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi kaupsamning um sölu á eigninni Varmahlíð 1, sem er Perlan ásamt tveimur tönkum, til Perlunnar Þróunarfélags ehf.

### **Greinargerð**

Varmahlíð 1, Reykjavík, Perlan, sem eru *samkomuhús* og tveir tankar sem hýsa annars vegar *safn* og hins vegar *stjörnuver*, var auglýst til sölu í júlí 2024.

Var sölufarlinu skipt í tvö þrep og kveðið á um að lágmarksverð væri kr. 3.500.000.000,- Þannig var aðeins þeim sem skiluðu inn umsókn ásamt umbeðnum gögnum á þrepi 1, boðið að leggja inn kautilboð á þrepi 2. Tveir aðilar skiluðu inn umsókn á þrepi 1. Á 2. þrepi barst einungis tilboð frá öðrum umsækjandanum, þ.e. frá Perlunni Þróunarfélagi ehf. Þjóðandi hefur verið leigutaki í Perlunni sl. 9 ár.

Kaupverð er kr. **3.507.161.172,-**

Fyrirvarar þeir sem kaupandi setti í tilboð sitt eru ekki lengur til staðar.

Í samningaviðræðum hafa aðilar komist að samkomulagi um greiðslutilhögun kaupverðs. Þar sem Perlan er eitt af kennileitum Reykjavíkurborgar verður eftirfarandi kvöðum þinglýst á eignirnar samhliða kaupsamningi:

1. Reykjavíkurborg hefur forkaupsrétt að eignunum.
2. Kvöð er um að Perlan verði nýtt undir afþreyingatengda starfsemi, s.s. söfn, sýningar, veitingaþjónustu eða annað sem gerir staðinn að aðlaðandi áfangastað fyrir almenning í Reykjavíkurborg.
3. Kvöð er um að börn í grunnskólum Reykjavíkurborgar geti komið í skipulagðar grunnskólaheimsóknir í þau náttúrusöfn sem verða rekin í eignunum endurgjaldslaust tvisvar sinnum á skólagöngunni í 1. til 10. bekk.

Þá hafa aðilar lýst yfir vilja til að vinna sameiginlega að frekari þróun á svæðinu við Varmahlíð 1 með það að markmiði að þróun svæðisins stuðli að fjölbreyttri þjónustu við notendur svæðisins og að Öskjuhlíð verði eftirsóknarverður áfangastaður fyrir landsmenn alla sem og ferðamenn sem til Íslands koma.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig  
Fjármála- og áhættustýring  
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

- Kaupsamningur - Drög
- Yfirlýsing um kvaðir
- Viljayfirlýsing - Drög



**Reykjavík**

## KAUPSAMNINGUR

**Kaupandi:** Perlan Próunarfélag ehf. kt. 440419-1190, Varmahlíð 1, Reykjavík. Hlutfall keypt 100%

**Seljandi:** Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhús Reykjavíkur, 101 Reykjavík vegna eignasjóðs Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík. Hlutfall selt 100%.

hér eftir sameiginlega nefndir „aðilar“.

Á grundvelli auglýsingar seljanda dags. 12. júní 2024, gera aðilar með sér eftirfarandi kaupsamning um kaup á fasteignum seljanda að Varmahlíð 1, Reykjavíkurborg, sem eru samkomuhús með fastaeignanúmeri F2032823, og tveir tankar sem hýsa annars vegar safn með fastaeignanúmer F2505273, og hins vegar stjörnuver með fasteignanúmer F2505274.

### 1. gr.

#### Hið selda

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

Fasteignirnar eru staðsettar á lóð, sem skráð er hjá Þjóðskrá Íslands sem Varmahlíð 1 í Reykjavík, landeignanúmer L107476. Byggingarár 1991.

Hinar seldu fasteignir eru:

#### **Fasteignanúmer 203-2823, matshluti 01 Samkomuhús, 4458,9 m<sup>2</sup>.**

|                             |                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fasteignamat ársins 2025:   | 4.013.810.000 kr.                                                                                                                                                                                                 |
| Brunabótamat:               | 7.326.850.000 kr.                                                                                                                                                                                                 |
| Húsmat:                     | 3.766.610.000 kr.                                                                                                                                                                                                 |
| Lóðarmat:                   | 247.200.000 kr.                                                                                                                                                                                                   |
| Tryggingafélag seljanda:    | Sjóvá                                                                                                                                                                                                             |
| Tryggingafélag kaupanda:    | TM                                                                                                                                                                                                                |
| Dags. matsvottorðs:         | 25. febrúar 2025                                                                                                                                                                                                  |
| Dags. veðbandayfirlits:     | 25. febrúar 2025                                                                                                                                                                                                  |
| Kvaðir og önnur eignarbönd: | Eignarheimild seljanda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri <b>411-R-000783/2013</b><br>Lóðarleigusamningur, sjá skjalnúmer <b>411-U-010453/2005</b><br>Eignaskiptayfirlýsing sjá skjalnúmer <b>441-A-013676/2019</b> |

#### **Fasteignanúmer 250-5273, matshluti 02 Safn, 845,7 m<sup>2</sup>.**

|                             |                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fasteignamat ársins 2025:   | 231.500.000 kr.                                                                                                                                                                                                   |
| Brunabótamat:               | 335.300.000 kr.                                                                                                                                                                                                   |
| Húsmat:                     | 189.100.000 kr.                                                                                                                                                                                                   |
| Lóðarmat:                   | 42.400.000 kr.                                                                                                                                                                                                    |
| Tryggingafélag seljanda:    | Sjóvá                                                                                                                                                                                                             |
| Tryggingafélag kaupanda:    | TM                                                                                                                                                                                                                |
| Dags. matsvottorðs:         | 25. febrúar 2025                                                                                                                                                                                                  |
| Dags. veðbandayfirlits:     | 25. febrúar 2025                                                                                                                                                                                                  |
| Kvaðir og önnur eignarbönd: | Eignarheimild seljanda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri <b>441-B-005418/2023</b><br>Lóðarleigusamningur, sjá skjalnúmer <b>411-U-010453/2005</b><br>Eignaskiptayfirlýsing sjá skjalnúmer <b>441-A-013676/2019</b> |

**Fastanúmer 250-5274, matshluti 07 Stjörnuver, 498,8 m2.**

|                             |                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fasteignamat ársins 2025:   | 232.150.000 kr.                                                                                                                                                                                                    |
| Brunabótamat:               | 349.100.000 kr.                                                                                                                                                                                                    |
| Húsmat:                     | 199.600.000 kr.                                                                                                                                                                                                    |
| Lóðarmat:                   | 32.550.000 kr.                                                                                                                                                                                                     |
| Tryggingafélag seljanda:    | VÍS                                                                                                                                                                                                                |
| Tryggingafélag kaupanda:    | TM                                                                                                                                                                                                                 |
| Dags. matsvottorðs:         | 25. febrúar 2025                                                                                                                                                                                                   |
| Dags. veðbandayfirlits:     | 25. febrúar 2025                                                                                                                                                                                                   |
| Kvaðir og önnur eignarbönd: | Eignarheimild seljanda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri <b>441-B-005418/2023</b><br>Lóðarleigusamningur, sjá skjalnúmer <b>411-U-010453/2005</b><br>Eignarskiptayfirlýsing sjá skjalnúmer <b>441-A-013676/2019</b> |

**Byggingarréttur:**

Byggingarréttur á lóð er 1.238,5 m<sup>2</sup> skv. samþykktur deiliskipulagsbreytingu frá 14.9.2017 og er hluti af hinu selda samkvæmt kaupsamningi þessum.

Verði samþykktur aukinn byggingarréttur síðar sem krefst aukinna lóðarréttinda mun kaupandi greiða fyrir aukin lóðarréttindi samkvæmt samþykktu hönnun. Skal kaupverð byggingarréttar fundið á grundvelli almennra reglna um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar í Reykjavík, útgefnu í júní 2021. Greitt er fyrir byggingarréttinn áður en framkvæmdir hefjast.

Hið selda er selt ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi sameignar- og lóðarleiguréttindi. Heildarstærð lóðarinnar (landnúmer 107476) er 30.659,0 m<sup>2</sup>. Seljandi mun hlutast til um að láta útbúa nýtt lóðarblað.

Viðhald sem kaupandi ber kostnað af frá afhendingardegi og fram til 1. júní 2030, og seljanda bar að sinna áður en eignin var afhent, má kaupandi draga frá kaupsamningsgreiðslu samkvæmt 3. – 6. lið 4. gr. samningsins þessa, þó að hámarki kr. 300.000.000,-.

Kaupanda er ljóst að í fjórum aðliggjandi tönkum í eigu Veitna ohf., er allt að 80° heitt vatn og að við fyrirhugaðar framkvæmdir kaupanda skal gætt fyllstu varúðar. Kaupandi skal tilkynna og leita samráðs við eiganda tankanna varðandi alla fleygun, sprengingar og annað er varðar fyrirhugaðar framkvæmdir.

Kaupandi hefur kynnt sér gildandi húsaleigusamning og tekur yfir réttindi og skyldur sem á honum kunna að hvíla sem leigusala. Kaupandi mun greiða leigu samkvæmt leigusamningi fram að afhendingardegi.

Eignin er seld í því ástandi sem hún er í við undirritun samnings þessa að öðru leyti en því sem fram kemur í ákvæði þessu, og kaupandi hefur kynnt sér rækilega.

**2. gr.**

**Samningsgögn**

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) Stofnskjal lóðar, dags. 30.11.2005, skjalnúmer **U-010432/2005**,
- b) Lóðaleigusamningur, dags. 01.12.2005, skjalnúmer **U-010453/2005**,
- c) Eignarskiptayfirlýsing, dags. 24.10.2019, skjalnúmer **A-013676/2019**,

- d) Samkomulag um heitavatnstanka í Öskjuhlíð, dags 23.02.2017,
- e) Umsögn Veitna ohf. vegna sölu á hitaveitutönkum við Perluna dags. 31. maí 2024,
- f) Yfirlit yfir iðgjöld brunatrygginga 2025,
- g) Yfirlit yfir álaginu vatns- og fráveitugjalda 2025,
- h) Yfirlit yfir álaginu fasteignagjalda 2025,
- i) Gildandi húsaleigusamningur, dags. 8. apríl, 2016 ásamt viðaukum,
- j) Umsókn kaupanda á 1. þrepi söluferlis, dags. 19. júlí 2024,
- k) Tilboð kaupanda á 2. þrepi söluferlis, dags. 24. ágúst 2024 ásamt fylgiskjöllum,
- l) Viljayfirlýsing Reykjavíkurborgar um mótun og framtíðar uppbyggingu í Öskjuhlíð.

3. gr.  
Kvaðir og veðbönd

Auk kvaða skv. eignaskiptayfirlýsingu og lóðarleigusamningi hefur kaupandi kynnt sér kvaðir sem þinglýst verður samhliða kaupsamningi á eignirnar um forkaupsrétt seljanda, kvöð um afþreyingatengda starfsemi í eigninni og endurgjaldslausar heimsóknir grunnskólabarna. Eignin er seld án veðbanda af hálfu seljanda og annarra kvaða en í samningi þessum kann að greina. Áhvílandi veðskuldir er á eigninni kunna að hvíla hefur kaupandi sjálfur stofnað til og eru þær seljanda óviðkomandi.

4. gr.  
Kaupverð, greiðslutilhögun og afsal

Kaupverð og greiðslutilhögun

|                                                    |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaupverð í tölustöfum:<br><b>Kr. 3.507.161.172</b> | Kaupverð í bókstöfum:<br><b>Þrímilljarðarfimmhundruðogsjömilljónir-<br/>eitthundraðsextíuogeyttþúsundeitthundraðsjötíuogtværkrónur</b> |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                            |                     |
|----|--------------------------------------------|---------------------|
| 1  | Greitt 1. júní 2025 og samhliða afhendingu | Kr. 1.757.161.172,- |
| 2  | Greitt 1. júní 2026                        | Kr. 500.000.000,-   |
| 3  | Greitt 1. júní 2027                        | Kr. 250.000.000,-   |
| 4  | Greitt þann 1. júní 2030                   | Kr. 100.000.000,-   |
| 5  | Greitt þann 1. júní 2031                   | Kr. 100.000.000,-   |
| 6  | Greitt þann 1. júní 2032                   | Kr. 100.000.000,-   |
| 7  | Greitt þann 1. júní 2033                   | Kr. 100.000.000,-   |
| 8  | Greitt þann 1. júní 2034                   | Kr. 100.000.000,-   |
| 9  | Greitt þann 1. júní 2035                   | Kr. 100.000.000,-   |
| 10 | Greitt þann 1. júní 2036                   | Kr. 100.000.000,-   |
| 11 | Greitt þann 1. júní 2037                   | Kr. 100.000.000,-   |
| 12 | Greitt þann 1. júní 2038                   | Kr. 100.000.000,-   |
| 13 | Greitt þann 1. júní 2039                   | Kr. 100.000.000,-   |

Greiðslur samkvæmt liðum 3-13 eru bundnar byggingavísitölu (grunnur 2021) sem í febrúar 2025 er 123,1 stig og skulu uppreiknaðar á greiðsludegi.

Greiðslur samkvæmt liðum 4 – 13 bera 4% ársvexti frá 1. júní 2027 til greiðsludags.

Veðheimild seljanda til handa kaupanda er samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Kaupanda er heimilt að greiða kaupverðið, í heild eða hluta, fyrr en tilgreint er í liðum 1-13 hér framar, án uppgreiðslugjalds eða annars kostnaðar.

Greiðslustaður kaupverðs:

**Rnr.: 334-26-54780**

**Kt.: 570480-0149**

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

#### **5. gr. Afhending**

Afhending fer fram 1. júní 2025.

#### **6. gr. Kostnaður**

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

Kaupandi greiðir kostnað við þinglýsingu á skjölum vegna kaupsamnings þessa, s.s. þinglýsingar og stimpilgjöld.

Kostnaður kaupanda af kaupunum:

1. Stimpilgjöld af kaupsamningi er 1,6% af heildarfasteignamati.
2. Þinglýsingargjald af kaupsamningi og afsali er kr. 2700,- 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.

#### **8. gr. Staðfesting kaupsamnings**

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta.

Reykjavík, dags. \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2025

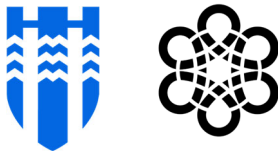
F.h. Reykjavíkurborgar samkvæmt  
samþykki borgarráðs dags.

F.h. kaupanda

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði

Nafn og kt.

Nafn og kt.



Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík og Perlan Þróunarfélag ehf. kt. 440419-1190, Varmahlíð 1, Reykjavík, (félagið) gera með sér svofellda:

## VILJAYFIRLÝSINGU

### UM FYRIRHUGAÐA MÓTUN OG FRAMTÍÐAR UPPBYGGINGU Í VARMAHLÍÐ 1

Perla norðursins ehf. hefur haft Varmahlíð 1, samkomuhús og tvo tanka, á leigu frá árinu 2016. Er staðurinn einn vinsælasti áfangastaður ferðamanna á höfuðborgarsvæðinu. Samkomulag hefur náðst um sölu á Perlunni og tveimur tönkum, til Perlunnar Þróunarfélags ehf., sem er í eigu sömu aðila og Perla norðursins ehf.

Samhliða undirritun kaupsamnings á milli aðila, lýsa aðilar því yfir að þeir eru reiðubúnir til þess að vinna að frekari þróun á svæðinu við Varmahlíð 1, þar með talið aukinni uppbyggingu, með það að markmiði að þróun svæðisins stuðli að fjölbreyttri þjónustu við notendur svæðisins, með það að markmiði að Öskjuhlíð verði eftirsóknarverður áfangastaður fyrir landsmenn alla sem og erlenda ferðamenn.

Forsendur fyrir kaupum félagsins eru að starfsemi á svæðinu geti vaxið áfram, sbr. umsókn kaupanda dags. 19. júlí 2024. Reykjavíkurborg mun leitast við að greiða götu þess að byggingarréttur verði aukinn með breytingum á deiliskipulagi, umfram það sem er heimilt samkvæmt núgildandi deiluskipulagi, til að tryggja áframhaldandi uppbyggingu. Við mat á byggingarmagni skal horft til nýtingar á atvinnulóðum í Reykjavík en byggingarmagn neðanjarðar getur orðið meira enda sé sýnileiki á yfirborði takmarkaður. Skal kaupverð aukins byggingarréttar fundið á grundvelli almennra reglna um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar í Reykjavík, útgefnum í júní 2021. Greitt er fyrir byggingarrétt áður en framkvæmdir hefjast. Gert er ráð fyrir að helstu möguleikar fyrir stækkun verði neðanjarðar og miðast við að hlutfallið verði sem næst 75/25.

Félagið skuldbindur sig til þess að vinna í samvinnu við Reykjavíkurborg að frekari útfærslu á hönnun uppbyggingar á svæðinu, viðbyggingum, húsaskipan og rýmisnotkun og með hliðsjón af þörfum notenda með tilliti til útivistar, afþreyingar og þjónustu við notendur, sem áformað er að nýti sér aðstöðu á svæðinu.

Reykjavíkurborg mun gera ráðstafanir til þess að fjölga bílastæðum í borgarlandi umhverfis Varmahlíð 1, m.a. með það að markmiði að bæta aðgengi hópferðabifreiða.

Komi til þess að þeir vatnstankar sem eru í notkun og í eigu Veitna verði teknir úr notkun mun Reykjavíkurborg beita sér fyrir því að þeir verði hluti af sýningarými leigutaka með sölu eða leigu til félagsins.

Í því skyni að greiða fyrir framvindu uppbyggingar sammælast aðilar um að tilnefna einn mann hvor til að annast samskipti sín á milli. Skulu þeir taka til skoðunar óskir hvors aðila og leysa úr álitamálum sem upp kunna að koma um einstök atriði varðandi útfærslu þeirra hugmynda sem koma til álita hverju sinni. Áhersla er lögð á að öll samskipti gangi fyrir sig með skjótum og eðlilegum hraða, þannig að ekki leiði til tafa á undirbúningi og fyrirhugaðri þróun á svæðinu.

Reykjavík, dags. \_\_\_\_\_

F.h. Reykjavíkurborgar samkvæmt samþykki  
borgarráðs dags. dd.mm.áááá

F.h. Perlunnar þróunarfélags ehf.

\_\_\_\_\_

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði

\_\_\_\_\_

Nafn og kt.

\_\_\_\_\_

Nafn og kt.



## Yfirlýsing um kvaðir

Reykjavíkurborg, kt 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12 – 14, Reykjavík sem eigandi að eftirfarandi eignum í Varmahlíð 1, Reykjavíkurborg, sem eru *samkomuhús* með fasteignanúmeri F2032823, og tveir tankar sem hýsa annars vegar *safn* með fasteignanúmer F2505273, og hins vegar *stjörnuver* með fasteignanúmer F2505274, landeignanúmer L107476. Þar sem Perlan er eitt af kennileitum Reykjavíkurborgar er eftirfarandi kvöðum þinglýst á eignirnar:

1. Reykjavíkurborg hefur forkaupsrétt að eignunum.
2. Kvöð er um að Perlan verði nýtt undir afþreyingatengda starfsemi, s.s. söfn, sýningar, veitingaþjónustu eða annað sem gerir staðinn að aðlaðandi áfangastað fyrir almenning í Reykjavíkurborg.
3. Kvöð er um að börn í grunnskólum Reykjavíkurborgar geti komið í skipulagðar grunnskólaheimsóknir í þau náttúrusöfn sem verða rekin í eignunum endurgjaldslaust tvisvar sinnum á skólagöngunni í 1. til 10. bekk.

Löggerningar sem gerðir eru í bága við yfirlýsingu þessa eru ógildir.

Ofantöldum kvöðum skal þinglýst á eignirnar og verður eigi aflýst nema fyrir liggi skriflegt samþykki Reykjavíkurborgar.

Reykjavík, dags. \_\_\_\_\_

F.h. Reykjavíkurborgar

\_\_\_\_\_

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og fjárræði

\_\_\_\_\_  
Nafn og kt.

\_\_\_\_\_  
Nafn og kt.