



Borgarráð

Umsögn um fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Miðflokksins um kostnað vegna skrifstofuhúsnæðis borgarinnar.

Á fundi borgarráðs 20. september sl. lagði áheyrnarfulltrúi Miðflokksins fram eftirfarandi fyrirspurn:

- "1. Hver var ástæðan fyrir því að Reykjavíkurborg seldi skrifstofur sem hún átti og ákvað að flytja alla starfsemi í Borgartún?"*
- 2. Hvaða fasteignir voru seldar þegar þessi ákvörðun var tekin?"*
- 3. Hvert var þáverandi söluverð þeirra niðurgreint eftir fasteignum?"*
- 4. Hvað er Reykjavíkurborg að greiða samtals mikla leigu í Borgartúni sundurgreint eftir sviðum?"*
- 5. Er borgin að leigja skrifstofuhúsnæði á fleiri stöðum – og ef já – hvar og hver er leigan?"*

Umsögn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar:

- Meðfylgjandi eru gögn sem lögð hafa verið fram í borgarráði vegna þessa máls og er þar er rakinn saga og aðdragandi vegna leigu á Borgartúni 12-14 en meginástæða þess að ákveðið var að flytja hluta af starfsemi Reykjavíkurborgar voru þrengsli, óhentugt húsnæði og hagræði við að koma stofnunum undir sama þak.
- Seldar voru fasteignir að Skúlagötu 2, Borgartúni 1, Borgartúni 3, Suðurlandsbraut 32, Hverfisgötu 14-14a, Skipholt 50b, Fríkirkjuvegi 11, Fríkirkjuvegi 1 og núna síðast Vonarstræti 4.
- Meðfylgjandi eru kaupsamningar þessara eigna og söluverð.
- Eignasjóður greiðir leigusala krónur 54.969.104 á mánuði fyrir október 2018. Notkun á húsinu er breytileg og greiða svið og stofnanir leigu til eignasjóðs eftir notkun á hverjum tíma. Núverandi skipting notkunar er ÍTR 3,2%, RHS 39,7%, SFS 10,5%, USK 32,9% og VEL 13,6%.
- Eignasjóður er með á leigu skrifstofuhúsnæði á nokkrum öðrum stöðum. Um er að ræða eftirtaldar eignir og leigugreiðslur fyrir október 2018.
 - Hraunbær 115, Þjónustumiðstöð Árbæjar og Grafarholts, leiga krónur 2.387.323.
 - Gylfahlöt 5, Þjónustumiðstöð Grafarvogs og Kjalarness, leiga krónur 1.664.571.
 - Laugavegur 77, Þjónustumiðstöð Vesturbæjar, Miðborgar og Hlíða, leiga krónur 4.729.584.
 - Efstaleiti 1, Þjónustumiðstöð Laugardals og Háaleitis, leiga krónur 5.414.334.
 - Lyngháls 9, Þjónustumiðstöð Breiðholts, leiga krónur 603.252.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Erindi og gögn frá fundum borgarráðs frá árinum 2007 til ársins 2010 vegna leigu á Borgartúni 12-14.
Kaupsamningar vegna Skúlagötu 2, Bogartúns 1, Borgartúns 3, Suðurlandsbrautar 32, Hverfisgötu 14-14a,
Skiðholts 50b, Fríkirkjuvegs 11, Fríkirkjuvegs 1 og Vonarstrætis 4.



Til borgarráðs

Húsnæðismál Framkvæmdasviðs, Umhverfissviðs og Skipulags- og byggingarsviðs

Um all nokkurt skeið hafa húsnæðismál Framkvæmdasviðs, Skipulags- og byggingarsviðs og Umhverfissviðs verið til umræðu. Húsnæðismál Skipulags- og byggingarsviðs verður að bæta þar sem það býr í mjög þröngu húsnæði í Borgartúni 3. Umhverfissvið er í leiguhúsnæði á Skúlagötu og er leigusamningur þar að renna út um mitt þetta ár. Húsnæðismál Framkvæmdasviðs í Skúlatúni 2 eru í ágætu lagi. Það liggur hins vegar fyrir úttekt á því að verulegt hagræði er að því að koma þessum þremur sviðum fyrir undir sama þaki. Þar að auki hefur verið lagt til að Upplýsinga- og tæknimiðstöð borgarinnar sem nú er til húsa í Borgartúni 1 verði með í nýju húsnæði. Þá þykir einnig koma til greina að símaver sem staðsett er í Hafnarstræti verði flutt á sama stað og jafnframt að Bílastæðasjóður sem nú er til húsa á Hverfisgötu verði einnig í væntanlegu sameiginlegu húsnæði. Þá þykir einnig rétt að athuga hvort til greina komi að þjónustumiðstöð Miðbæjar- og Hlíða flytjist í þetta nýja húsnæði, en þjónustumiðstöðin er nú til húsa á Skúlagötu og einnig bókhald sem nú er staðsett á Suðurlandsbraut.

Veruleg tækifæri geta verið fólgin í því að þessar starfseiningar og svið sem hér eru upp talin flytjist í eitt húsnæði. Sameiginleg not af sameign eins og fundarsölum, matsal, tæknirýmum og annari aðstöðu fyrir starfsfólk geta minnkað húsnæðisþörf þessara sviða. Þá má einnig sameina aðstöðu og hafa samvinnu um þjónustu við fagråd sviðanna. Þá gefst einnig tækifæri til að skoða sameiginlegan rekstur stoðdeilda eins og afgreiðslu og þjónustuvers, skjalasafns og fleira. Þá er samstarf þessara sviða mikið og því mjög margir aðrir kostir fólgnir í því að vera í sama húsi.

Með erindisbréfi borgarstjóra dagsettu 29. júní 2005 var sviðstjórum þessara þriggja sviða falið að fara yfir og greina þarfir ofangreindra sviða til rýmis í nýju, sameiginlegu húsnæði, að greina þau áhrif sem flutningur þessara þriggja sviða í eitt hús muni hafa á rekstur, starfsumhverfi og þjónustu sviðanna auk fleiri þátta. Skiluðu þau ítarlegri skýrslu ásamt fylgiskjölum til borgarstjóra í október 2005. Þessi skýrsla er m.a. lögð til grundvallar þeim tillögum sem hér eru gerðar.

Fyrir lá á sínum tíma tillaga um að sviðin flyttust í Lækjargötu 12. Af ýmsum ástæðum þykir sá kostur ekki koma til greina lengur. Við skipulagsvinnu á lóðinni hefur húsið minnkað nokkuð og er það ekki talið nógu stórt lengur til að hýsa þessi þrjú svið, auk þess sem tillögur um að önnur starfsemi flytjist einnig í sama hús auka enn frekar húsnæðisþörfina. Í þessari skýrslu eru fleiri möguleikar nefndir í miðbænum en Lækjargata 12, m.a. lóð við Tryggvagötu 13 og lóð í tengslum við nýtt tónlistarhús. Þessar tillögur hafa nú verið skoðaðar nánar og þykja þær ekki koma til greina. Þá var einnig nefndur sá möguleiki að byggja upp á lóðunum Borgatún 1-3 og hugsanlega tengja Skúlatún 2 við þá byggingu með einhvers konar milligangi yfir Borgartún. Ýmislegt þykir mæla gegn þessari hugmynd. Flytja þarf starfsemi UTM meðan á byggingartíma stendur og ekki mundu skapast sömu möguleikar í samnýtingu húsnæðis og rekstrarhagræðingu eins og ef flutt væri í nýtt hús. Þó svo að Framkvæmdasvið rúmist vel í því húsnæði sem það er í núna er eftirsóknarvert að komast í nýrra húsnæði sem auðveldara er að breyta og laga að starfseminni á hverjum tíma, auk þess sem flutningur í sameiginlegt húsnæði gefur möguleika á þó nokkurri hagræðingu í rekstri og rýmisþörf eins og áður segir. Þessi valkostur þykir því ekki koma til greina.

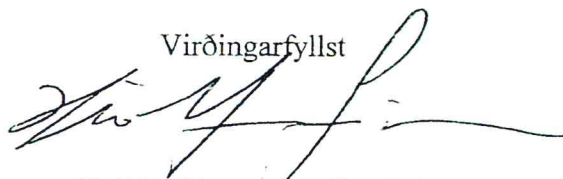
Þá eru fyrir möguleikar á því að leysa húsnæðismál þessara sviða í nýbyggingum á Höfðatorgi eða við Borgartún. Báðir þessir staðir eru taldir koma vel til greina og því var talið rétt að afla upplýsinga um leiguverð og hvernig útfæra mætti húsnæðið á þessum stöðum. Borgarstjóri fól því sviðsstjóra Framkvæmdasviðs að leita eftir viðræðum við þessa tvo aðila um annars vegar leigusamning og hins vegar kaupsamning á þeim eignum sem mundu verða rýmdar, svo bera mætti saman þessa tvo valkosti.

Niðurstaða liggur nú fyrir og er ljóst að verðsamanburður er Höfðatorgi í hag. Eðlilegt er að verðin geri upp á milli þessara tveggja valkosta.

Þess vegna leggur undirritaður til að gengið verði til samninga við Höfðatorg ehf á grundvelli draga að leigusamningi sem hefur verið unninn og jafnframt að kauptilboði þeirra í okkar eignir verði tekið

Rétt er að geta þess að fleiri valkostir en gerð hefur verið grein fyrir hér að framan voru skoðaðir, en þeir þóttu ekki koma til greina.

Virðingarfyllst



Hrólfur Jónsson, sviðsstjóri
Framkvæmdasviðs

Reykjavík, 27. febrúar 2007
R07020171

Borgarráð

Leigusamningur við Höfðatorg ehf. um húsnæði fyrir Framkvæmdasvið, Skipulags- og byggingarsvið, Umhverfissvið o.fl. á Höfðatorgi

Meðfylgjandi eru drög að leigusamningi milli Höfðatorgs ehf. og Reykjavíkurborgar um leigu á allt að 7.000 fermetra skrifstofuhúsnæði í húsinu Borgartún 10-12. Einnig eru meðfylgjandi drög að kaup/sölusamningum fyrir eignirnar Borgartún 1, Borgartún 3, Skúlatún 2 og Hverfisgötu 14-14a milli sömu aðila.

Lagt er til að borgarráð samþykki að fela borgarstjóra að ganga frá annars vegar leigusamningi til 25 ára og hins vegar sölu áðurtalinna eigna. Jafnframt að borgarstjóra verði veitt heimild til að ganga til viðræðna um leigu á allt að 1.700 fermetrum til viðbótar, enda verði niðurstaða þeirra viðræðna lögð fyrir borgarráð.

Vilhjálmur Þ. Vilhjálmsson
borgarstjóri

Hjálagt:

Leigusamningur drög, kaupsamningur drög, greinargerð sviðsstjóra Framkvæmdasviðs



Til: Vilhjálmur Þ. Vilhjálmsson/RHUS/RVK@RVK, Hrólfur Jónsson/BV/RVK/IS@RVK
Afrit: Kristín A. Árnadóttir/RHUS/RVK@RVK
Efni: Fyrirspurn frá borgarráði
Upplýsingar: Sent: 01.03.2007 15:36:09 af Jónína Björgvinsdóttir, Málsnúmer: R07020171, Bréfalyklar: borgareigna

Á fundi borgarráðs í dag lögðu borgarráðsfulltrúar Samfylkingar og Vinstri grænna fram svohljóðandi fyrirspurn:

1. Hversvegna er ekki farið í útboð um byggingu Borgarhúss og þannig leitast við að fá sem hagstæðast tilboð?
2. Hvar var sú ákvörðun tekin að taka upp beinar viðræður við Eykt um uppbyggingu Borgarhúss í miðborginni og hver tók þá ákvörðun?
3. Óskað er frekari upplýsinga um samburð á leiguverði á Höfðatorgsreit og Miðborg.
4. Hvað felst í þeirri heimild að veita borgarstjóra umboð til að ganga til viðræðna við Eykt um allt að 1.700 ferm. til viðbótar?

Greinargerð:

Í mars 2004 heimilaði borgarráð sviðsstjóra skipulags- og byggingarsviðs og borgarverkfræðingi að taka upp viðræður við Eignarhaldsfélagið Fasteign um byggingu húss að Lækjargötu 12. Það var gert að undangengnum viðræðum við tvo aðila þar sem niðurstaðan varð sú að tilboð Fasteignar hentaði betur. Borgarráðsfulltrúar Samfylkingar hafa haft af því spurnir um nokkra mánaða skeið að verið væri að skoða þá möguleika að semja til langs tíma við Eykt um leigu á Höfðatorgsreit og að meirihlutinn hafi í raun löngu ákveðið að semja beint við Eykt um uppbyggingu. Því lögðu fulltrúar Samfylkingarinnar í framkvæmdaráði fram fyrirspurn 9. október sl. um málið og fengu svar sem eingöngu fól í sér útúrskýringu. Það er því ljóst að unnið hefur verið að málinu bak við tjöldin án þess að kjörnir fulltrúar hafi verið upplýstir um það. Vinnubrögðin í þessu máli eru forkastanleg og afar gagnrýniverð að ekki skuli hafa verið leitað gleiri tilboða. Ef nýr meirihluti er þeirrar skoðunar að ekki sé æskilegt að styðja við uppbyggingu í miðborginni og flytja starfsemi sviðanna þangað hefði verið eðlilegt að kynna það fyrir borgarráði. Ef Lækjargata 12 af einhverjum ástæðum er ekki talin henta hefði verið eðlilegt að að bjóða verkið út og eigendur Höfðatorgsreits hefðu þá keppt við aðra aðila. Hér er um samning upp á 161.196 milljónir á ári að ræða. Á 25 árum er verið að tala um rúma 4 milljarða.

Hér með er f.h. borgarráðs óskað svara við fyrirspurninni.

Skrifstofa borgarstjórnar
Jónína H. Björgvinsdóttir

Borgarráð

Svar við fyrirspurn um byggingu Borgarhúss

Á fundi borgarráðs í dag lögðu borgarráðsfulltrúar Samfylkingar og Vinstri grænna fram svohljóðandi fyrirspurn:

1. Hversvegna er ekki farið í útboð um byggingu Borgarhúss og þannig leitast við að fá sem hagstæðast tilboð?
2. Hvar var sú ákvörðun tekin að taka upp beinar viðræður við Eykt um uppbyggingu Borgarhúss í miðborginni og hver tók þá ákvörðun?
3. Óskað er frekari upplýsinga um samanburð á leiguverði á Höfðatorgsreit og Miðborg.
4. Hvað felst í þeirri heimild að veita borgarstjóra umboð til að ganga til viðræðna við Eykt um allt að 1.700 ferm. til viðbótar?

Svar:

Eins og fram hefur komið heimilaði borgarráð á sínum tíma sviðsstjóra skipulags- og byggingarsviðs og borgarverkfræðingi að taka upp viðræður við Eignarhaldsfélagið Fasteign ehf. um byggingu húss á horni Lækjargötu og Vönarstrætis undir starfsemi viðkomandi embætta. Það var gert í framhaldi af viðræðum við Fasteign ehf. og Eykt hf. sem þá var með í undirbúningi byggingu við Borgartún austan við Skúlatún 2 (núverandi Höfðatorg). Á þeim tíma kom aldrei fram tillaga í borgarráði um að fara í opið leiguútboð vegna þarfa viðkomandi embætta um leiguhúsnæði.

Sú ákvörðun að fara í viðræður við þessa aðila byggði á auglýsingu eftir áhugasömum aðilum. Á þessari aðferð og þeirri sem nú er viðhöfð er enginn grundvallarmunur. Starfsfólk Framkvæmdasviðs í samráði við sviðsstjóra Umhverfissviðs og Skipulagssviðs hafa kannað markaðinn, auk þess sem fjöldi aðila hefur haft samband og boðið fram húsnæði. Fram kemur í greinargerð sviðsstjóra Framkvæmdasviðs að þegar fyrir lá að tveir valkostir væru taldir hagkvæmastir var farið í verðkönnun og tveir aðilar látnir keppa. Það er því gengið lengra nú í verðsamkeppni en gert var 2004. Það skýtur því skökku við að þeir kjörnu fulltrúar sem stóðu þannig að málum eins og hér er lýst að ofan, lýsi nú nánast sambærilegum vinnubrögðum sem forkastanlegum.

Núverandi meirihluti styður við uppbyggingu í miðborginni með margvíslegum hætti. Fyrirhugað hús sem R- listinn var í viðræðum við Fasteign ehf. um var miklu stærra en samþykkt skipulag gerði ráð fyrir. Í hagsmunaaðilakynningu komu fram mikil mótmæli við fyrirhugaða uppbyggingu á reitnum. Þær fyrirætlanir sem uppi voru um að knýja fram byggingu

miklu stærra húss en skipulag gerði ráð í óþökk nágretta með óleystum umferðar- og bílastæðamálum eru ekki taldar af núverandi meirihluta styðja við uppbyggingu í miðborginni. Þar fyrir utan er staðsetning við Höfðatorg einnig talin styðja við miðborgina okkar.

1. Þegar um er að ræða leigusamninga er ekki gert ráð fyrir útboði í útboðsreglum Reykjavíkurborgar. Í þessu tilfalli var ekki talið skynsamlegt að fara útboðsleiðina. Erfitt er að veita og meta og bera saman tilboð þegar um slík leigukaup er að ræða. Enn flóknara verður að bera saman verð margra aðila þegar jafnframt er verið að selja eignir á saman tíma. Vegna langs aðdraganda málsins liggja fyrir upplýsingar um markaðinn og þá möguleika sem fyrir hendi eru.

2. Eins og fram kemur í greinargerð sviðsstjóra Framkvæmdasviðs hafa fjölmargir staðir verið skoðaðir þegar fyrir lá að ákveðnir staðir voru hagkvæmastir að mati sviðsstjóra Framkvæmdasviðs óskaði hann eftir verðum frá þessum tveimur aðilum. Var það gert í samráði við borgarstjóra.

3. Upplýsingar liggja fyrir um leigumarkaðinn almennt hjá Framkvæmdasviði á hverjum tíma. Mjög erfitt er að bera tölur saman þar sem t.d. lægsta leiguverð í miðbænum er samkvæmt upplýsingum Framkvæmdasviðs 286 kr./fermeter á meðan hæsta verð er um 2000 kr./fermeter. Meðfylgjandi eru upplýsingar um leiguverð sem Framkvæmdasvið hefur tekið saman sérstaklega vegna fyrirspurnarinnar. Tilboð sem Fasteign gaf á sínum tíma í húsnæði við Lækjargötu hefur einnig verið reiknað upp til samanburðar við þau leiguverð sem nú er verið að leggja til að samið verði um. eru leiguverðin á Höfðatorgi nokkru lægri og eins er tilboð Eyktar í fasteignirnar sem fyrirhugað er að selja hærra en barst í sömu eignir frá Fasteign ehf.

4. Til greina kemur að flytja einnig miðlægt bókhald og þjónustumiðstöð Miðbæjar og Hlíða á Höfðatorg. Þess vegna er talið rétt að hafa þetta svigrúm í fjölda fermetra.

Vilhjálmur Þ. Vilhjálmsson

Borgarráðsfulltrúar Samfylkingar óska bókað:

Það svar sem hér liggur fyrir er alger útúrsnúningur á staðreyndum málsins. Því er t.d. ekki svarað með beinum hætti hver tók þá ákvörðun að ræða beint við Eykt, en draga má þá ályktun að það hafi verið borgarstjóri. Málið kom aldrei til kynningar í borgarráði og í október á sl. ári spurðu fulltrúar Samfylkingar í framkvæmdaráði um málið, en fátt varð um svör. Þá höfðu fulltrúar Samfylkingarinnar haft af því spurnir að byrjað væri að ræða við Eykt án þess að málið hefði verið kynnt borgarráði. Af fyrri meirihluta var unnið í málinu fyrir opnum tjöldum og borgarráði haldið upplýstu allan tímann. Sú ákvörðun á þeim tíma að fara í viðræður um byggingu Borgarhúss við Lækjargötu, byggði á því mati að með því sýndu borgaryfirvöld gott fordæmi með styrkingu miðborgarinnar og flutningi stofnana þangað. Ef nýr meirihluti er ekki sammála því að borgaryfirvöld eigi að ganga á undan með góðu fordæmi og styrkja miðborgina, hefði átt að kynna þá ákvörðun. Ef Lækjargata 12, var ekki talin henta hefði verið eðlilegt að bjóða verkið út. Hér er samið beint um 4 milljarða á 25 árum og eignir borgarinnar seldar án þess að kannað sé hvað markaðurinn er tilbúinn til að greiða. Athygli er vakin á því að þær eignir sem seldar eru standa á lóðum þar sem skipulag gerir ráð fyrir meira byggingamagni. Engin tilraun er gerð til að meta þann byggingarrétt til hækkunar á verði. Meðan unnið er að málum með þessum hætti og kjörnir fulltrúar leyndir upplýsingum er ekki hægt að ætlast til þess að samstaða náist. Vinnubrögðin í þessu máli staðfesta enn og aftur óvönduð vinnubrögð þar sem samið er við einn aðila án útboðs. Með því eru hagsmunir borgarbúa ekki hafðir að leiðarljósi.

Borgarráðsfulltrúar Framsóknarflokks og Sjálfstæðisflokks óska bókað:

Vegna bókunar fulltrúa Samfylkingar vísa fulltrúar meirihluta í svör sem lögð eru fram á fundinum, en þar segir m.a.:

Eins og fram hefur komið heimilaði borgarráð á sínum tíma sviðsstjóra skipulags- og byggingarsviðs og borgarverkfræðingi að taka upp viðræður við Eignarhaldsfélagið Fasteign ehf. um byggingu húss á horni Lækjargötu og Vonarstrætis undir starfsemi viðkomandi embætta. Það var gert í framhaldi af viðræðum við Fasteign ehf. og Eykt hf. sem þá var með í undirbúningi byggingu við Borgartún austan við Skúlatún 2 (núverandi Höfðatorg). Á þeim tíma kom aldrei fram tillaga í borgarráði um að fara í opið leiguútbod vegna þarfa viðkomandi embætta um leiguhúsnæði. Sú ákvörðun að fara í viðræður við þessa aðila byggði á auglýsingu eftir áhugasömum aðilum. Á þessari aðferð og þeirri sem nú er viðhöfð er enginn grundvallarmunur. Starfsfólk framkvæmdasviðs í samráði við sviðsstjóra umhverfissviðs og skipulagssviðs hafa kannað markaðinn, auk þess sem fjöldi aðila hefur haft samband og boðið fram húsnæði. Fram kemur í greinargerð sviðsstjóra framkvæmdasviðs að þegar fyrir lá að tveir valkostir væru taldir hagkvæmastir var farið í verðkönnun og tveir aðilar látnir keppa. Það er því gengið lengra nú í verðsamkeppni en gert var 2004. Það skýtur því skökku við að þeir kjörnu fulltrúar sem stóðu þannig að málum eins og hér er lýst að ofan, lýsi nú nánast sambærilegum vinnubrögðum sem forkastanlegum.

Þegar um er að ræða leigusamninga er ekki gert ráð fyrir útbóði í útbodsreglum Reykjavíkurborgar.

Í þessu tilfelli var ekki talið skynsamlegt að fara útbodsleiðina. Erfitt er að vega og meta og bera saman tilboð þegar um slík leigukaup er að ræða. Enn flóknara verður að bera saman verð margra aðila þegar jafnframt er verið að selja eignir á saman tíma. Vegna langs aðdraganda málsins liggja fyrir upplýsingar um markaðinn og þá möguleika sem fyrir hendi eru. Núverandi meirihluti styður við uppbyggingu í miðborginni með margvíslegum hætti. Fyrirhugað hús sem R-listinn var í viðræðum við Fasteign ehf. um var miklu stærra en samþykkt skipulag gerði ráð fyrir. Í hagsmunaaðilakynningu komu fram mikil mótmæli við fyrirhugaða uppbyggingu á reitnum. Þær fyrirætlanir sem uppi voru um að knýja fram byggingu miklu stærra húss en skipulag gerði ráð fyrir í óþökk nággranna með óleystum umferðar- og bílastæðamálum eru ekki taldar af núverandi meirihluta styðja við uppbyggingu í miðborginni. Þar fyrir utan er staðsetning við Höfðatorg einnig talin styðja við miðborgina okkar.

Borgarhús - svar við fyrirspurn
Málsnúmer: R07020171
Búið til: 05.03.2007
Eigandi skjals: Jónína Björgvinsdóttir

Dagskrámál

Almennar upplýsingar

Málsnúmer : R07020171
Málsheiti : Leigusamningur við Höfðatún ehf.
Númer dagskrármáls : R07020171 - 3
Dagsetning : 05.03.2007

Efni : **Borgarhús - svar við fyrirspurn**
Nefnd / ráð : Lögbundið ráð
Staða :

Afgreiðsla fundar :

Tekið fyrir á fundi þann : 08.03.2007

Niðurstaða fundar :

Afgreiðsla :

Bókun fundar : Borgarráðsfulltrúar Samfylkingar óska bókað:

Það svar sem hér liggur fyrir er alger útúrsnúningur á staðreyndum málsins. Því er t.d. ekki svarað með beinum hætti hver tók þá ákvörðun að ræða beint við Eykt, en draga má þá ályktun að það hafi verið Borgarstjóri. Málið kom aldrei til kynningar í Borgarráði og í október á sl. ári spurðu fulltrúar Samfylkingar í framkvæmdaráði um málið, en fátt varð um svör. Þá höfðu fulltrúar Samfylkingarinnar haft af því spurnir að byrjað væri að ræða við Eykt án þess að málið hefði verið kynnt Borgarráði. Af fyrri meirihluta var unnið í málinu fyrir opnum tjöldum og Borgarráði haldið upplýstu allan tímann. Sú ákvörðun á þeim tíma að fara í viðræður um byggingu Borgarhúss við Lækjargötu, byggði á því mati að með því sýndu borgaryfirvöld gott fordæmi með styrkingu miðborgarinnar og flutningi stofnana þangað. Ef nýr meirihluti er ekki sammála því að borgaryfirvöld eigi að ganga á undan með góðu fordæmi og styrkja miðborgina, hefði átt að kynna þá ákvörðun. Ef Lækjargata 12, var ekki talin henta hefði verið eðlilegt að bjóða verkið út. Hér er samið beint um 4 milljarða á 25 árum. og eignir borgarinnar seldar án þess að kannað sé hvað markaðurinn er tilbúinn til að greiða. Athygli er vakin á því að þær eignir sem seldar eru standa á lóðum þar sem skipulag gerir ráð fyrir meira byggingamagni. Engin tilraun er gerð til að meta þann byggingarrétt til hækkunar á verði. Meðan unnið er að málum með þessum hætti og kjörnir fulltrúar leyndir upplýsingum er ekki hægt að ætlast til þess að samstaða náist. Vinnubrögðin í þessu máli staðfesta enn og aftur óvönduð vinnubrögð þar sem samið er við einn aðila án útboðs. Með því eru hagsmunir borgarbúa ekki hafðir að leiðarljósi.

Borgarráðsfulltrúar Famsóknarflokks og Sjálfstæðisflokks óska bókað:

Vegna bókunar fulltrúa Samfylkingar vísa fulltrúar meirihluta í svör sem lögð eru fram á fundinum, en þar segir m.a.:

Eins og fram hefur komið heimilaði borgarráð á sínum tíma sviðsstjóra skipulags- og byggingarsviðs og borgarverkfræðingi að taka upp viðræður við Eignarhaldsfélagið Fasteign ehf. um byggingu húss á horni Lækjargötu og Vonarstrætis undir starfsemi viðkomandi embætta. Það var gert í framhaldi af viðræðum við Fasteign ehf. og Eykt hf. sem þá var með í undirbúningi byggingu við Borgartún austan við Skúlatún 2 (núverandi Höfðatorg). Á þeim tíma kom aldrei fram tillaga í borgarráði

um að fara í opið leiguútbóð vegna þarfa viðkomandi embætta um leiguhúsnæði.

Sú ákvörðun að fara í viðræður við þessa aðila byggði á auglýsingu eftir áhugasömum aðilum. Á þessari aðferð og þeirri sem nú er viðhöfð er enginn grundvallarmunur. Starfsfólk Framkvæmdasviðs í samráði við sviðsstjóra Umhverfissviðs og Skipulagssviðs hafa kannað markaðinn, auk þess sem fjöldi aðila hefur haft samband og boðið fram húsnæði. Fram kemur í greinargerð sviðsstjóra Framkvæmdasviðs að þegar fyrir lá að tveir valkostir væru taldir hagkvæmastir var farið í verðkönnun og tveir aðilar látnir keppa. Það er því gengið lengra nú í verðsamkeppni en gert var 2004. Það skýtur því skökku við að þeir kjörnu fulltrúar sem stóðu þannig að málum eins og hér er lýst að ofan, lýsi nú nánast sambærilegum vinnubrögðum sem forkastanlegum.

Þegar um er að ræða leigusamninga er ekki gert ráð fyrir útbóði í útbóðsreglum Reykjavíkurborgar. Í þessu tilfalli var ekki talið skynsamlegt að fara útbóðsleiðina. Erfitt er að veða og meta og bera saman tilboð þegar um slík leigukaup er að ræða. Enn flóknara verður að bera saman verð margra aðila þegar jafnframt er verið að selja eignir á saman tíma. Vegna langs aðdraganda málsins liggja fyrir upplýsingar um markaðinn og þá möguleika sem fyrir hendi eru. Núverandi meirihluti styður við uppbyggingu í miðborginni með margvíslegum hætti. Fyrirhugað hús sem R- listinn var í viðræðum við Fasteign ehf. um var miklu stærra en samþykkt skipulag gerði ráð fyrir. Í hagsmunaaðilakynningu komu fram mikil mótmæli við fyrirhugaða uppbyggingu á reitnum. Þær fyrirætlanir sem uppi voru um að knýja fram byggingu miklu stærra húss en skipulag gerði ráð í óþökk nággranna með óleystum umferðar- og bílastæðamálum eru ekki taldar af núverandi meirihluta styðja við uppbyggingu í miðborginni. Þar fyrir utan er staðsetning við Höfðatorg einnig talin styðja við miðborgina okkar.

Texti : Lagt fram svar borgarstjóra, dags. í dag, við fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Samfylkingar um byggingu Borgarhúss, sbr. 20. lið fundargerðar borgarráðs frá 1. mars sl.

Umræða fundar :

Tengd skjöl

Tengd skjöl

Svar við fyrirspurn um byggingu Borgarhúss R07020171

Borgarráð 08.03.2007

R07020171

Borgarráðsfulltrúar Vinstri grænna og F-lista óska bókað:

Við teljum að eðlilegra hefði verið að leita tilboða í langtímaleigusamning vegna húsnæðis sviðanna þriggja. Jafnframt hefði þurft að bera saman kosti við leigu annars vegar og hins vegar að borgin ætti húsnæðið sjálf. Vinnubrögðin við undirbúning málsins vekja tortryggni.



Borgarstjórnin í Reykjavík

SKJALABAFN	
Framkvæmdasviðs	
12. MAR. 2007	
Máttal:	2003100079
Bréfatykill:	40.30

Reykjavík, 9. mars 2007
R07020171
2135
GE/isg

Framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar
Hrólfur Jónsson, sviðsstjóri
Skúlatúni 2
105 REYKJAVÍK

Leigusamningur við Höfðatorg ehf. - sala eigna

Á fundi borgarráðs 8. þ.m. var lagt fram að nýju bréf borgarstjóra frá 27. f.m. varðandi leigu á skrifstofuhúsnæði að Borgartúni 10-12 fyrir framkvæmdasvið, skipulags- og byggingarsvið, umhverfissvið o.fl., sem og sölu á fasteignunum að Borgartúni 1, Borgartúni 3, Skúlatúni 2 og Hverfisgötu 14-14a. Jafnframt lögð fram að nýju greinargerð sviðsstjóra framkvæmdasviðs, dags. 26. f.m., og drög að leigusamningi og kaupsamningi við Höfðatorg ehf., ódags.

Borgarráð samþykkti samninginn.

Gunnar Eydal
e.u.

Samrit:
Skipulags- og byggingarsvið
Umhverfissvið



Borgarstjórnin í Reykjavík

Reykjavík, 27. febrúar 2007
R07020171

Borgarráð

Leigusamningur við Höfðatorg ehf. um húsnæði fyrir Framkvæmdasvið, Skipulags- og byggingarsvið, Umhverfissvið o.fl. á Höfðatorgi

Meðfylgjandi eru drög að leigusamningi milli Höfðatorgs ehf. og Reykjavíkurborgar um leigu á allt að 7.000 fermetra skrifstofuhúsnæði í húsinu Borgartún 10-12. Einnig eru meðfylgjandi drög að kaup/sölusamningum fyrir eignirnar Borgartún 1, Borgartún 3, Skúlatún 2 og Hverfisgötu 14-14a milli sömu aðila.

Lagt er til að borgarráð samþykki að fela borgarstjóra að ganga frá annars vegar leigusamningi til 25 ára og hins vegar sölu áðurtalinna eigna. Jafnframt að borgarstjóra verði veitt heimild til að ganga til viðræðna um leigu á allt að 1.700 fermetrum til viðbótar, enda verði niðurstaða þeirra viðræðna lögð fyrir borgarráð.

Vilhjálmur Þ. Vilhjálmsson
borgarstjóri

Hjálagt:

Leigusamningur drög, kaupsamningur drög, greinargerð sviðsstjóra Framkvæmdasviðs

Reykjavík, 9. mars 2007
R07020171
632
GE/isg

Skipulags- og byggingarsvið
Birgir Hllynur Sigurðsson, sviðsstjóri
Borgartúni 3
105 REYKJAVÍK

Leigusamningur við Höfðatorg ehf. - sala eigna

Á fundi borgarráðs 8. þ.m. var lagt fram að nýju bréf borgarstjóra frá 27. f.m. varðandi leigu á skrifstofuhúsnæði að Borgartúni 10-12 fyrir framkvæmdasvið, skipulags- og byggingarsvið, umhverfissvið o.fl., sem og sölu á fasteignunum að Borgartúni 1, Borgartúni 3, Skúlatúni 2 og Hverfisgötu 14-14a. Jafnframt lögð fram að nýju greinargerð sviðsstjóra framkvæmdasviðs, dags. 26. f.m., og drög að leigusamningi og kaupsamningi við Höfðatorg ehf., ódags.

Borgarráð samþykkti samninginn.

Gunnar Eydal
e.u.

Samrit:
Framkvæmdasvið
Umhverfissvið

Reykjavík, 9. mars 2007
R07020171
632
GE/isg

Umhverfissvið
Elly K. Guðmundsdóttir, sviðsstjóri
Skúlagötu 19
101 REYKJAVÍK

Leigusamningur við Höfðatorg ehf. - sala eigna

Á fundi borgarráðs 8. þ.m. var lagt fram að nýju bréf borgarstjóra frá 27. f.m. varðandi leigu á skrifstofuhúsnæði að Borgartúni 10-12 fyrir framkvæmdasvið, skipulags- og byggingarsvið, umhverfissvið o.fl., sem og sölu á fasteignunum að Borgartúni 1, Borgartúni 3, Skúlatúni 2 og Hverfisgötu 14-14a. Jafnframt lögð fram að nýju greinargerð sviðsstjóra framkvæmdasviðs, dags. 26. f.m., og drög að leigusamningi og kaupsamningi við Höfðatorg ehf., ódags.

Borgarráð samþykkti samninginn.

Gunnar Eydal
e.u.

Samrit:
Framkvæmdasvið
Skipulags- og byggingarsvið



Framkvæmda- og eignaráð

Borgartún 10 - 12 nýtt húsnæði Höfðatorgi

Lagt er til að Framkvæmda- og eignaráð heimili Framkvæmda- og eignasviði að verja af fjárfestingalið á árinu 2008 alls 630 m.kr. til innrétinga og búnaðarkaupa vegna Borgartúns 10-12. Á áætlun þessa árs eru 450 m.kr til þessa liðar. Hækkunin 180 m.kr. kemur til vegna fleiri fermetra sem hafa verið teknir á leigu.

Á árinu 2006 var varið um 210 m.kr til þessa liðar. Alls er því gert ráð fyrir að verja 840 m.kr til innrétinga og búnaðarkaupa í Borgartúni 10-12. Meðfylgjandi er sundurliðuð kostnaðaráætlun. (fylgiskjal 1) Þessi fjárfesting mun leggjast ofan á leiguverð til þeirra sem verða með starfsemi í húsinu samkvæmt meðfylgjandi yfirlit yfir leigukostnað (fylgiskjal 2). Tekið skal fram að öll verð eru með virðisaukaskatti.

Við útreikning innri leigu við gerð þriggja ára áætlunar 2009-2011 var gert ráð fyrir að heildarkostnaður við innrétingar og búnaðarkaup yrði 760 m.kr. Lagt er nú til að innri leiga verði hækkuð í samræmi við áætlaðan heildarkostnaðan, þ.e. 840 mkr.

Samkvæmt leigusamningum var byrjað að greiða leigu þann 1. október 2007. Lagt er til að kostnaður vegna þessarar leigu verði ekki deilt út á sviðin heldur verði kostnaður vegna þessa dreginn frá söluhagnaði eigna sem seldar eru í tengslum við flutningana í Borgartún. Er þessi tillaga unnin í samráði við fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar. Eðlilegra er talið að þessi kostnaður lendi hjá eignasjóðnum í stað fagsviða, en verði ekki færður sem stofnkostnaður heldur gjaldfærður í eitt skipti með þeim hætti sem hér er lagt til.

Virðingarfyllst

Hrólfur Jónsson, sviðsstjóri



Umsögn fjármálaskrifstofu vegna tillögu varðandi Borgartún 10-12. Nýtt húsnæði Höfðatorg

Til borgarráðs

Fyrir borgarráði liggur tillaga Framkvæmda- og eignasviðs sem samþykkt var í Framkvæmda- og eignaráði 7. apríl sl. Tillagan varðar annars vegar breytingu á fjárfestingum í innréttingum og búnaði og hins vegar afleidda breytingu á innri leigu og meðferð leigukostnaðar áður en sviðin fluttu í Höfðatorg, þ.e. frá 1. október 2007.

Alls er gert ráð fyrir að fjárfesting í innréttingum og búnaði nemi um 840 mkr, þar af 210 sem komu til á árinu 2006, og er lagt til að áætlun hækki sem nemur 180 mkr. Ástæðun má alfarið rekja til þeirrar ákvörðunar borgarráðs síðla síðasta árs að leigja allt húsið. Fjármálaskrifstofa mun fara yfir fjárhagsáætlun og þriggja ára áætlun til að ganga úr skugga um hvaða liðir í áætlunum þeirra sviða sem flytja í þetta húsnæði gætu fallið niður á móti.

Tillagan felur einnig í sér hækkun innri leigu sem er bein afleiðing hækkunar á ofangreindri fjárfestingu og í samræmi við leikreglur um innri leigu.

Varðandi leigugreiðslu af húsnæði frá upphafi á gildistíma samningsins að flutningi sviðanna í húsnæðið þykir eðlilegast að sá kostnaður dragist frá söluhagnaði sem leiðir af þessum húsnæðisbreytingum.

Mælt er með því að borgarráð samþykki þessas tillögur.

Birgir Björn Sigurjónsson,

fjármálastjóri



R 02040065

Reykjavík, 11. apríl 2008
2008040004

Borgarráð Reykjavíkur

14

Borgartún 10-12, nýtt húsnæði á Höfðatorgi.

Hér með er send útskrift úr gerðabók framkvæmda- og eignaráðs Reykjavíkurborgar 7. apríl 2008, svohljóðandi:

Mál nr. 2008040004

Sviðsstjóri framkvæmda- og eignasviðs kynnti forsögu og aðdraganda flutninga í Borgartún 10-12. Lagt fram bréf sviðsstjóra framkvæmda- og eignasviðs varðandi Borgartún 10-12 ásamt fylgiskjölum, dagsett 3. apríl 2008.

Samþykkt samhljóða að vísa málinu til borgaráðs.

Þórhildur L. Ólafsdóttir,
ritari framkvæmda- og eignaráðs Reykjavíkurborgar

Reykjavík, 3. apríl 2008
2008040004

Framkvæmda- og eignaráð

Borgartún 10 - 12 nýtt húsnæði Höfðatorgi

Lagt er til að Framkvæmda- og eignaráð heimili Framkvæmda- og eignasviði að verja af fjárfestingalið á árinu 2008 alls 630 m.kr. til innréttinga og búnaðarkaupa vegna Borgartúns 10-12. Á áætlun þessa árs eru 450 m.kr til þessa liðar. Hækkunin 180 m.kr. kemur til vegna fleiri fermetra sem hafa verið teknir á leigu.

Á árinu 2006 var varið um 210 m.kr til þessa liðar. Alls er því gert ráð fyrir að verja 840 m.kr til innréttinga og búnaðarkaupa í Borgartúni 10-12. Meðfylgjandi er sundurliðuð kostnaðaráætlun. (fylgiskjal 1) Þessi fjárfesting mun leggjast ofan á leiguverð til þeirra sem verða með starfsemi í húsinu samkvæmt meðfylgjandi yfirlit yfir leigukostnað (fylgiskjal 2). Tekið skal fram að öll verð eru með virðisaukaskatti.

Við útreikning innri leigu við gerð þriggja ára áætlunar 2009-2011 var gert ráð fyrir að heildarkostnaður við innréttingar og búnaðarkaup yrði 760 m.kr. Lagt er nú til að innri leiga verði hækkuð í samræmi við áætlaðan heildarkostnaðan, þ.e. 840 mkr.

Samkvæmt leigusamningum var byrjað að greiða leigu þann 1. október 2007. Lagt er til að kostnaður vegna þessarar leigu verði ekki deilt út á sviðin heldur verði kostnaður vegna þessa dreginn frá söluhagnaði eigna sem seldar eru í tengslum við flutningana í Borgartún. Er þessi tillaga unnin í samráði við fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar. Eðlilegra er talið að þessi kostnaður lendi hjá eignasjóðnum í stað fagsviða, en verði ekki færður sem stofnkostnaður heldur gjaldfærður í eitt skipti með þeim hætti sem hér er lagt til.

Virðingarfyllt

Hrólfur Jónsson, sviðsstjóri

HÖFÐATORG BORGARTÚN 10 - 12
 ÁÆTLUN VEGNA INNANRÉTTINGA OG BÚNAÐAR
 ALLAR TÖLUR MEÐ vsk

A: Hæðir 1 - 5 og 5 hæð vestur

Áætlaður framkvæmdakostnaður	255.000.000
Kjallari	
Áætlaður framkvæmdakostnaður	42.000.000
Skjalaskápar	10.000.000
Sérfræðihönnun	
Arkitektar	20.000.000
Verkfræðihönnun og ráðgjöf	11.000.000
Ýmiss sérfrágangur	
Innréttingar á 1 - 5 hæð	15.000.000
Sérsmíði og búnaður	12.000.000
Húsgögn 295 vinnustöðvar	105.000.000
Samtals 1. hluti	470.000.000

B Hæðir 5. hæð mið og austur og 6 hæð

Áætlaður framkvæmdakostnaður	115.000.000
Sérfræðihönnun	
Arkitektar	9.000.000
Verkfræðihönnun og ráðgjöf	5.000.000
Ýmis sérfrágangur	6.000.000
Innréttingar á 5. hæð mið og vestur ásamt 6. hæð	7.000.000
Húsgögn 120 vinnustöðvar	42.000.000
Samtals 2 hluti	184.000.000

C 7. hæð fullnaðarfrágangur

Áætlaður framkvæmdakostnaður	125.000.000
Tæki og lagnir í eldhúsi	25.000.000
Sérfræðihönnun	
Arkitektar	5.000.000
Verkfræðihönnun og ráðgjöf	4.000.000
Sérsmíðaðar innréttingar	6.000.000
Laus búnaður í eldhús, bókaasafn, stólar og borð	12.000.000
Samtals 7. hæð	177.000.000

Annað

Merkingar utanhúss og innan	9.000.000
Samtals annað	9.000.000
Samtals heild	840.000.000

Undanskilið i heild

Tæki og búnaður - UTM
 Tækniþúnaður í fundarherbergi og þjónustuveri

Samingar vegna Borgartúns 10 - 12

	Heildar stærð m ²	Séreign m ²	Sameign m ²	Verð samn. vísit 351,4	Verð mars vísit 386	Leiguverð vísit 351,4	Leiguverð vísit 386
Leigusamningur 22. mars 2007	7.344,9	6.802,2	542,7	1855	2.038	13.624.790	14.966.331
Leigusamningur 2. júlí 2007	1.167,2	1.081,0	86,2	2400	2.636	2.801.280	3.077.103
Leigusamningur 26. október 2007, kjallari	691,5	640,4	51,1	1855	2.038	1.282.733	1.409.035
Leigusamningur 26. október 2007, 5 og 6 hæð	2.723,2	2.433,6	289,6	2400	2.636	6.535.680	7.179.205
Leigusamningur 26. október 2008, 7. hæð	1.196,3		1.196,3	2400	2.636	2.871.120	3.153.820
	13.123,1	10.957,2	2.165,9			27.115.602	29.785.493

Meðalverð húsaleigu í kr./m ² .	2.066	2.270
--	-------	-------

Leiga innréttinga og búnaðar í kr./m ² .	483
---	-----

Heildar húsaleiga í kr./m ² . með innréttingum og búnaði	2.753
---	-------



Reykjavík 15. apríl 2008

Borgartún 10 – 12

Aukin þjónusta á einum stað

Fljótlega eftir að ákvörðun var tekin um leigu á hluta Borgartúns 10 – 12 fyrir starfsemi Reykjavíkurborgar opnuðust möguleikar á að taka allt húsið á leigu (að frátöldu verslunarrými á 1. hæð). Í ljósi þeirra sóknarfæra sem felast í að færa aukna þjónustu á einn stað var ákveðið að nýta þetta tækifæri. Í tengslum við undirbúning að opnun sameiginlegs þjónustuvers og skjalavers hefur tækifærið verið notað til að snerpa á ýmsum samskiptum og verkferlum í tengslum við þjónustu og meðferð gagna. Sú vinna mun skila sér í bættri og aukinni þjónustu við íbúa á einum stað:

Góður skriður er nú kominn á innflutning starfseininga í nýja húsið við Borgartún 10 - 12. Tvö fagsvið eru þegar flutt inn, annars vegar Umhverfis- og samgöngusvið og hins vegar Framkvæmda- og eignasvið. Í byrjun þessarar viku svaraði Símaver Reykjavíkurborgar á nýjum stað og í kjölfarið koma fleiri þjónustueiningar. Skjalaver flytur um miðjan maí og Þjónustuverið opnar á fyrstu hæðinni mánudaginn 26. maí. Velferðarsvið flytur í maí og önnur starfsemi kemur í húsið í júní og júlí.

Verkefni þetta er umfangsmikið og krefst mikillar samhæfingar. Hátt í 400 starfsmenn Reykjavíkurborgar munu vinna í húsinu, sem eru rúmlega 13 þúsund fermetrar.

Hvers vegna varð Borgartún 10 – 12 fyrir valinu ?

Fyrir margt löngu hófst umræða innan borgarkerfisins um húsnæðismál þeirra sviða sem voru með starfsemi í Borgartúni og Skúlatúni.

Árið 2005 lágu fyrir tillögur um uppbyggingu í Lækjargötu en horfið var frá þeim hugmyndum, en skipaður var starfshópur þriggja sviðsstjóra til að fara yfir hvaða möguleikar væru í stöðunni, greina þarfir og mögulega staðsetningu fyrir starfseminna í borginni. Sviðsstjórnarnir skiluðu skýrslu í ársbyrjun 2006. Á grundvelli hennar var málið unnið áfram og um sumarið lá fyrir að á

tveimur stöðum væru nægjanlega stór hús í byggingu, í Borgartúni og við Höfðatorg. Ákveðið var að viðhafa verðkönnun á vegum Framkvæmdasviðs um þessa tvo kosti í september 2006. Jafnframt var óskað eftir tilboðum í eignir Reykjavíkurborgar sem myndu losna og var þremur fasteignasölum falið að gera verðmat á þessum eignum til samanburðar við tilboðin. Niðurstaðan var að tilboð Eyktar var talið hagstæðast en einnig var ljóst að húsið við Höfðatorg bauð upp á meiri möguleika með aðgengi og að koma sameiginlegu þjónustuveri fyrir.

Tilboð Eyktar lá fyrir í september 2006 og er upphaflegur leigusamningur bundinn vísitölu þess mánaðar. Leigusamningar voru undirritaðir í mars árið 2007. Í millitíðinni var gengið frá skipulagi svæðisins. Upphaflegi samningurinn gerði ráð fyrir að 7.000 fermetrar yrðu teknir á leigu, þar af 1.000 fermetrar í kjallara. Samningurinn gerði ráð fyrir afhendingartíma af hálfu Eyktar 1. október 2007 og að þá myndu leigugreiðslur hefjast. Jafnframt var tilgreint að afhending húsnæðis væri háð því að Reykjavíkurborg skilaði grunnmyndum þann 20. apríl sama ár. Strax eftir undirritun leigusamnings var hafist handa við að teikna starfsemina inn í húsið.

Gert var ráð fyrir að í nýtt hús flyttust Framkvæmdasvið ásamt Bílastæðasjóði, Skipulags- og byggingarsvið og Umhverfissvið, auk símavers, miðlægs bókhalds og Upplýsingatækni-miðstöðvar. Starfsfólk viðkomandi sviða skipaði vinnuhópa þar sem fjallað var um margvísleg mál sem tengdust flutningum nýja húsnæðið. Þar á meðal möguleika þess að sameina stoðdeildir og hagræða með því í rekstri. Fljótlega kom í ljós að erfitt gæti verið að koma allri starfseminni fyrir í húsinu með góðu móti. Þetta ásamt fleiri þáttum gerði það að verkum að innanhúshönnun, sem var í höndum Reykjavíkurborgar, seinkaði.

Vendipunktur þegar ákveðið þegar fleiri starfseiningar flyttu í Borgartún 10 - 12

Þegar leið á árið 2007 vöknudú hugmyndir um að taka allt húsið á leigu með það í huga að enn stærri hluti af starfsemi borgarinnar yrði þar til húsa. Voru talin felast í því margvísleg tækifæri. Teknar voru upp samningaviðræður við Eykt um að leigja það sem eftir var af 5. hæð hússins auk 6. og 7. hæðar þess. Í nóvember 2007 samþykkti borgarráð að taka allt húsið á leigu, að frátöldu verslunar og veitingarými á 1. hæð hússins. Þessi ákvörðun hafði lítillega áhrif á grunnmyndir annarra hæða. Þessir samningar miðuðust við leigugreiðslur frá 1. október 2007 ásamt því að 7. hæðin var tekin á leigu óinnréttuð, sem talið var hagstæðara fyrir Reykjavíkurborg.

Reykjavíkurborg greiðir Eykt leigu fyrir Borgartún 10 – 12 frá 1. október, en nýtir leigulaust húsnæði sem Eykt keypti af Reykjavíkurborg. En þar sem Eykt hefur ekki í öllum tilvikum getað afhent Reykjavíkurborg rýmin á réttum tíma reiknast afsláttur á fyrirframgreidda leigu. Þannig gat Eykt ekki afhent kjallarárými á réttum tíma. Að hluta til er búið að semja um þennan afslátt á fyrirframgreiddri leigu vegna kjallara og 1. - 5. hæðar. Þannig mun þessi kostnaður skiptast jafnt milli Eyktar og Reykjavíkurborgar. Þá á eftir að semja um sambærilegt vegna 6. -7. hæðar.

Reykjavíkurborg leigir því nú rúmlega 13 þúsund fermetra og um 400 starfsmenn munu starfa í húsinu. Þetta hefur verið viðamikil verkefni sem snérist ekki bara um það hver átti að sitja hvar heldur margvíslegar aðrar breytingar í rekstri eins og sameiginlegt bókasafn, þjónustuver, matsal og rekstrartilhögun hússins, auk þess sem að margbreytileg vinnustaðamening hinna ýmsu starfseininga hefur spilað inn í verkefnið og hafa skoðanir oft verið skiptar m.a. um opin eða lokuð rými svo dæmi sé tekið.

Húsið er að mestu innréttað með opnum rýmum þó svo örfáar undantekningar séu á því. Meðal annars vegna þess hversu mikið af starfseminni er í opnum rýmum var ekki nema að mjög takmörkuðu leyti hægt að nota þau húsgögn sem til voru heldur þurfti að kaupa ný húsgögn fyrir starfsemina. Við hönnun hússins og innréttingar þess var eftirfarandi haft að leiðarljósi:

- Að öll loftræsting og hitastýring í húsinu væri til fyrirmyndar.
- Að öll lýsing og hljóðvist í húsinu væri eins og best verður á kosið
- Að húsið og rekstur þess verði umhverfisvænt

Öll lýsing var bætt og fjölgað tenglum við vinnustöðvar. Opin rými krefjast góðrar hljóðvistar og hefur mikið verið unnið með það. Í allri hönnun hússins sem ekki var þegar ákveðin fyrir leigusamninga hefur verið haft að leiðarljósi að allt efni sem notað er sé umhverfisvænt og einnig er tekið mið af því varðandi allar rekstrarákvarðanir. Þá hefur þurft að breyta kjöllurum nokkuð frá sem segir í leigusamningum. Þar eru skjalasöfn, netþjónastöð o.fl. sem krefst öryggiskerfa, sjálfvirkra slökkvikerfa o.fl. Auk þess hefur verið innréttað aðstaða fyrir starfsfólk, en þessi rými voru óinnréttað geymslurými í leigusamningunum. Meðal annars þessar viðbætur skýra þann kostnað sem bætist við vegna innréttinga hússins.

Reykjavík, 13. júlí 2007
R07020171
632
ÓKH/jb

Borgarstjórnin í Reykjavík
Vilhjálmur Þ. Vilhjálmsson
Ráðhúsi Reykjavíkur
101 REYKJAVÍK

Viðaukasamningur við samning Reykjavíkurborgar og Höfðatorgs ehf.

Á fundi borgarráðs 12. þ.m. var lagður fram viðaukasamningur, dags. 2. þ.m., við samning Reykjavíkurborgar og Höfðatorgs ehf. um leigu á skrifstofuhúsnæði að Borgartúni 10-12, þar sem leigðir eru 970 ferm. til viðbótar við það húsnæði sem áður hafði verið leigt, sbr. 14. lið fundargerðar borgarráðs frá 8. mars sl. Jafnframt var lagt fram bréf sviðsstjóra framkvæmdasviðs frá 6. þ.m.

Borgarráð samþykkti fyrirbyggjandi viðaukasamning. Jafnframt var samþykkt að veita borgarstjóra heimild til að ganga til samninga við Höfðatorg ehf. um leigu á 730 ferm. til viðbótar, reynist þörf á, enda komi slíkur viðaukasamningur einnig til afgreiðslu í borgarráði.

Ólafur Kr. Hjörleifsson
e.u.

Samrit:
Sviðsstjóri framkvæmdasviðs



Til: Vilhjálmur Þ. Vilhjálmsson/RHUS/RVK@RVK, Hrólfur Jónsson/BV/RVK/IS@RVK
Afrit: Magnús Þór Gylfason/RHUS/RVK@RVK
Efni: Fyrirspurn úr borgarráði í dag
Upplýsingar: Sent: 12.07.2007 14:43:38 af Jónína Björgvinsdóttir, Málsnúmer: R07020171, Bréfalyklar: borgareigna

Á fundi borgarráðs í dag lögðu borgarráðsfulltrúar Samfylkingar fram svohljóðandi fyrirspurn:

Í ljósi þess viðbótarsamnings sem meirihluti borgarstjórnar hefur kosið að gera á Höfðatorgi er spurt:

1. Hver er núverandi húsnæðisnotkun, í ferm., leigu eða innri leigu eftir atvikum, þeirra sviða þ.m.t. velferðarsviðs, sem flytja eiga inn í húsnæði við Höfðatorg skv. fjárhagsáætlunum Reykjavíkurborgar?
2. Hvernig breytist leiga/húsnæðiskostnaður í nýju húsnæði í Höfðatorgi, brotið niður á einstök svið?
3. Hver er heildarleigufjárhæð á samningstímanum fyrir einstök svið sem og samningurinn í heild?

Hér með er f.h. borgarráðs óskað svar við fyrirspurninni.

Skrifstofa borgarstjórnar
Jónína H. Björgvinsdóttir



Reykjavíkurborg
Framkvæmdasvið

Málsnr.: <i>R07020171</i> Skjalasafn Ráðhúss - 9 JULI 2007 Bréfalykill: <i>632</i>

Reykjavík, 6. júlí 2007
2003100079
40.30

Til borgarráðs

Leigusamningur við Höfðatorg um húsnæði fyrir Framkvæmdasvið, Skipulags- og byggingarsvið, Umhverfissvið o.fl. á Höfðatorgi

Þann 26. febrúar sl. samþykkti borgarráð að fela borgarstjóra að ganga frá leigusamningi til 25 ára milli Höfðatorgs ehf og Reykjavíkurborgar um leigu á allt að 7000 fermetra skrifstofuhúsnæði í húsinu Borgartún 10-12 og sölu þeirra eigna sem tengjast málinu. Jafnframt veitti borgarráð borgarstjóra heimild til að ganga til viðræðna um leigu á allt 1.700 fermetrum til viðbótar enda verði niðurstaða þeirra viðræðna lögð fyrir borgarráð.

Að undanförmu hefur verið unnið að því að koma notendum fyrir í húsinu. Fyrir liggja grunnteikningar sem sýna í stórum dráttum fyrirkomulag hússins. Tekið skal fram að þetta fyrirkomulag mun taka breytingum í endanlegri útfærslu. Til þess að koma þeirri starfsemi fyrir í húsinu sem fyrirhuguð er þar, er ljóst að 7000 fermetrar munu ekki duga og því hefur verið gengið til viðræðna um leigu á viðbótarfermetrum sem borgarráð gaf heimild fyrir í samþykkt sinni þann 26. febrúar sl.

Í kjallara eru ýmis þjónusturými

Meðfylgjandi eru teikningar sem sýna fyrirkomulag hússins eins og það liggur fyrir núna. Á fyrstu hæð (jarðhæð) er gert ráð fyrir móttöku og þjónustuveri. Þar verður jafnframt kynningar- og sýningarsalur.

Á annari hæð verður Skipulags-og byggingarsvið ásamt UTM

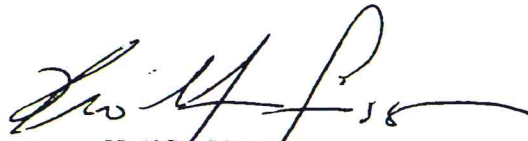
Á þriðju hæð er Umhverfissvið, Bílastæðasjóður og skjalasafn ásamt símaveri.

Á fjórðu hæð er Framkvæmdasvið

Þar með hafa þeir 7000 fermetrar sem leigusamningur er um verið nýttir.

Á fimmtu hæð er mötuneyti, ráðsherbergi og miðlægt bókhald. Miðlægt bókhald þarf meira rými heldur sýnt er á meðfylgjandi teikningum og er unnið að því að leysa það vandamál. Þá kemur til greina að Velferðarsvið flytji í austurenda fimmtu hæðar.

Þess vegna er óskað eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við þegar gerðan leigusamning. Um er að ræða 970 fermetra til viðbótar. Jafnframt er óskað heimildar til samninga 730 fermetra til viðbótar ef að ákvörðun verður tekin um að flytja Velferðarsvið á Höfðatorg.



Hrólfiur Jónsson
sviðsstjóri

Hjálagt:

Viðauki við breytingu á húslaleigusamningi við Höfðatorg dagsett 02.07.2007

Bréf til Framkvæmdasviðs dagsett 09.03. 2007

Bréf til Borgarráðs dagsett 26.02 2007

Bréf til Borgarráðs dagsett 26.02. 2007

Teikningar

Borgartún 10-12 - leigusamningur við Höfðatorg ehf.
Málsnúmer: R07020171
Búið til: 10.07.2007
Eigandi skjals: Jónína Björgvinsdóttir

Dagskrámál

Almennar upplýsingar

Málsnúmer : R07020171
Málsheiti : Húsnæðismál Skipulags- og byggingarsviðs / Framkvæmdasviðs /
Leigusamningur við Höfðatorg ehf.
Númer dagskrármáls : R07020171 - 4
Dagsetning : 10.07.2007

Efni : Borgartún 10-12 - leigusamningur við Höfðatorg ehf.
Nefnd / ráð : Lögbundið ráð
Staða :

Afgreiðsla fundar :

Tekið fyrir á fundi þann : 12.07.2007

Niðurstaða fundar : Samþykkt

Afgreiðsla : Borgarráð samþykkir fyrirbyggjandi viðaukasamning með 4 samhljóða atkvæðum. Jafnframt er samþykkt með 4 samhljóða atkvæðum að veita borgarstjóra heimild til að ganga til samninga við Höfðatorg ehf. um leigu á 730 fm til viðbótar, reynist þörf á, enda komi slíkur viðaukasamningur einnig til afgreiðslu í borgarráði.

Bókun fundar : Borgarráðsfulltrúar Samfylkingar leggja fram svohljóðandi fyrirspurn:

Í ljósi þess viðbótarsamnings sem meirihluti borgarstjórnar hefur kosið að gera á Höfðatorgi er spurt:

1. Hver er núverandi húsnæðisnotkun, í ferm., leigu eða innri leigu eftir atvikum, þeirra sviða þ.m.t. velferðarsviðs, sem flytja eiga inn í húsnæði við Höfðatorg skv. fjárhagsáætlunum Reykjavíkurborgar?
2. Hvernig breytist leiga/húsnæðiskostnaður í nýju húsnæði í Höfðatorgi, brotið niður á einstök svið?
3. Hver er heildarleigufjárhæð á samningstímanum fyrir einstök svið sem og samningurinn í heild?

Texti : Lagður fram viðaukasamningur, dags. 2. þ.m., við samning Reykjavíkurborgar og Höfðatorgs ehf. um leigu á skrifstofuhúsnæði að Borgartúni 10-12, þar sem leigðir eru 970 fm til viðbótar við það húsnæði sem áður hafði verið leigt, sbr. 14. lið fundargerðar borgarráðs frá 8. mars sl. Jafnframt lagt fram bréf svisstjóra framkvæmdasviðs frá 6. þ.m.

Umræða fundar :

Tengd skjöl

Tengd skjöl

Leigusamningur við Höfðatorg ehf. um húsnæði fyrir Framkvæmdasvið, Skipulags- og byggingarsvið, Umhverfissvið o.fl. á Höfðatorgi - viðauki við samning

Reykjavík, 13. júlí 2007
R07020171
632
ÓKH/jb

Framkvæmdasvið
Hrólfur Jónsson, sviðsstjóri
Skúlatúni 2
105 REYKJAVÍK

Viðaukasamningur við samning Reykjavíkurborgar og Höfðatorgs ehf.

Á fundi borgarráðs 12. þ.m. var lagður fram viðaukasamningur, dags. 2. þ.m., við samning Reykjavíkurborgar og Höfðatorgs ehf. um leigu á skrifstofuhúsnæði að Borgartúni 10-12, þar sem leigðir eru 970 ferm. til viðbótar við það húsnæði sem áður hafði verið leigt, sbr. 14. lið fundargerðar borgarráðs frá 8. mars sl. Jafnframt var lagt fram bréf sviðsstjóra framkvæmdasviðs frá 6. þ.m.

Borgarráð samþykkti fyrirbyggjandi viðaukasamning. Jafnframt var samþykkt að veita borgarstjóra heimild til að ganga til samninga við Höfðatorg ehf. um leigu á 730 ferm. til viðbótar, reynist þörf á, enda komi slíkur viðaukasamningur einnig til afgreiðslu í borgarráði.

Ólafur Kr. Hjörleifsson
e.u.

Samrit:
Borgarstjóri

Reykjavík, 30. júlí 2007
2003100079
40.30

Borgarráð

Svar við fyrirspurn Samfylkingar vegna húsnæðis við Höfðatorg

Á fundi borgarráðs þann 12.07.2007 lögðu borgarráðsfulltrúar Samfylkingar fram svohljóðandi fyrirspurn:

Í ljósi þess viðbótarsamnings sem meirihluti borgarstjórnar hefur kosið að gera á Höfðatorgi er spurt:

1. Hver er núverandi húsnæðisnotkun, í ferm., leigu eða innri leigu eftir atvikum, þeirra sviða þ.m.t. velferðarsviðs, sem flytja eiga inn í húsnæði við Höfðatorg skv. fjárhagsáætlunum Reykjavíkurborgar?
2. Hvernig breytist leiga/húsnæðiskostnaður í nýju húsnæði í Höfðatorgi, brotið niður á einstök svið?
3. Hver er heildarleigufjárhæð á samningstímanum fyrir einstök svið sem og samningurinn í heild?

Svar við fyrirspurninni:

1. Í meðfylgjandi töflu kemur fram núverandi innri leiga fyrir árið 2007 ásamt ytri leigu þar sem það á við. Vakin er athygli á að leiguverð er á verðlagi í janúar 2007 og innri leiga breytist ekki innan ársins. Leigusamningur á Höfðatorgi hefur verið framreiknaður til sama tíma þ.e. janúar 2007.

2-3. Í sömu töflu kemur fram heildarkostnaður við samninginn á Höfðatorgi. Ekki er unnt að brjóta kostnaðinn niður á einstök svið þar sem endanleg skipting fermetra húsnæðisins liggur ekki fyrir. Þá hefur heldur ekki verið tekin afstaða til þess hvernig leigu verður skipt en fermetraverð er mismunandi eftir því hvar þeir eru í húsinu. Þessar forsendur þurfa að vera fyrir hendi svo unnt sé að deila kostnaðinum niður á einstök svið.

Samantekt á húsnæðiskostnaði í janúar 2007

Fasteign	Stærð m ²	Innri leiga	Ytri leiga	Samtals	kr/m ²
Framkvæmdasvið Skúlatún 2	3.253	34.424		34.424	882
Skipulags og byggingas. Borgartún	1.585	16.988		16.988	893
Símaver,	155		2.891	2.891	1.554
Bílastæðasjóður, Hverfisgata 14	365	3.942 *		3.942	900
UTM, Borgartún I	765	6.477		6.477	706
Borgarbókhald Suðurlandsbraut 32	608	5.126		5.126	703
Velferðasvið Hafnarhúsinu	1.021		14.193	14.193	1.158
Umhverfissvið, Skæulagötu 19	1.160		25.991	25.991	1.867
Samtals	8.912	66.957	43.075	110.032	

* Áætlað leiguverð þar sem bílastæðasjóður á sitt húsnæði og greiðir allan rekstur.

Fasteign	Stærð m ²	Innri leiga	Ytri leiga	Samtals	kr/m ²
Borgartún 10-12	7.000		158.011	158.011	1.881
Borgartún 10-12, viðbótarsamningur	970		28.325	28.325	2.433
Samtals	7.970		186.336	186.336	

Mismunur 76.304

Samtals leigukostnaður í 25 ár

4.658.400

Allar tölur eru í þús.kr.

Hrólfur Jónsson
sviðsstjóri

Höfðatorg ehf., viðbótarsamningur - svar við fyrirspurn
Málsnúmer: R07020171
Búið til: 30.07.2007
Eigandi skjals: Ingibjörg S. Gunnarsdóttir

Dagskrámál

Almennar upplýsingar

Málsnúmer : R07020171
Málsheiti : Húsnæðismál Skipulags- og byggingarsviðs / Framkvæmdasviðs /
Leigusamningur við Höfðatorg ehf.
Númer dagskrármáls : R07020171 - 6
Dagsetning : 30.07.2007

Efni : Höfðatorg ehf., viðbótarsamningur - svar við fyrirspurn
Nefnd / ráð : Lögbundið ráð
Staða :

Afgreiðsla fundar :

Tekið fyrir á fundi þann : 02.08.2007
Niðurstaða fundar : Lagt fram
Afgreiðsla :
Bókun fundar : Borgarráðsfulltrúar Samfylkingar óska bókað:

Meirihluti Sjálfstæðisflokks og Framsóknarflokks hefur gert samning við Höfðatorg um leigu skrifstofuhúsnæðis til 25 ára sem kostar Reykjavíkurborg 4.7 milljarða, án útboðs eða auglýsingar. Kostnaður borgarinnar er 186 milljónir á ári sem er 76 milljónir meira en sömu stofnanir greiða í dag fyrir húsnæðisaðstöðu sína. Þetta er verulegur kostnaðarauki, ekki síst í ljósi þess að á undanförunum árum hefur verið kappkostað að hagræða í húsnæðismálum þótt oft hafi verið um mun lægri fjárhæðir að ræða. Þessir samningar við Höfðatorg voru gerðir án útboðs og tillögu Samfylkingarinnar um að auglýst yrði eftir öðrum kostum í húsnæðismálum var hafnað í borgarráði. Það voru án efa dýr mistök og vekur ótal spurningar um meðferð opinbers fjár í höndum núverandi meirihluta.

Borgarráðsfulltrúar Framsóknarflokks og Sjálfstæðisflokks óska bókað:

Vegna bókunar Samfylkingarinnar, sem er full af rangfærslum, vill meirihlutinn leggja áherslu á eftirfarandi:
Óraunhæft er að bera saman innri leigu Reykjavíkurborgar við leigusaminginn á Höfðatorgi. Við slíkan samanburð þarf að taka tillit til margvíslegra annarra þátta. Þá sérstaklega þeirrar staðreyndar að Reykjavíkurborg seldi eignir á móti fyrir 1.2 milljarða kr. Þegar leigusamningurinn var samþykktur var gerð ítarleg grein fyrir því hvers vegna ekki var talið raunhæft að bjóða út leigusamninginn. Slíkt hefði ekki þjónað hagsmunum borgarinnar. Gerð var ítarleg rannsókn á því húsnæði sem í boði var og gerð verðkönnun á því. Tveir aðilar kepptu að lokum um samninginn og valinn var sá kostur sem var hagstæðari fyrir borgina.

Allar fullyrðingar um að ekki hafi verið gætt vandaðrar fjármálastjórnar eru bæði rangar og órökstuddar. Samningurinn er borginni afar hagstæður og skapar jafnframt þeim starfsmönnum borgarinnar sem flytja í húsnæðið mjög góða starfsaðstöðu.

Borgarráðsfulltrúar Samfylkingar óska bókað:

Furðulegt er að gera lítið úr tölulegum gögnum sem lögð eru fram af embættismönnum borgarinnar. Það er augljóslega vegna þess að innihald þeirra er viðkvæmt. Eftir stendur að 4,7 milljarða leigusamningur

var gerður án útboðs eða auglýsinga og aukinn árlegur kostnaður borgarinnar er 76 milljónir króna. Engin áþreifanleg gögn hafa verið lögð fram um formlegar verðkannanir eða önnur meint tilboð frá hugsanlegum leigusölum.

Borgarráðsfulltrúar Framsóknarflokks og Sjálfstæðisflokks óska bókað:

Þær rangfærslur og útúrsmáningar sem fram koma í gagnbókun Samfylkingarinnar dæma sig sjálfar.

Texti :

Lagt fram bréf sviðsstjóra framkvæmdasviðs frá 30. f.m. varðandi fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Samfylkingar um viðbótarleigusamning vegna Höfðatorgs, sbr. 34. lið fundargerðar borgarráðs frá 12. júlí sl.

Umræða fundar :

Tengd skjöl

Tengd skjöl

Saga

Saga dagskrármáls

Texti:

Borgarráðsfulltrúar Samfylkingar og Vinstri grænna leggja fram svohljóðandi fyrirspurn:

1. Hversvegna er ekki farið í útboð um byggingu Borgarhúss og þannig leitast við að fá sem hagstæðast tilboð?
2. Hvar var sú ákvörðun tekin að taka upp beinar viðræður við Eykt um uppbyggingu Borgarhúss í miðborginni og hver tók þá ákvörðun?
3. Óskað er frekari upplýsinga um samanburð á leiguverði á Höfðatorgsreit og Miðborg.
4. Hvað felst í þeirri heimild að veita borgarstjóra umboð til að ganga til viðræðna við Eykt um allt að 1.700 ferm. til viðbótar?

Greinargerð:

Í mars 2004 heimilaði borgarráð sviðsstjóra skipulags- og byggingarsviðs og borgarverkfræðingi að taka upp viðræður við Eignarhaldsfélagið Fasteign um byggingu húss að Lækjargötu 12. Það var gert að undangengnum viðræðum við tvo aðila þar sem niðurstaðan varð sú að tilboð Fasteignar hentaði betur. Borgarráðsfulltrúar Samfylkingar hafa haft af því spurnir um nokkra mánaða skeið að verið væri að skoða þá möguleika að semja til langs tíma við Eykt um leigu á Höfðatorgsreit og að meirihlutinn hafi í raun löngu ákveðið að semja beint við Eykt um uppbyggingu. Því lögðu fulltrúar Samfylkingarinnar í framkvæmdaráði fram fyrirspurn 9. október sl. um málið og fengu svar sem eingöngu fól í sér útúrsnúninga. Það er því ljóst að unnið hefur verið að málinu bak við tjöldin án þess að kjörnir fulltrúar hafi verið upplýstir um það. Vinnubrögðin í þessu máli eru forkastanleg og afar gagnrýniverð að ekki skuli hafa verið leitað gleiri tilboða. Ef nýr meirihluti er þeirrar skoðunar að ekki sé æskilegt að styðja við uppbyggingu í miðborginni og flytja starfsemi sviðanna þangað hefði verið eðlilegt að kynna það fyrir borgarráði. Ef Lækjargata 12 af einhverjum ástæðum er ekki talin henta hefði verið eðlilegt að bjóða verkið út og eigendur Höfðatorgsreits hefðu þá keppt við aðra aðila. Hér er um samning upp á 161.196 milljónir á ári að ræða. Á 25 árum er verið að tala um rúma 4 milljarða.

Borgarráð 02.08.2007

R07020171

Borgarráðsfulltrúar Samfylkingar óska bókað:

Meirihluti Sjálfstæðisflokks og Framsóknarflokks hefur gert samning við Höfðatorg um leigu skrifstofuhúsnæðis til 25 ára sem kostar Reykjavíkurborg 4.7 milljarða, án útboðs eða auglýsingar. Kostnaður borgarinnar er 186 milljónir á ári sem er 76 milljónir meira en sömu stofnanir greiða í dag fyrir húsnæðisaðstöðu sína. Þetta er verulegur kostnaðarauki, ekki síst í ljósi þess að á undanförunum árum hefur verið kappkostað að hagræða í húsnæðismálum þótt oft hafi verið um mun lægri fjárhæðir að ræða. Þessir samningar við Höfðatorg voru gerðir án útboðs og tillögu Samfylkingarinnar um að auglýst yrði eftir öðrum kostum í húsnæðismálum var hafnað í borgarráði. Það voru án efa dýr mistök og vekur ótal spurningar um meðferð opinbers fjár í höndum núverandi meirihluta.

Borgarráð 02.08.2007

R07020171

Borgarráðsfulltrúar Samfylkingar óska bókað:

Furðulegt er að gera lítið úr tölulegum gögnum sem lögð eru fram af embættismönnum borgarinnar. Það er augljóslega vegna þess að innihald þeirra er viðkvæmt. Eftir stendur að 4,7 milljarða leigusamningur var gerður án útboðs eða auglýsinga og aukinn árlegur kostnaður borgarinnar er 76 milljónir króna. Engin áþreifanleg gögn hafa verið lögð fram um formlegar verðkannanir eða önnur meint tilboð frá hugsanlegum leigusölum.

Borgarráð 02.08.2007

R07020171

Borgarráðsfulltrúar Framsóknarflokks og Sjálfstæðisflokks óska bókað:

Þær rangfærslur og útúrnúningar sem fram koma í gagnbókun Samfylkingarinnar dæma sig sjálfar.

Borgarráð 02.08.2007

R07020171

Borgarráðsfulltrúar Framsóknarflokks og Sjálfstæðisflokks óska bókað:

Vegna bókunar Samfylkingarinnar, sem er full af rangfærslum, vill meirihlutinn leggja áherslu á eftirfarandi:

Óraunhæft er að bera saman innri leigu Reykjavíkurborgar við leigusamninginn á Höfðatorgi. Við slíkan samanburð þarf að taka tillit til margvíslegra annarra þátta. Þá sérstaklega þeirrar staðreyndar að Reykjavíkurborg seldi eignir á móti fyrir 1.2 milljarða kr. Þegar leigusamningurinn var samþykktur var gerð ítarleg grein fyrir því hvers vegna ekki var talið raunhæft að bjóða út leigusamninginn. Slíkt hefði ekki þjónað hagsmunum borgarinnar. Gerð var ítarleg rannsókn á því húsnæði sem í boði var og gerð verðkönnun á því. Tveir aðilar kepptu að lokum um samninginn og valinn var sá kostur sem var hagstæðari fyrir borgina.

Allar fullyrðingar um að ekki hafi verið gætt vandaðrar fjármálastjórnar eru bæði rangar og órökstuddar. Samningurinn er borginni afar hagstæður og skapar jafnframt þeim starfsmönnum borgarinnar sem flytja í húsnæðið mjög góða starfsaðstöðu.

Borgarráðsfulltrúar Samfylkingar leggja fram svohljóðandi fyrirspurn:

R07020171

Í ljósi þess viðbótarsamnings sem meirihluti borgarstjórnar hefur kosið að gera á Höfðatorgi er spurt:

1. Hver er núverandi húsnæðisnotkun, í ferm., leigu eða innri leigu eftir atvikum, þeirra sviða þ.m.t. velferðarsviðs, sem flytja eiga inn í húsnæði við Höfðatorg skv. fjárhagsáætlunum Reykjavíkurborgar?
2. Hvernig breytist leiga/húsnæðiskostnaður í nýju húsnæði í Höfðatorgi, brotið niður á einstök svið?
3. Hver er heildarleigufjárhæð á samningstímanum fyrir einstök svið sem og samningurinn í heild?



Borgarráð Reykjavíkur

Höfðatún – viðauki 2 við leigusamning.

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við áður samþykktan leigusamning um leigu á húsnæði við Höfðatorg (fylgiskjal 1).

Á fundi borgarráðs þann 08.03.2007, var samþykkt að taka á leigu 7000 m² á Höfðatorgi, þar af 1000 m² í kjallara. Samningurinn var gerður að undangenginni verðkönnun milli tveggja fasteignafélaga. Könnunin var unnin á vegum Framkvæmdasviðs.

Stærð húsnæðisins byggðist á þarfagreiningu sem unnin var fyrir Framkvæmdasvið, Skipulags- og byggingasvið og Umhverfissvið þegar hugmyndir voru uppi um að flytja þessi þrjú svið í nýtt hús í Lækjargötu. Horfið var frá þeirri hugmynd m.a. vegna þess að ekki var talið hægt af skipulagsástæðum að byggja nægjanlega stórt hús í Lækjargötu.

Þegar sú niðurstaða lá fyrir voru ýmsir möguleikar skoðaðir af sviðsstjórum þessara þriggja sviða. Þeir skiluðu skýrslu til borgarstjóra, sem ásamt verðkönnun Framkvæmdasviðs var lögð til grundvallar þeirri ákvörðun að leigja á Höfðatorgi. Hluti af þeim samningi var einnig sala á Borgartúni 1-3, Skúlatúni 2 og Hverfisgötu 14, þar sem Bilastæðasjóður Reykjavíkurborgar hefur aðsetur.

Á þeim 7000 m² sem teknir voru á leigu var ætlunin að koma fyrir starfsemi Framkvæmda-sviðs, Skipulags- og byggingarsviðs, Umhverfissviðs, Bilastæðasjóði, UTM og Símaveri. Jafnframt voru uppi hugmyndir um að Bókhaldsdeild Reykjavíkurborgar mundi flytjast á Höfðatorg. Þegar farið var að vinna grunnteikningar fyrir þessa starfsemi, kom í ljós að hún kæmist ekki öll fyrir í því húsnæði sem þegar var getið í leigusamningi.

Þar sem fyrir lágu upplýsingar um að Reykjavíkurborg byðist 5. hæð hússins til leigu, var lagt til við borgarráð að samþykkja viðaukasamning um hluta 5. hæðar auk þess sem sviðsstjóra framkvæmdasviðs var falið að kanna hvort hagkvæmt væri að Velferðarsvið myndi einnig

flytja með miðlæga starfsemi sína á Höfðatorg. Var þessi tillaga samþykkt í borgarráði þann 12.07.2007.

Á undanförmum mánuðum hefur verið unnið að því að koma starfseminni fyrir í húsinu jafnframt því sem eigendur vinna að því að innrétta húsið.

Á þeim mánuðum sem málið hefur verið í vinnslu, hafa húsnæðismál Reykjavíkurborgar síðan þróast enn frekar. Í ljósi þess þótti rétt að leita eftir því við eigendur hússins, hvort einnig væri hægt að fá leigðar 6. og 7. hæð hússins og með því móti hefði Reykjavíkurborg þá yfirráð yfir öllu húsinu, fyrir utan tvö rými á 1. hæð.

Samningar hafa náðst, með fyrirvara um samþykki borgarráðs. Verði samningurinn samþykktur, er gert ráð fyrir að selja til viðbótar því húsnæði sem þegar hefur verið selt; Vonarstræti 4, Suðurlandsbraut 32 og Skipholt 35.

Söluandvirði þessara eigna, a.m.k. þeirra sem þegar hafa verið seldar vegna leigusamninga á Höfðatorgi, er áætlað 1.7 m.kr.

Reykjavíkurborg hefur þá tekið á leigu 13.000 m² í Höfðatorgi og heildarleiguverð fyrir 25 ára leigusamning er 7.783 m.kr.

Áætlaður kostnaður við flutninga, húsgagnakaup og frekari innréttingar hússins er áætlaður 440 m.kr. Lagt er til að sá kostnaður verði gjaldfærður strax og dreginn frá söluhagnaði seldra fasteigna.

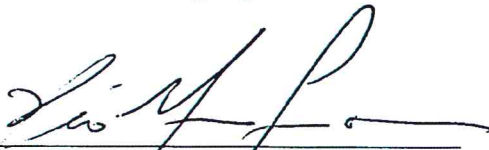
Það sem helst mælir með því að gera þennan samning er að fastlega má gera ráð fyrir því að ná fram meiri rekstrarhagræðingu með svo viðamikla starfsemi á einum stað.

Svigrún skapast til að mæta aukinni húsnæðisþörf Reykjavíkurborgar til framtíðar á þessum stað, en gert er ráð fyrir að endurleigja hluta húsnæðisins fyrstum sinn.

Sameiginleg rými ásamt sameiginlegri stoðþjónustu deilist á fleiri sem eykur rekstrarhagkvæmni.

Þá verða öll aðgengismál auðleystari þegar Reykjavíkurborg hefur yfirráð yfir öllu húsinu og svigrúm skapast til að veita starfsfólki borgarinnar enn betri vinnuaðstöðu.

Virðingarfyllst



Hrölfur Jónsson
sviðsstjóri

Fylgiskjöl:

1. Leigusamningur, viðauki ódags.
2. Reykjavíkurborg – Heildarleiga dags. 22.09.2007
3. Sýnishorn af grunnmyndum, 1. – 5. hæð.
4. Núverandi húsnæðisnotkun

Reykjavík, 26. október 2007
R07020171
632
GE/jb

Framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar
Hrólfur Jónsson, sviðsstjóri
Skúlatúni 2
105 REYKJAVÍK

Samningur um leigu Reykjavíkurborgar á húsnæði við Höfðatorg

Á fundi borgarráðs 25. þ.m. var lagt fram að nýju bréf sviðsstjóra framkvæmdasviðs frá 11. þ.m. varðandi gerð viðauka 2 við samning um leigu Reykjavíkurborgar á húsnæði við Höfðatorg.

Borgarráð samþykkti erindið.

Gunnar Eydal
e.u.



Til: Hanna Birna Kristjánsdóttir/RHUS/RVK, Regína Ásvaldsdóttir/RHUS/RVK, Magnús Þór Gylfason/RHUS/RVK, Ólafía Dögg Ásgeirsdóttir/RHUS/RVK
Efni: Fyrirspurn frá borgarráð um húsnæðismál
Upplýsingar: Sent: 22.10.2009 15:01:59 af Jónína Björgvinsdóttir, Málsnúmer: R07020171, Bréfalyklar: borgareigna

Á fundi borgarráðs í dag lagði borgarráðsfulltrúi Vinstri grænna leggur fram svohljóðandi fyrirspurn: **R07020171**

1. Hver er ástæðan fyrir því að borgin ákvað að selja eignir og flytja stóran hluta starfsemi sinnar í leiguhúsnæði Eyktar ehf.?
2. Hver er leigan á húsnæðinu við Höfðatorg á fermetra í dag og hver er leigan á því öllu?
3. Er hluti húsnæðisins ónýttur og ef svo er, hver er ástæðan fyrir því og hversu margir fermetrar eru ekki í notkun?
4. Hver er leigan á fermetra í húsnæði því sem Þjónustumiðstöð Miðborgar og Hlíða hefur á leigu?
5. Nú stendur hluti Ráðhússins og Tjarnargötu 12 ónotaður. Er meira af húsnæði borgarinnar ónotað? Hver er ástæðan fyrir þessu?

Hér með er f.h. borgarráðs óskað svar við fyrirspurninni.

Skrifstofa borgarstjórnar
Jónína H. Björgvinsdóttir

Tengiliður

Húsnæðismál Skipulags- og byggingarsviðs / Framkvæmdasviðs / Leigusamningur við Höfðatorg ehf.

Málsnúmer: R07020171

Númer skjals:

Skráð:

Eigandi skjals:

Auðkenni

Dagsetning:

Fyrirtæki: Ráðhús Reykjavíkur - Skrifstofa borgarstjóra

Nafn: Hanna Birna Kristjánsdóttir, borgarstjóri

Vinnsla

Staða: Lokið

Geymslustaður skjals:

Húsnæðismál - svar við fyrirspurn
Málsnúmer: R07020171
Búið til: 22.10.2009
Eigandi skjals: Jónína Björgvinsdóttir

Dagskrámál

Almennar upplýsingar

Málsnúmer : R07020171
Málsheiti : Húsnæðismál Skipulags- og byggingarsviðs / Framkvæmdasviðs /
Leigusamningur við Höfðatorg ehf.

Númer dagskrármáls : R07020171 - 14
Dagsetning : 22.10.2009

Efni : Húsnæðismál - svar við fyrirspurn
Nefnd / ráð : Lögbundið ráð
Staða :

Afgreiðsla fundar :

Tekið fyrir á fundi þann : 12.11.2009

Niðurstaða fundar : Lagt fram

Afgreiðsla :

Bókun fundar : Borgarráðsfulltrúi Vinstri grænna leggur fram svohljóðandi fyrirspurn:

Fulltrúi VG þakkar svarið en óskar eftir svörum við því hvaða annað húsnæði í eigu eða leigu borgarinnar stendur laust. Beðið er um upplýsingar um staðsetningu, fermetra hveirrar byggingar og leiguverð ef um leiguhúsnæði er að ræða.

Borgarráðsfulltrúi Vinstri grænna óskar bókað:

Það liggur fyrir að flutningur á miklum hluta starfsemi borgarinnar í rándýrt leiguhúsnæði Eyktar ehf. með tilheyrandi samningum til langs tíma, samrýmist ekki hagsmunum borgarbúa. Öllum átti að vera ljóst að fyrir jafn stóra rekstrareiningu og Reykjavíkurborg, er það hagkvæmast að eiga það húsnæði sem hún þarf að nota. Samfara stórfelldum flutningum í leiguhúsnæði stendur húsnæði í eigu borgarinnar laust út um allan bæ. Það liggur því fyrir að einkavæðingarstefna meirihlutans hefur og mun stórskada borgarbúa.

Ólafur F. Magnússon óskar bókað:

Höfðatorgsmálið ber í senn vott um svæsna fyrirgreiðslupólitik í þágu byggingarfélagsins Eyktar og óráðsínu allra flokka í borgarstjórn nema F-listans. Það lýsir yfirgengilegum skorti á ráðeildarsemi með almannafé að borgin taki á leigu húsnæði fyrir milligöngu pólitískra fyrirgreiðslumanna í stað þess að nýta vel eigið húsnæði.

Borgarráðsfulltrúar Framsóknarflokks og Sjálfstæðisflokks óska bókað:

Ekkert er hæft í fullyrðingum minnihlutans og skal vekja athygli á því að einn leigusamningur á Höfðatorgi var gerður í meirihlutatið þeirra. Upphaf málsins má rekja til árána 2004 og 2005 þegar unnið var að hugmyndum um að færa starfsemi skipulags- og byggingarsviðs, umhverfis- og samgöngusviðs og framkvæmda- og eignasviðs undir sama þak. Á þeim tíma bjó skipulags- og byggingarsvið við þróngan kost í Borgartúni 3 og umhverfis- og samgöngusvið var í leiguhúsnæði með leigusamning fram á mitt ár 2007. Talin voru veruleg tækifæri felast í því að þessi svið, auk annarrar starfsemi borgarinnar, nýttu sameiginlegt húsnæði. Metnir voru kostir þess að Reykjavíkurborg myndi byggja sjálf undir starfseminu. Voru það einkum tveir kostir sem til greina komu,

annars vegar að byggja á lóð borgarinnar við Tryggvagötu og hins vegar að rífa Borgartún 1 og 3, byggja á lóðinni nýjar byggingar og tengja þær yfir í Skúlatún 2, sem einnig var í eigu borgarinnar. Hvorugur þessa kosta var af sviðsstjórum fyrrnefndra sviða talinn fýsilegur. Því var leitað eftir því að leigja eða kaupa húsnæði. Á þessum tíma voru aðeins tvö hús í byggingu í Reykjavík nægilega stór fyrir þessa starfsemi og sem bauð upp á hentuga staðsetningu. Það voru Borgartún 8-16 og Borgartún 26. Því var ákveðið að leita eftir annað hvort kaupum eða leigu á þessum húsum og bjóða eignir Reykjavíkurborgar til kaups á móti.

Framkvæmda- og eignasvið gerði verðkönnun hjá þessum aðilum auk þess að láta fasteignasala meta söluverðmæti þeirra eigna sem Reykjavíkurborg hugðist selja á móti. Hvorugt húsanna var til sölu en eigendur voru tilbúnir að leigja Reykjavíkurborg og var tilboð Höfðatorgs ehf. hagstæðara er varðar leiguverð. Í Borgartúni 12-14 er mjög fjölbreytt starfsemi Reykjavíkurborgar og með leigu á því voru húsnæðismál sviða og deilda sem þá voru í of litlu húsnæði leyst. Alls eru starfsstöðvar fyrir um 450 starfsmenn borgarinnar í húsinu. Í augnablikinu er ekkert rými á Höfðatorgi ónotað en talið er að það mætti þrengja frekar á ýmsum starfsstöðvum og koma fleira starfsfólki fyrir. Eina leiðin til að auka nýtinguna á Höfðatorgi er með uppsögn leigusamninga við þriðja aðila eða sölu húsnæðis. Unnið er að útfærslum sem hafa það að markmiði að ná fram frekari hagræðingu í húsnæðismálum borgarinnar til framtíðar og þar með talið að auka nýtinguna á Höfðatorgi. Allar skrifstofur í Ráðhúsi eru í notkun en nokkur opin rými eru laus til afnota. Hins vegar mætti þetta betur í húsinu, eins og á Höfðatorgi og nýta það þannig betur. Tjarnargata 12 er ekki í notkun sem stendur en Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins hefur lýst yfir áhuga á að koma upp safni í húsinu og einnig hefur Bílastæðasjóður áhuga á að færa sig úr Höfðatorgi og taka húsnæðið við Tjarnargötu á leigu. Varðandi annað laust húsnæði í eigu Reykjavíkurborgar þá er framkvæmda- og eignasvið að undirbúa ýmist sölu eða leigu á því húsnæði.

Texti :

Lagt fram svar borgarstjóra frá 10. þ.m. við fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Vinstri grænna um húsnæðismál, sbr. 20. lið fundargerðar borgarráðs frá 22. f.m.

Umræða fundar :

Tengd skjöl

Tengd skjöl

Svar við fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Vinstri grænna um húsnæðismál R07020171

Húsnæðismál - fyrirspurn
Málsnúmer: R07020171
Búið til: 22.10.2009
Eigandi skjals: Jónína Björgvinsdóttir

Dagskrámál

Almennar upplýsingar

Málsnúmer : R07020171
Málsheiti : Húsnæðismál Skipulags- og byggingarsviðs / Framkvæmdasviðs /
Leigusamningur við Höfðatorg ehf.

Númer dagskrármáls : R07020171 - 13
Dagsetning : 22.10.2009

Efni : Húsnæðismál - fyrirspurn
Nefnd / ráð : Lögbundið ráð
Staða :

Afgreiðsla fundar :

Tekið fyrir á fundi þann : 22.10.2009

Niðurstaða fundar : Lagt fram

Afgreiðsla :

Bókun fundar :

Texti :

Borgarráðsfulltrúi Vinstri grænna leggur fram svohljóðandi fyrirspurn:

1. Hver er ástæðan fyrir því að borgin ákvað að selja eignir og flytja stóran hluta starfsemi sinnar í leiguhúsnæði Eyktar ehf.?
2. Hver er leigan á húsnæðinu við Höfðatorg á fermeter í dag og hver er leigan á því öllu?
3. Er hluti húsnæðisins ónýttur og ef svo er, hver er ástæðan fyrir því og hversu margir fermetrar eru ekki í notkun?
4. Hver er leigan á fermeter í húsnæði því sem Þjónustumiðstöð Miðborgar og Hlíða hefur á leigu?
5. Nú stendur hluti Ráðhússins og Tjarnargötu 12 ónotaður. Er meira af húsnæði borgarinnar ónotað? Hver er ástæðan fyrir þessu?

Umræða fundar :

Tengd skjöl

Tengd skjöl

Borgarráðsfulltrúar Framsóknarflokks og Sjálfstæðisflokks óska bókað:

Ekkert er hæft í fullyrðingum minnihlutans og skal vakin athygli á því að einn leigusamningur á Höfðatorgi var gerður í meirihlutatið þeirra. Upphaf málsins má rekja til árunna 2004 og 2005 þegar unnið var að hugmyndum um að færa starfsemi skipulags- og byggingarsviðs, umhverfis- og samgöngusviðs og framkvæmda- og eignasviðs undir sama þak. Á þeim tíma bjó skipulags- og byggingarsvið við þröngan kost í Borgartúni 3 og umhverfis- og samgöngusvið var í leiguhúsnæði með leigusamning fram á mitt ár 2007. Talin voru veruleg tækifæri felast í því að þessi svið, auk annarrar starfsemi borgarinnar, nýttu sameiginlegt húsnæði. Metnir voru kostir þess að Reykjavíkurborg myndi byggja sjálf undir starfseminna. Voru það einkum tveir kostir sem til greina komu, annars vegar að byggja á lóð borgarinnar við Tryggvagötu og hins vegar að rífa Borgartún 1 og 3, byggja á lóðinni nýjar byggingar og tengja þær yfir í Skúlatún 2, sem einnig var í eigu borgarinnar. Hvorugur þessa kosta var af sviðsstjórum fyrrnefndra sviða talinn fýsilegur. Því var leitað eftir því að leigja eða kaupa húsnæði. Á þessum tíma voru aðeins tvö hús í byggingu í Reykjavík nægilega stór fyrir þessa starfsemi og sem bauð upp á hentuga staðsetningu. Það voru Borgartún 8–16 og Borgartún 26. Því var ákveðið að leita eftir annað hvort kaupum eða leigu á þessum húsum og bjóða eignir Reykjavíkurborgar til kaups á móti. Framkvæmda- og eignasvið gerði verðkönnun hjá þessum aðilum auk þess að láta fasteignasala meta söluverðmæti þeirra eigna sem Reykjavíkurborg hugðist selja á móti. Hvorugt húsaanna var til sölu en eigendur voru tilbúnir að leigja Reykjavíkurborg og var tilboð Höfðatorgs ehf. hagstæðara er varðar leiguverð. Í Borgartúni 12–14 er mjög fjölbreytt starfsemi Reykjavíkurborgar og með leigu á því voru húsnæðismál sviða og deilda sem þá voru í of litlu húsnæði leyst. Alls eru starfsstöðvar fyrir um 450 starfsmenn borgarinnar í húsinu. Í augnablikinu er ekkert rými á Höfðatorgi ónotað en talið er að það mætti þrengja frekar á ýmsum starfsstöðvum og koma fleira starfsfólki fyrir. Eina leiðin til að auka nýtinguna á Höfðatorgi er með uppsögn leigusamninga við þriðja aðila eða sölu húsnæðis. Unnið er að útfærslum sem hafa það að markmiði að ná fram frekari hagræðingu í húsnæðismálum borgarinnar til framtíðar og þar með talið að auka nýtinguna á Höfðatorgi. Allar skrifstofur í Ráðhúsi eru í notkun en nokkur opin rými eru laus til afnota. Hins vegar mætti þetta betur í húsinu, eins og á Höfðatorgi og nýta það þannig betur. Tjarnargata 12 er ekki í notkun sem stendur en Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins hefur lýst yfir áhuga á að koma upp safni í húsinu og einnig hefur Bílastæðasjóður áhuga á að færa sig úr Höfðatorgi og taka húsnæðið við Tjarnargötu á leigu. Varðandi annað laust húsnæði í eigu Reykjavíkurborgar þá er framkvæmda- og eignasvið að undirbúa ýmist sölu eða leigu á því húsnæði.

Ólafur F. Magnússon óskar bókað:

Höfðatorgsmálið ber í senn vott um svæsna fyrirgreiðslupólítík í þágu byggingarfélagssins Eyktar og óráðsiu allra flokka í borgarstjórn nema F-listans. Það lýsir yfirgengilegum skorti á ráðdeildarsemi með almannafé að borgin taki á leigu húsnæði fyrir milligöngu pólitískra fyrirgreiðslumanna í stað þess að nýta vel eigið húsnæði.

Ólafur F. Magnússon óskar bókað vegna 18. liðar fundargerðar borgarráðs frá 12. nóvember:

Höfðatorgsmálið ber í senn vott um svæsna fyrirgreiðslupólítík í þágu byggingarfélagsins Eyktar og óráðsú allra flokka í borgarstjórn nema F-listans. Það lýsir yfirgengilegum skorti á ráðeildarsemi með almannafé að borgin taki á leigu húsnæði fyrir milligöngu pólitískra fyrirgreiðslumanna í stað þess að nýta vel eigið húsnæði.

Skjal nr. S
Móttekið til þinglýsingar
19. 01. 2011
Frumrit stimplað með
kr.

000422

Skjal þetta samdi:
Ágúst Jónsson, hdl.
kt. 240548-3809

Kaupsamningur
um Fríkirkjuveg 1
-Miðbæjarskólinn í Reykjavík- **INNFÆRT**
24 JAN. 2011

Benjamin Jónsson 

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, hér eftir nefnd seljandi, og Ríkissjóður Íslands, kt. 540269-6459, hér eftir nefndur kaupandi, gera með sér svofelldan

kaupsamning:

1. gr.

470 880
Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa 60% fasteignarinnar að Fríkirkjuvegi 1 í Reykjavík, Miðbæjarskólann. Seljandi er eigandi heildareignarinnar, en eftir þessi kaup verður eignin í óskiptri sameign í hlutföllunum 60% (kaupandi) og 40% (seljandi).
Eignin er svo skráð í Fasteignaskrá Íslands:

Auðkenni	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál ^{*)}
200-6532	01 0101	Skóli	1898	2451,0 m ²

Kaupsamningur þessi tekur til 60% heildareignarinnar í núverandi ástandi, sem kaupandi hefur kynnt sér og sætt sig við, ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber, þar með talin tilheyrandi lóðarréttindi á 2.930 m² lóð, landnúmer 101915.

2. gr.

Umsamið kaupverð er kr. 360.000.000,-, þrjúhundruðogsextíumilljónir 00/100,-, fyrir 60% heildareignarinnar sem greiðist sem hér segir:

- Kr. 255.963.950,- greiðir kaupandi með fasteigninni Vesturhlíð 3 í Reykjavík, landnr. 107487, fastanr. 203-2825, -2826, -2827, -2828 og -2829, sbr. kaupsamning og afsal samningsaðila um þá eign, dags. 18. apríl 2008. Framreiknað verðmæti eignarinnar í þessu sambandi er miðað við maí 2010.
- Kr. 104.036.050,- greiðir kaupandi með framlagi til húsnæðismála framhaldsskóla í Reykjavík í samræmi við yfirlýsingu menntamálaráðherra og borgarstjóra, dags. 17. nóvember 2010. Skal fjárhæð þessi taka breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar frá maí 2010 (100,9 stig).

3. gr.

Miðað er við að kaupandi afhendi seljanda 60% eignarráð yfir eigninni hinn 1. febrúar 2011 og að kaupandi hirði arð og beri skatta og skyldur af eignarhluta sínum frá þeim degi að telja, en seljandi til afhendingardags. Afsal

^{*)} Í verðmati fasteignasölnunnar Híbýla á eigninni, dags. 10. ágúst 2010, er húsið talið vera 2.790 ferm. að stærð. Á handgerðri teikningu, dags. 6.10.2010, er húsið talið vera 2806 m². Teikningar af kjallara, 1. og 2. hæð voru samþykktar á fundi byggingarfulltrúa 27.06.1996. Seljandi skal láta mæla húsið og skrá rétta stærð þess hjá Fasteignaskrá fyrir útgáfu afsals.

Ágúst Jónsson

fyrir 60% heildareignarinnar skal gefið út við afhendingu hins selda til kaupanda og miðast lögskil við þann dag. Jafnframt verður þá gerður leigusamningur um lóðina.

4. gr.

Á eigninni er friðlýsingarkvöð, sbr. skjal nr. 411-B-008025/1996. Við lagfæringar og breytingar á húsnæðinu að Frikirkjuvegi 1 skal ávallt gæta ákvæða húsafriðunarлага nr. 104/2001. Breytingar á innra fyrirkomulagi og útliti hússins er enn fremur háð samþykki beggja eignaraðila.

5. gr.

Þinglýsingarvottorð fyrir eignina, dags. 13. desember 2010, liggur frammi við undirritun skjals þessa og hefur kaupandi kynnt sér það og hefur ekkert við það að athuga. Engin veðbönd hvíla á hinni seldu eign.

6. gr.

Rísi ágreiningur út af kaupsamningi þessum, skal mál vegna hans rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Reykjavík, 13. desember 2010

Kaupandi:
F.h. Ríkissjóðs Íslands:

Seljandi:
F.h. Reykjavíkurborgar:

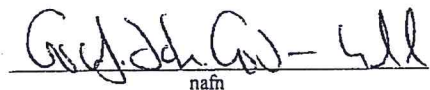
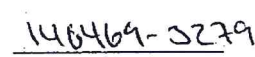
l. h. r.

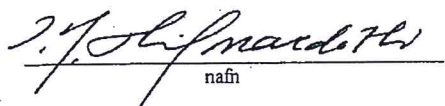
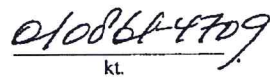







Vottar að rétttri dagsetningu,
undirritun og fjárræði:

 nafn  kt.

 nafn  kt.

010458

Skjal nr. 5
Móttekið til þinglýsingar

-5. 12. 2012

Frumrit stimplað með
kr.Skjalið samdi:
Magnús Ingi Erlingsson, hdl.
Kt. 080565-4619**KAUPSAMNINGUR OG AFSAL**

Seljandi Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu 101 Reykjavík, selur hér með og afsalar, kaupanda Mynni ehf., kt. 410909-0650, Austurstræti 16, Reykjavík fasteignina:

Suðurlandsbraut 32, Reykjavík, fastanr. 223-5653, eignarhluti 01 0201, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign lóðarréttindi. Kaupverð eignarinnar er 80.500.000. skrifað krónur áttatíu milljónir og fimmm hundruð þúsund 00/100. Ekki liggur fyrir yfirlýsing húsfélags við sölu þessa og sættir kaupandi sig við það en stoðveggur sem verið er að setja upp greiðir seljandi á grundvelli eignarprósentu í húsinu.

Eignin er greidd sem hlutagreiðsla uppí heildareignina, Keilugranda 1, Reykjavík, eignarhluti 01-0101, fastanr. 202-4316, eignarhluti 01-0102, fastanr. 224-1841 og eignarhluti 01-0103, fastanr. 224-1843, ásamt öllu því sem henni fylgir og fylgja ber, þ.m.t. tilheyrandi lóðaréttindi, sbr. kaupsamning um þá eign dags. í dag.

Afhendingardagur eignarinnar er 1.12.2012. Kaupandi hirðir arð eignarinnar frá afhendingardegi og greiðir jafnframt af henni skatta og skyldur frá sama tíma. Uppgjör vegna opinberra gjalda hefur farið fram milli aðila.

Eignin er seld án veðbanda. Veðbókarvottorð liggja frammi við undirritun afsals þessa og hafa aðilar kynnt sér efni þeirra og hafa ekkert við það að athuga.

Eigninni er afsalað í því ástandi sem hún er nú í við afsalsgerð. Kaupandi hefur skoðað ástand eignarinnar og sættir sig við það að öllu leyti og lýsir því yfir að hann mun ekki gera neina kröfur á hendur seljanda vegna ástand eignarinnar þó svo að síðar kunnir að koma í ljós að eignin er gölluð að einhverju leyti.

Kaupandi greiðir stimpil- og þinglýsingargjald afsals þessa.
Samkvæmt framansögðu lýsir seljandi kaupanda réttan og löglegan eiganda framangreindrar eignar.

Rísi mál út af afsali þessu skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
Ofanrituðu til staðfestu rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist tveggja vitundarvotta:
Sala þessi er samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 16.10.2012.

Reykjavík 27. nóvember 2012

Kaupandi

Seljandi:

f.h. Mynni ehf.

f.h. Reykjavíkurborgar

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði:

Dni Set G 281172-5999
Nafn kt.

Geirh. A. 140469-3279
Nafn kt.

**INNFÆRT****10 DES. 2012**

Dagfinn

339800

4731

Landnúmer: 101973
Fastanúmer: 200-6702
Greinitala: 0000 01 1183413

Skjal nr. R
Móttakið til þinglýsingar

14 JULI 2008

FRUMRIT STIMPLAÐ m. kr.

Skjal þetta samdi:
Ágúst Jónsson, hdl.
kt. 240548-3809

Fríkirkjuvegur 11 í Reykjavík

KAUPSAMNINGUR og AFSAL

INNFÆRT

14 JULI 2008

KAV.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsi Reykjavíkur, annars vegar, hér eftir nefnd seljandi, og hins vegar Novator F11 ehf., kt. 631007-1630, Sigtúni 42, Reykjavík, hér eftir nefnt kaupandi, gera með sér svofelldan

kaupsamning og afsal:

1. gr.

Kaupandi lofar að kaupa og seljandi að selja fasteign seljanda að Fríkirkjuvegi 11 í Reykjavík. Um er að ræða 1.049 ferm. búrjúrnklætt timburhús, talið byggt á árunum 1907 – 1908. Húsið hefur undanfarin ár verið nýtt undir skrifstofur Íþrótt- og tómstundaráðs Reykjavíkurborgar, en var upphaflega reist sem íbúðarhús. Í því er kjallari, tvær hæðir og geymsluris þar yfir. Kaupin taka til alls múr- og naglfasts búnaðar og innréttinga sem voru til staðar við skoðun kaupanda á eigninni, núverandi frágangs á lóð og annars sem eigninni fylgir og fylgja ber. Kaupin taka ekki til garðskála sem stendur í almenningsgarðinum né annars utan lóðar hússins, sbr. 2. mgr.

Húsinu fylgir 903 ferm. eignarlóð sem húsið stendur á, auk u.þ.b. 763 ferm. leigulóðar. Á meðfylgjandi uppdrætti (fskj. I), dagsettu 25.06.2008, er eignarlóðin sýnd ásamt leigulóðinni. Uppdrátturinn skoðast sem hluti samnings þessa. Í samningi þessum verður vísað til leigulóðarinnar og eignarlóðarinnar saman sem lóðarinnar. Þegar vísað er til almenningsgarðsins í samningi þessum þá er átt við lóðirnar Fríkirkjuveg 11B og 13..

Seljandi mun sjá um að lóðin verði ávallt vel hirt með sambærilegum hætti og almenningsgarðurinn. Undanskilið er þó bílastæði og aðkoma frá Laufásvegi sem kaupandi mun annast um.

2. gr.

Kaupverð hins selda er kr. 650.000.000, krónur sexhundraðogfimmtíumilljónir 00/100,- og greiðist það í einu lagi eigi síðar en 1. júlí 2008.

3. gr.

Afhending hins selda fór fram hinn 15. maí 2008 og hirðir kaupandi arð og ber skatta og skyldur af eigninni frá þeim degi að telja, en seljandi til afhendingardags. Kaupandi hefur kynnt sér rækilega hina seldu eign með skoðun og hefur ekkert við hana að athuga. Tók hann við eigninni í því ástandi sem hún þá var. Lögskil eru miðuð við afhendingu og skal uppgjör fara fram um leið og greiðsla kaupverðsins.

4. gr.

Veðbandayfirlit fyrir eignina, dags. 02.07.2008, liggur frammi við undirritun skjals þessa og hefur kaupandi kynnt sér það og hefur ekkert við það að athuga. Engin veðbönd hvíla á hinni seldu eign.

5. gr.

Hin selda eign er friðuð í B-flokki af borgarstjórn Reykjavíkur 25. apríl 1978 samkvæmt þágildandi 2. mgr., 26. gr. og 27. gr. Þjóðminjalaga nr. 52/1969. Vegna aldurs hússins fer um allar breytingar á því eftir lögum um húsafriðun nr. 104/2001. Kaupandi skuldbindur sig til að halda húsinu vel við í samræmi við ákvæði þeirra laga.

6. gr.

Kaupanda er heimilt að gera tiltekna breytingar á lóðinni og aðkomutorg við lóðamörk, sem koma fram á uppdrætti Landslags ehf., dags. 23.4.2008, (fskj. II.) og skoðast uppdrátturinn sem hluti kaupsamnings þessa. Allar breytingar sem gerðar verða, hvort heldur sem er á lóð eða almenningsgarði samkvæmt uppdrætti þessum, skal kaupandi framkvæma á sinn kostnað. Aðilar eru sammála um að samkvæmt samningi þessum er ekki gert ráð fyrir öðrum breytingum á almenningsgarðinum en þeim sem lúta að aðkomutorgi sunnan hússins, enda er almenningsgarðurinn áfram undir forræði borgaryfirvalda. Breytingarnar og útfærsla þeirra skulu unnar í nánú samráði við garðyrkjustjóra Reykjavíkurborgar. Kaupanda er kunnugt um ákvæði þjóðminjalaga nr. 107, 31. maí 2001, um verndun fornminja.

7. gr.

Ekki er gert ráð fyrir frekari breytingum á almenningsgarðinum en þeim, sem gerð er grein fyrir í 6. gr. og skuldbindur seljandi sig til að tryggja að almenningsgarðurinn verði að öðru leyti varðveittur í sem mest upprunalegri mynd.

Hugsanlegar framkvæmdir eða breytingar á lóðinni eða almenningsgarðinum eða notkun hans, umfram þær breytingar sem getið er í 6. gr. og fram koma á uppdrætti á fskj. II, skulu háðar samþykki beggja aðila, þ.e. þinglýsts eiganda Fríkirkjuveggar 11 og borgarráðs f.h. seljanda. Í þeim tilvikum þegar kaupandi óskar eftir að fá að gera breytingar þá skal beina slíku erindi til sviðsstjóra Umhverfis- og samgöngusviðs, eða

Þess embættis sem kann að taka við hlutverkum hans, sem leggur mál fyrir borgarráð. Seljandi skal leita til þinglýsts eiganda Frikirkjuveggar 11 um samþykki fyrir breytingum.

Sá aðili sem óskar eftir samþykki fyrir breytingu/framkvæmdum skal leggja fram allar nauðsynlegar upplýsingar um þær breytingar/framkvæmdir sem óskað er samþykkis á, auk teikninga og korta eftir atvikum, til þess að gagnaðila sé kleift að átta sig á umfangi og útliti breytinga og því hvernig þær verði framkvæmdar. Miða skal við að um vinnuteikningar sé að ræða, þ.e. að upplýsingar, teikningar og kort séu það nákvæm að ekki geti orkað tvímælis hvernig framkvæmd og lokaútkoma verði.

8. gr.

Kvöð er á lóðinni og almenningsgarðinum um almenna umferð gangandi og hjólandi. Nánari ákvæði verða í lóðarleigusamningi.

9. gr.

Reykjavíkurborg á forkaupsrétt að eigninni í heild eða einstökum hlutum hennar, sbr. 9. gr. laga um kaup og sölu fasteigna nr. 40/2002. Forkaupsrétturinn verður þó ekki virkur við framsal til Björgólfs Thors Björgólfssonar, kt. 190367-3479, eða félaga sem eru alfarið í hans eigu, beint eða óbeint, eða sjálfseignarstofnana eða sjóða („Trusts“) sem hann stofnar.

Komi til sölu lóðarinnar eða þess svæðis sem skilgreint er sem almenningsgarður og tilheyrir núverandi Frikirkjuvegi 11B, skal kaupandi eða síðari þinglýstir eigendur hússins að Frikirkjuvegi 11, eiga forkaupsrétt í samræmi við 9. gr. laga um kaup og sölu fasteigna nr. 40/2002 og einnig forleigurétt komi til þess að svæðið verði leigt. Telji kaupandi eða síðari þinglýstir eigendur sig ekki geta nýtt sér forkaupsréttinn einhverra hluta vegna er Reykjavíkurborg skylt að leysa til sín eignina Frikirkjuveg 11 aftur ef eigendur hennar krefjast þess. Sama á við ef að Reykjavíkurborg deiliskipuleggur almenningsgarðinn þannig að ætla megi að það rýri gæði eignarinnar. Ágreiningi þar um skal skjóta til gerðardóms þriggja gerðarmanna sem skipaðir skulu samkv. lögum um sammingsbundna gerðardóma nr. 53/1989. Endurkaupsverð eignarinnar skal miða við verðmat þriggja fasteignasala sem eigandi og Reykjavíkurborg koma sér saman um að láta verðmeta eignina. Við mat á endurkaupsverði skal m.a. tekið tillit til mögulegs yfirverðs, sem greitt er fyrir fasteignina samkvæmt samningi þessum, og ástands hennar.

10. gr.

Seljandi hefur brunatryggt eignina hjá Vátryggingafélagi Íslands hf., en kaupandi mun tryggja hjá Verði tryggingum hf.

11. gr.

Þar sem kaupandi hefur á framanlýstan hátt staðið seljanda skil á kaupverði eignarinnar, sbr. 2. gr., afsalar seljandi hinni seldu eign til kaupanda til eignar.

12. gr.

Rísi ágreiningur út af kaupsamningi þessum og afsali, skal mál vegna hans rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

FSKJ. L
 Séruppráttur úr mæliblaði 1
 Reykjavík, 1:

Frikirkjuvegur 9, Frikirkju
 Frikirkjuvegur 11A og Fril

Reykjavík, 1:500

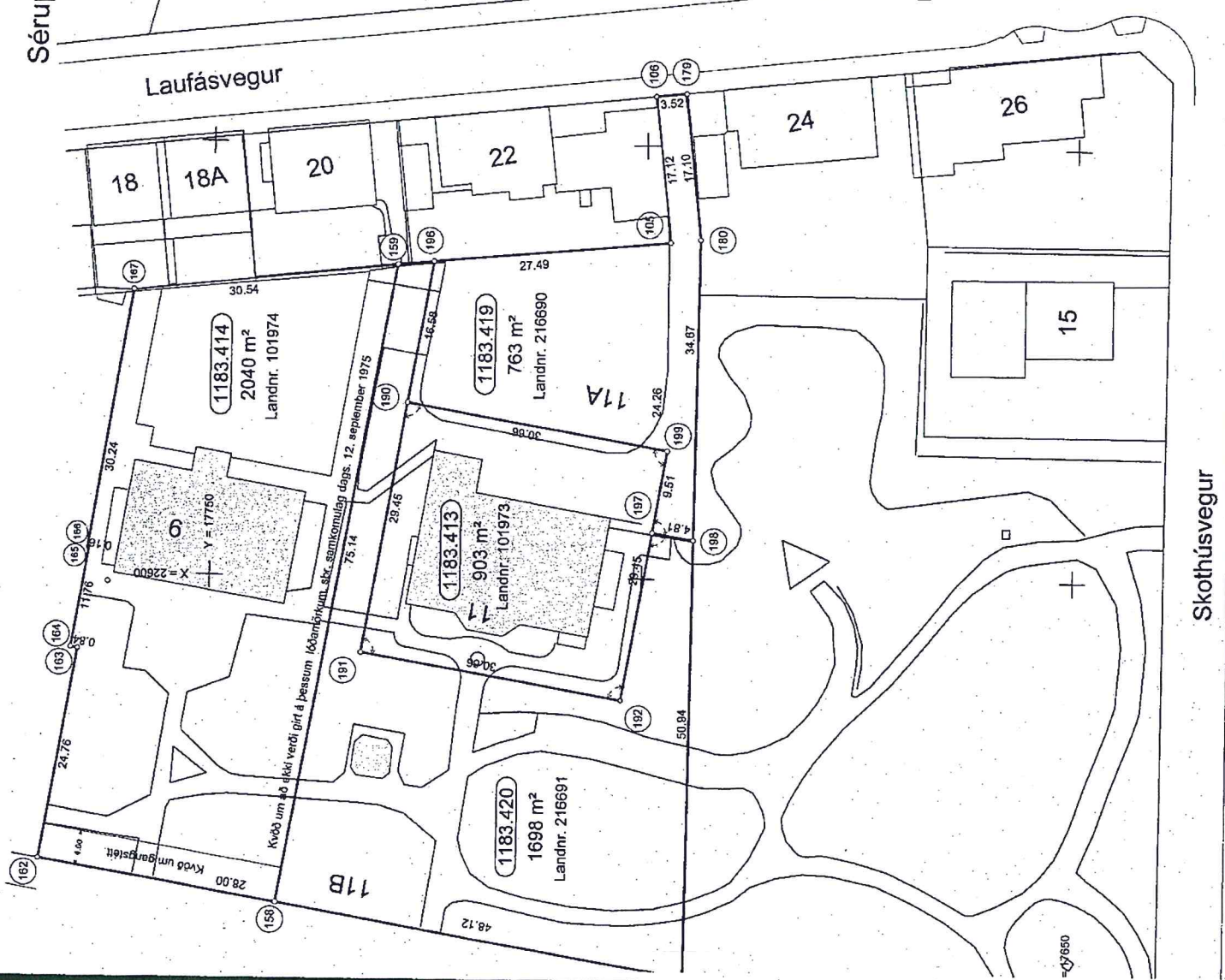
Séruppráttur úr mæliblaði 1.183.4

Uppdrátturinn sýnir mörk löðanna eins & breytingu sem samþykkt var á afgreiðslu 10. 6. 2008.

Fræmkevmda- og eignasvið
 Landupplýsingadeild
 25. 6. 2008

Halldór Þorgeirsson

Nr.	X-hiti
105	22561.1
106	22544.1
158	22638.1
159	22564.1
162	22633.1
163	22608.1
164	22608.1
165	22597.1
166	22597.1
167	22567.1
179	22543.1
180	22560.1
182	22646.1
190	22560.1
191	22609.1
192	22814.1
196	22563.1
197	22569.1
198	22595.1
199	22585.1



KAUPSAMNINGUR

Eyðublað unnið af FMR, Hóseigendafélaginu og Félagi fasteignasala. Sanþykkt af Íbúðafélagið.

ANNOT



SKEIFAN
FASTEIGNAMIDLUN

Suðurlandsbraut 46 (bláa húsin)
Sími 568 5556 • FAX 568 5515
NETFANG: skeifan@skeifan.is
MAGNÚS HILMARSSON
EYSTEINN SIGURDSSON
LÖGGILTUR FASTEIGNASALI

Seljandi Reykjavíkurborg Ráðhúsinu Tjarnargötu 11	Kennitala 530269-7609	H.sími	V.sími	Far sími	Hlutfall 100%
006849					
Kauandi Mark ehf Skiptólfi 50 105 Reykjavík	Kennitala 650374-0109	H.sími 511-2900	V.sími	Far sími	Hlutfall 100%

Dagsetningur Kaupsamningur 16.7.2008	Afhending 1. ágúst 2008	Útgáfa afsals 1.12.2010	Aflýsing XXXXXXXXXXXXXX	Þinglýsingarvottoró 16.7.2008	Mötsvottoró FMR 16.7.2008
--	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------------	------------------------------

Eignarhlutfell % Lóð 22,52%	Hús 22,52%	Brunatrygging Seljandi Vátryggingarfélag Íslands	Kaupandi Vátryggingarfélag Íslands
-----------------------------------	---------------	--	---------------------------------------

Lýsing eignar:	Landsnúmer 103466	Fastanúmer 223-2023	Nánari lýsing í sökuyfirlit dags. 12.6.2008
----------------	----------------------	------------------------	--

Skrifstofuhæð merkt 01-03-01 í húsinu nr. 50B við Skipholti í Reykjavík, ásamt öllu því sem henni fylgir og fylgja ber þ.m.t. tilheyrandi sameignar- og leigulóðarréttind, birt stærð séreignar 613.4 fm. Lóðarteigusamningur sjá skjal nr. A-012476/1987. 3679 fm. leigulóð til 50 ára frá 1.1.1984. Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal nr. A-011413/1986. Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal nr. A-026688/1987. Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal nr. A-030643/1987. Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal nr. A-026910/1987. Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal nr. S-017547/2005. Hinn seldi eignarhluti telst vera 22.52% í húsi og lóð.

Skjal nr. U
Móttækið til þinglýsingar

12 SEPT. 2008

Kaupverð í bókatöfum EITTHUNDRADOGTÍUMILLJÓNIR kr.					
Kaupverð í löustöfum 110.000.000	Greiðsluhögun, sbr. sundurt. A: 110.000.000	Yfirtækar skuldir, sbr. sundurt. B:	Fasteignaveðbréfa, sbr. sundurt. C:	Vioðótarián sbr. sundurt. D:	Lán lánastr. sbr. sundurt. E: Skuldabréf, sbr. sundurt. F:

A. Útbætur:		Reikningar seljanda		Fjárhæð	
Dagsetning					
1. Við undirritun kaupsamnings					5.000.000
2. Hinn 1. september 2008					15.000.000
3. Hinn 1. júní 2009					20.000.000
4. Hinn 1. desember 2009					20.000.000
5. Hinn 1. júní 2010					25.000.000
6. Hinn 1. desember 2010					25.000.000

F. Greiðslur með skuldabréfum, tryggðum með veði í hinu seldu á eftir fasteignaveðbréfum, skv. C-lóð:								
Vedr.	Tala skuldabréfa	Gjald dagar ár hvert	Í fyrsta sinn	Grunnvískala	Vextir %	Vextir reiknast frá	Fjárhæð skuldabréfa	Fj. aft.

INNIFERT

15 SEPT 2008

[Handwritten signature]

G. Væðheimild til kaupanda bó aktré þærri en 75% af greiddum greiðslum skv. A- lóð.
Fjárhæð og væntanlegur lánvættandi

Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum

1. Seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi til að kaupa fasteign þá sem lýst er í samningi þessum með þeim skilmálum og kjörum sem í honum greinir eða af lögum leiðir.
2. Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að því leyti sem ekki er sarnið um frávik í einstökum atriðum, sbr. 29.tölulíó.
3. Þegar seljandi selur í atvinnurekstri sínum eign sem er ætluð til persónulegra afnota fyrir kaupanda (neytendakaup) er óheimil að víkja frá oflangreindum lögnum ef það yrði óhagstæðara fyrir kaupanda.
4. Seljandi ábyrgist að hann eigi þann rétt og hafi þær heimildir yfir hinni seldu eign sem að lögum þarf til að geta ráðstafað eign og réttindum yfir henni með þeim hætti sem í samningi þessum greinir.
5. Ábyrgist seljandi nema annað sé skýrt tekið fram, að þriðji maður eigi hvorki beinan eignarrétt, veðrétt eða annars konar rétt til eignarinnar. Sama gildir um sérstakar kvæðir eða höft opinbersréttar eðlis.
6. Séu til staða rakmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda, sbr.4. og 5. tölulíó, sem hann er skuldbundinn að lagfæra eða yrðja úr vegi, skal þess skýrt getið í sérákvæðum.
7. Sé ekki um annað sarnið eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi. Skal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um við kaupsamningsgerð.
8. Notuð fasteign leist ekki gölluð, nema á gallinn rýri verðmæsti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
9. Sé ekki um annað sarnið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Um fylgifé vísast nánar til yfirlits um réttindi og skyldur aðila.
10. Seljandi skal geta kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar og upplýsingar í auglýsingum, söluýfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum.
11. Til að upplýsingaskortur eða rangar upplýsingar hafi afleiðingar að lögum verða þær að hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og ekki strax leiðréttar.
12. Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Hafi kaupandi skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir seljanda, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
13. Þegar seljandi hefur afhent fasteign, skal kaupandi svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
14. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dattarvextir reiknast við greiðskudrátt.
15. Fasteignaveðbréfi (frumbréfi) skal getið út við undirritun kaupsamnings og bera xx fasta vexti frá xxx og miðast við vísitölu neysluverðs xxx slúg.
16. Sé svo umsarnið að kaupandi skuli yfirtaka áhvílandi veðskuldir skal seljandi að viðlagðri ábyrgð sírax lítkynna skuldareigendum um það og aila samþykki þeirra ef því er að skipta. Skal seljandi án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum hér að lúandi á fasteignasöluinni.
17. Eign skal afhenda á háðgei umsamins afhendingardags nema um annað sé sarnið. Áhættan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
18. Um afhendingu eignar og réttindi og skyldur aðila í sambandi við hana segir nánar í fyrirliggjandi yfirliti. Sama er að segja um uppgjör á hvers kyns sköttum, glóðum, kosnaði, arði o.fl. sem skiptist miðað við afhendingardag.
19. Um eignir í fjöleignarhúsum og stöðu aðila gagnvart húsfélagi og hússjóð vegna sameiginlegra framkvæmda o.fl. segir í yfirliti um réttindi og skyldur.
20. Þegar kaupandi hefur greitt kaupverðið eða hluta þess ólást hann veðrétt í eigninni til tryggingar kröfu um endurgreiðslu þess sem hann hefur innt af hendi, en réttur þessi nýtur þá eðeins fullrar verndar, að kaupsamningi sé þinglýst.
21. Nú hefur tilboðsgjafi(kaupandi) uppi réltmæta kröfu vegna galla og getur hann þá á eign áhættu haldið eftir svo miktum hluta kaupverðs sem nærir til að tryggja greiðslu hennar. Hvílir á honum sönnunarbýróin um lívist galla og að hann sé á ábyrgð tilboðs-móttakanda(seljanda) og einnig um fjárhæð gallakröfu.
22. Við kaupsamningsgerð kynntu aðilar sé gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hlti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar aihugsemdir við þau; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) söluýfirlit dags.. d) yfirlit húsfélags dags.. e) eignaskiptayfirlit, f) yfirlit yfir réttindi og skyldur aðila kaupsamningsins
23. Kaupandi skal þinglýsa kaupsamningi fljótt sem verða má og í öllu falli innan viku frá undirritun hans. Skal kaupandi greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjöldum sem kaupin varða (kaupsamningi, afsali og veðskjöldum), svo og lántökugjald vegna fasteignaveðbréfa.
24. Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og líklissemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem varða hagsmuni gagnaðila skal viðsejandi upplýsa hann og fasteignasöluina um það.
25. Séu aðilar sammála um að víkja frá fyrirmælum laga um fasteignakaup og standi lög því ekki í vegi, skulu frávik lígreind hér að neðan með skýrum og ótvíraðum hætti. Sama er að segja um fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
26. Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvæða og veðbanda.
27. Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.
28. Aðilar lýsa því yfir að þeir séu fjárráða og seljandi lýsir því jafnframt yfir að undirritanir af hans hálfu séu í samræmi við 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 hvað snertir hjúskaparstöðu, búsetu og húsnæði til alvinnurekstrar.
29. Öllu framangreindu til staðfestu rita aðila nöfn sin hér undir í víðurvist votta, sem votta réttar undirskriftir og dagsetningu.

Búió er að ákveða að fara í viðgerðir og málningu á húsinu að utan. Kaupanda er kunnugt um þessar framkvæmdir og sér um að greiða allan kostnað vegna þeirra.

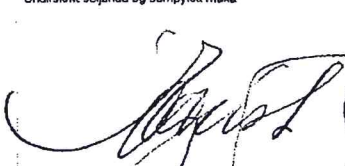

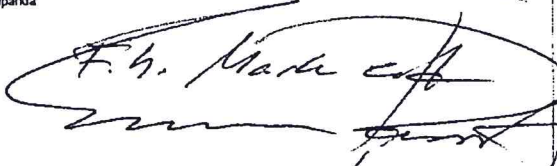
Til staðfestu undirrita kaupandi og sefandi kaupsamning þennan í víðurvist tveggja vílundarvotta og jafnframt lýsa þeir yfir fjárráði sínu. Undirritaðir lýsa hér með yfir að undirritanir á kaupsamningi þessum eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64 gr. hjúskaparlaga nr 31/1993, um hjúskaparstöðu, búsetu fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 16. júlí 2008

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki maka

Undirskrift kaupanda

 			
<p>Vottað að réttir dagsetningu, undirskrift og fjárráði aðila</p>			
Nafn	Kennitala	Heimili	
EYSTEINN SIGURÐSSON			
Nafn	Kennitala	Heimili	
FRANZ 060558-2809			

SKRIT

Landnúmer: 101348
Fastanúmer: 200-4384, -4385, -4386
Greinitala: 0000-01 1171002

Skjal nr. T
Móttækis til þinglýsingar

- 8 APR. 2008

Skjal þetta samdi:
Ágúst Jónsson, hdl.
kt. 240548-3809

FRUMMÍT STIMPLAÐ m. kr.

003178

A F S A L

Undirritaður f.h. Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, afsalar hér með til Höfðatorgs ehf., kt. 681205-3220, Lynghálsi 4, Reykjavík, til eignar fasteigninni að Hverfisgötu 14 og 14A í Reykjavík.

Um er að ræða heildareignina að Hverfisgötu 14 og 14A, sem skiptist í sambýlishús, merkt 01 0101, og geymsluskúr, merktan 01 0201, ásamt öllu því er eignunum fylgir og fylgja ber, þar með talin tilheyrandi lóð. Birt stærð eignarinnar er samtals 282,3 ferm., og er þá ótalinn kjallari um 50 ferm., en brúttóflatarmál er samtals 467,7 ferm. samkv. FMR. Eigninni fylgir 520 ferm. eignarlóð. Afsalið tekur til allra núverandi innréttinga, frágangs á lóð og annars sem eigninni fylgir og fylgja ber. Afsalshafi hefur skoðað eignina og hefur ekkert við ástand hennar að athuga.

Afhending eignarinnar miðast við 1. apríl 2008.

Afsalshafa er kunnugt um að gagnkvæmur forkaupsréttur er að eignarhlutum á lóðinni, sbr. skjal nr. A-18548/2000.

Kaupverð eignarinnar er að fullu greitt og lögskil, miðað við 1. apríl 2008, hafa farið fram og á hvorugur frekari kröfur á hendur hinum vegna kaupanna. Engin veðbönd hvíla á eigninni, sbr. veðbandayfirlit, dags. 14. mars 2008.

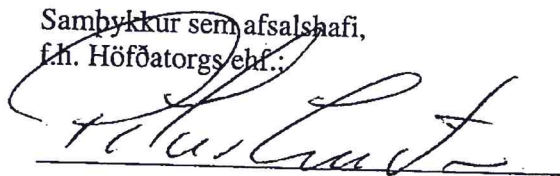
Þar sem afsalshafi hefur á ofanlýstan hátt staðið afsalsgjafa skil á kaupverði hinnar seldu eignar, lýsir afsalsgjafi afsalshafa löglegan eignanda fasteignarinnar að Hverfisgötu 14 og 14A í Reykjavík. Afsalshafi greiðir kostnað vegna stimplunar og þinglýsingar afsals þessa.

INNFAERT

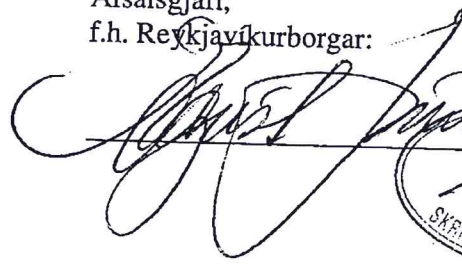
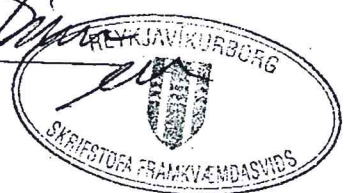
Reykjavík, 14. mars 2008.

- 9 APR. 2008 m

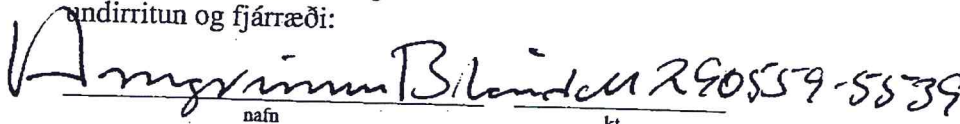

Samþykktur sem afsalshafi,
f.h. Höfðatorgs ehf.:

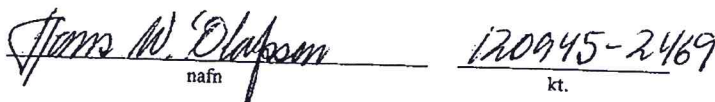


Afsalsgjafi,
f.h. Reykjavíkurborgar:

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirritun og fjárræði:


Amgrinnur Blöndu 290559-5539
nafn kt.


Jóns W. Ólafsson 120945-2469
nafn kt.

SAMRITLandnúmer: 102753
Fastanúmer: 200-9352, -9353
Greinitala: 0000-01 1216201Skjal nr. T
Móttækis til þinglýsingarSkjal þetta samdi:
Ágúst Jónsson, hdl.
kt. 240548-3809

- 8 APR. 2008

FRUMRIT STIMPLAD m. kr.

A F S A L

003177

Undirritaður f.h. Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, afsalar hér með til Höfðatorgs ehf., kt. 681205-3220, Lynghálsi 4, Reykjavík, til eignar fasteigninni að Borgartúni 1 í Reykjavík.

Um er að ræða heildareignina að Borgartúni 1, sem skiptist í skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði, merkt 01 0101, dósaverksmiðju, merkt 02 0101, og opið skýli, merkt 03 0101, ásamt öllu því er eignunum fylgir og fylgja ber, þar með talin tilheyrandi leigulóðarréttindi. Birt stærð eignarinnar er samtals 1.811,5 ferm., samkv. FMR. Eigninni fylgir 1614 ferm. leigulóð. Afsalið tekur til allra núverandi innréttinga, frágangs á lóð og annars sem eigninni fylgir og fylgja ber. Afsalshafi hefur skoðað eignina og hefur ekkert við ástand hennar að athuga.

Afhending eignarinnar miðast við 1. apríl 2008.

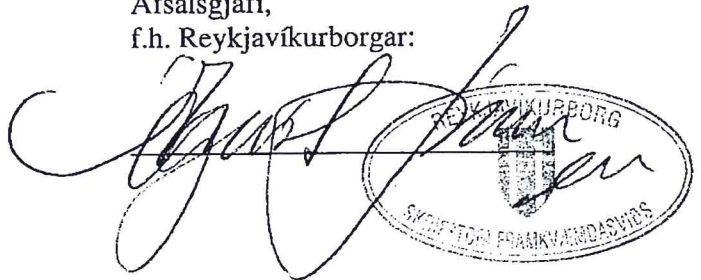

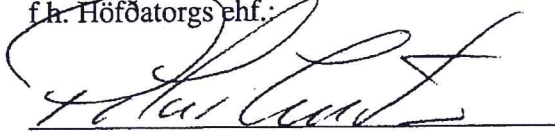
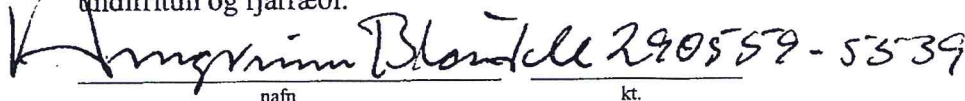
Kaupverð eignarinnar er að fullu greitt og lögskil, miðað við 1. apríl 2008, hafa farið fram og á hvorugur frekari kröfur á hendur hinum vegna kaupanna. Afsalsgjafi ábyrgist að engin veðbönd hvíli á eigninni, sbr. veðbandayfirlit, dags. 14. mars 2008.

Þar sem afsalshafi hefur á ofanlýstan hátt staðið afsalsgjafa skil á kaupverði hinnar seldu eignar, lýsir afsalsgjafi afsalshafa löglegan eignanda fasteignarinnar að Borgartúni 1 í Reykjavík. Afsalshafi greiðir kostnað vegna stimplunar og þinglýsingar afsals þessa.

INNFAERT

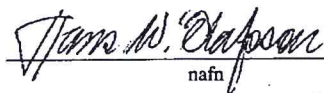
Reykjavík, 14. mars 2008.

- 9 APR. 2008 m

Afsalsgjafi,
f.h. Reykjavíkurborgar:
Samþykktur sem afsalshafi,
f.h. Höfðatorgs ehf.:Vottar að rétttri dagsetningu,
undirritun og fjárræði:

nafn

kt.



nafn

kt.

120945-2469

009708

Skjal B
Móttekið til þinglýsingar

20. ÁGÚ. 2018

AFSAL

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Bílastæðasjóðs Reykjavíkurborgar, kt. 501170-0119 (seljandi/afsalsgjafi), afsalar hér með til Höfuðborgareigna ehf., kt. 560807-0660 (kaupandi/afsalshafi), til fullrar eignar og umráða fasteignina að Vonarstræti 4, 101 Reykjavík, fasteignanúmer F2002759, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber þ.m.t. tilkeyrandi eignarlóð (L100898). Heildarstærð eignarinnar er skv. Fasteignaskrá Íslands samtals 814,8 m² að stærð, og stærð lóðar er skv. Fasteignaskrá Íslands samtals 446 m² að stærð.

Fasteignin selst ásamt öllu því sem henni fylgir og fylgja ber samkvæmt venju að engu undanskildu þar með talið byggingarrétti og tilheyrandi eignarlóð.

Eignin selst í því ástandi sem hún er í nú og engar endurbætur verða gerðar á henni af hálfu seljanda. Kaupandi lýsir því yfir að hann hafi skoðað eignina ítarlega með fagmönnum og hann sætti sig við ástand hennar.

Kaupanda er kunnugt um að ekki má rífa húsið og það nýtur verndar í grænum flokki : 20 aldar bygginga skv. Húsverndarskrá Reykjavíkur skv. gildandi lögum nr. 80/2012 um menningarminjar.

Kaupandi hefur kynnt sér þinglýsta kvöð um umferðarrétt lóðarinnar nr. 4B við Vonarstræti um lóðina nr. 4 að Vonarstræti, sbr. skjal Litra m2 No 69 og um byggingu geymsluskúrs með niðurrifskvöð, sbr. skjal Litra A5 nr. 74.

Uppgjör arðs og gjalda af hinni seldu eign hefur farið fram.

Umsamið kaupverð er að fullu greitt.

Skv. framangreindu lýsir Reykjavíkurborg, vegna Bílastæðasjóðs Reykjavíkurborgar, Höfuðborgareignir ehf. sem löglegan eiganda hins selda. Veðbókarvottorð liggur frammi við afsal.

Mál er rísa kann út af sölu þessari eða afsali skal rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Öllu ofangreindu til staðfestingar undirrita aðilar afsalið í votta viðurvist.

Reykjavík, 17. ágúst 2018

Afsalsgjafi:




F.h. Reykjavíkurborgar, vegna
Bílastæðasjóðs Reykjavíkurborgar.

Vitundarvottar að rétri dagsetningu,
fjárræði og undirritun aðila.

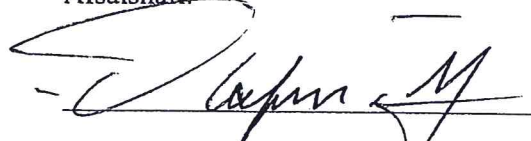
Gunnar Mír Halldsson

kt. 050784-23197-

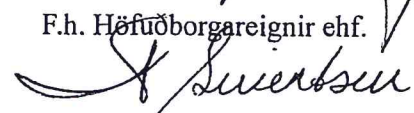

2016.2.24.2018

kt. 200662-4239

Afsalshafi:



F.h. Höfuðborgareignir ehf.

INNFÆRT

1. SEP. 2018

Yr. Væðingardóttir



Reykjavík, ^{9.} júlí 2008.

Seljandi og afsalsgjafi:
F.h. Reykjavíkurborgar:

Kaupandi og afsalshafi:
F.h. Novator F11 ehf.:



Handwritten signature and the name 'Sigurtó' written in a stylized font.

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirritun og fjáfræði:

Handwritten signature and the number '240518-3809' written in a stylized font.
_____ nafn _____ kt.
_____ nafn _____ kt.

Kaup þessi voru samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 20. febrúar 2007, sbr. samþykkt borgarstjórnar 6. maí 2008.

FSKJ. L
 Séruppráttur úr mæliblaði 1
 Reykjavík, 1:

Frikirkjuvegur 9, Frikirkju-
 Frikirkjuvegur 11A og Frii

Reykjavík, 1:500

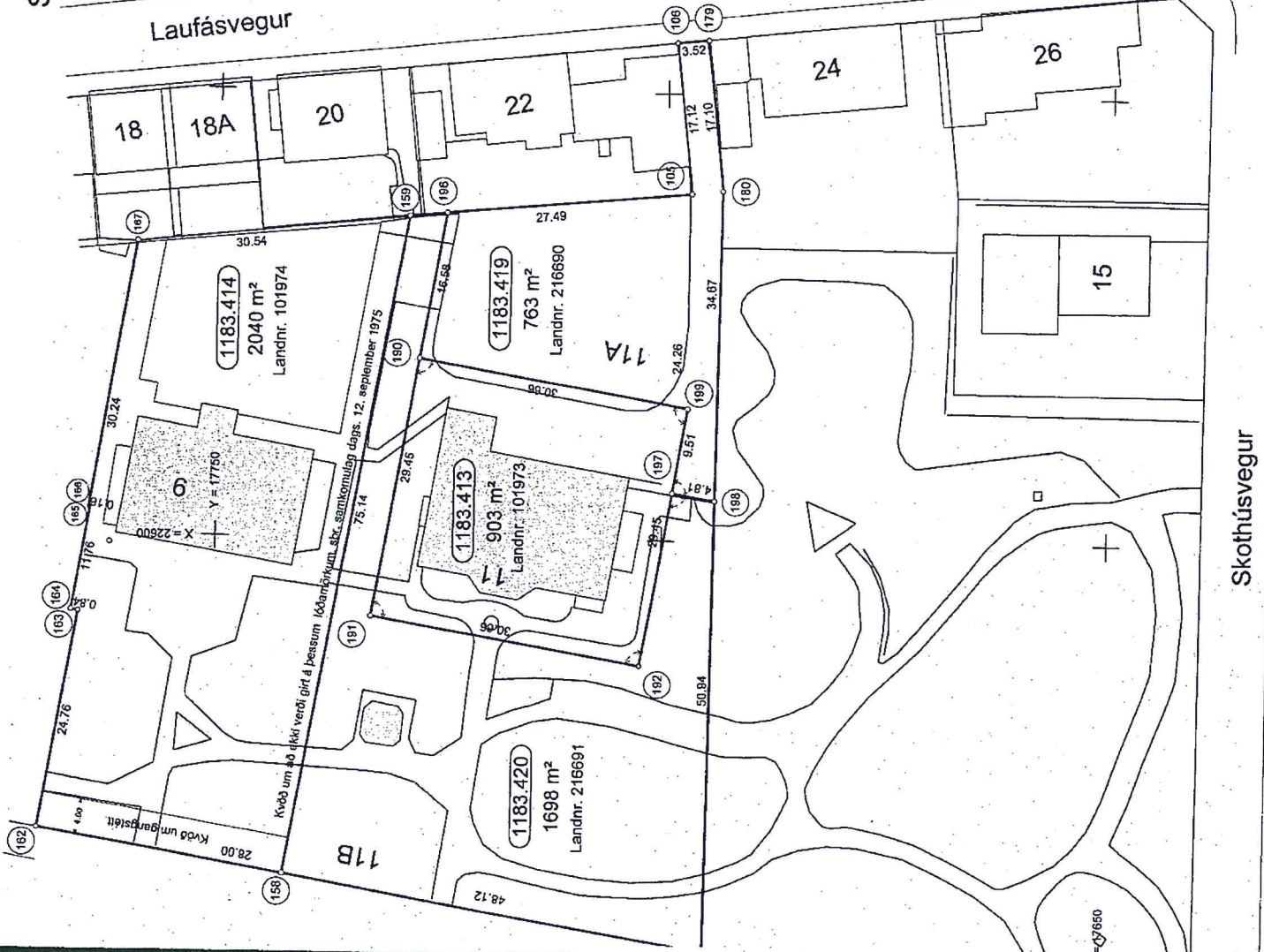
Séruppráttur úr mæliblaði 1.183.4

Uppdrátturinn sýnir mörk löðanna eins &
 breytingu sem samþykkt var á afgreiðslu
 10. 6. 2008.

Fræmkvæmda- og eignasvið
 Landupplýsingadeild
 25. 6. 2008

Halldóra Þorv.

Nr.	X-hiti
105	22581.1
106	22544.1
158	22838.1
159	22564.1
162	22683.1
163	22608.1
164	22608.1
165	22597.1
166	22597.1
167	22567.1
179	22543.1
180	22590.1
182	22646.1
190	22580.1
191	22609.1
192	22614.1
196	22563.1
197	22594.1
198	22595.1
199	22585.1



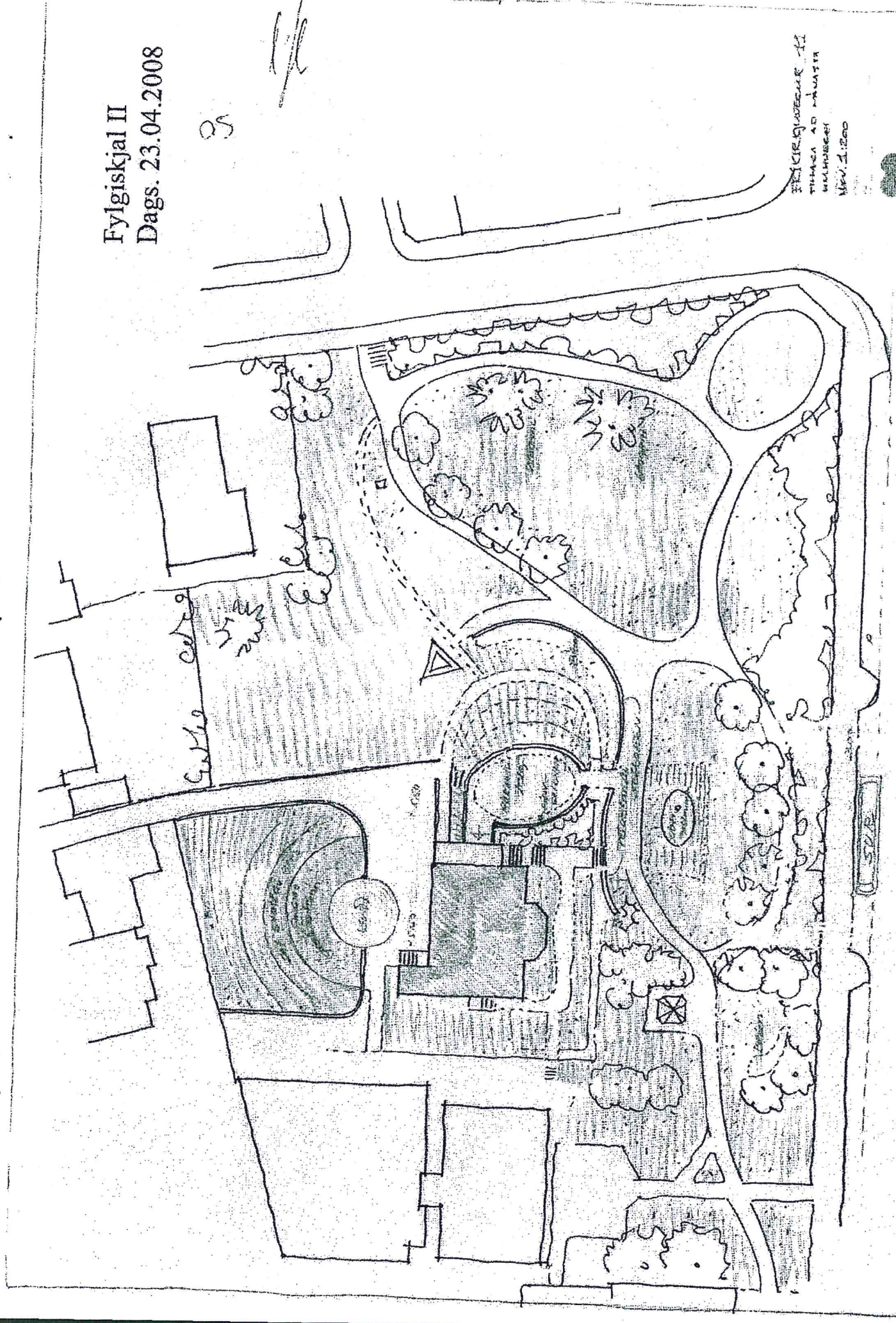
Skothúsvegur

Fylgiskjal II
Dags. 23.04.2008

25

11

FRYGGJAFRAGA
FRAGA AD MASTA
MUNIBERG
1:200



KAUPSAMNINGUR

Eyðublað unnið af FMR, Húselgendafélaginu og Félagi fasteignasala. Sanþykkt af Íbúðatátnasjóði.

Seljandi Reykjavíkurborg Ráðhúsinu Tjarnargötu 11	Kennitala 530269-7609	H.sími 101	V.sími	Farsími	Hlutfall 100%
006849					
Kauandi Mark ehf Skiptihóli 50	Kennitala 650374-0109	H.sími 105	V.sími 2900	Farsími	Hlutfall 100%



SKEIFAN FASTEIGNAMIDLUN

Suðurlandsbraut 46 (bláa húsin)
SÍMI 588 5556 • FAX 588 5515
NETFANG: skeifan@skeifan.is
MAGNÚS HILMARSSON
EYSTEINN SIGURDSSON
LÖGGILTUR FASTEIGNASALI

Dagsetningur Kaupsamningur 16.7.2008	Afhending 1. ágúst 2008	Útgáfa efsals 1.12.2010	Afþýsing XXXXXXXXXXXXXX	Þinglýsingarvottorð 16.7.2008	Matsvottorð FMR 16.7.2008
--	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------------	------------------------------

Eignarhlutfell % Lóð 22,52%	Hús 22,52%	Brúnatrygging Seljandi Vátryggingarfélag Íslands	Kaupandi Vátryggingarfélag Íslands
-----------------------------------	---------------	--	---------------------------------------

Lýsing eignar:	Larðnúmer 103466	Fastanúmer 223-2023	Mánari lýsing í söluvottorð dags. 12.6.2008
----------------	---------------------	------------------------	--

Skrifstofuhæð merkt 01-03-01 í húsinu nr. 50B við Skiptihóli í Reykjavík, ásamt öllu því sem henni fylgir og fylgja ber þ.m.t. tilheyrandi sameignar- og leigulóðarréttind, birt stærð séreignar 613.4 fm. Lóðarleigusamningur sjá skjal nr. A-012476/1987. 3679 fm. leigulóð til 50 ára frá 1.1.1984. Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal nr. A-011413/1986. Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal nr. A-026688/1987. Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal nr. A-030643/1987. Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal nr. A-026910/1987. Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal nr. S-017547/2005. Hinn seldi eignarhluti telst vera 22.52% í húsi og lóð.

Skjal nr. U
Móttakið til þinglýsingar

12 SEPT. 2008

Kaupverð í bókatilfnum EITTHUNDRABOÐGÍUMILLJÓNIR kr.	Kaupverð í lóðustilfnum 110.000.000	Greiðslubætur, sbr. sundurt. A: 110.000.000	Yfirteknar skuldir, sbr. sundurt. B:	Fasteignaveðbréfum, sbr. sundurt. C:	Vikubótarián sbr. sundurt. D:	Lán lánað, sbr. sundurt. E:	Skuldbætur, sbr. sundurt. F:
---	--	--	--------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

A. Útbætur:	Reikningur seljanda	Fjárhæð
Dagsetning		
1. Við undirritun kaupsamnings		5.000.000
2. Hinn 1. september 2008		15.000.000
3. Hinn 1. júní 2009		20.000.000
4. Hinn 1. desember 2009		20.000.000
5. Hinn 1. júní 2010		25.000.000
6. Hinn 1. desember 2010		25.000.000

F. Greiðslur með skuldbæturum, tryggðum með veði í hinu seldu á efnir fasteignaveðbréfum, skv. C-líð:	Vedr.	Tala skuldbæra	Gjald dagar á hvert	Í fyrsta sinn	Grunnvísitala	Vextir %	Vextir reiknast frá	Fjárhæð skuldbæra	Fj. afb.
---	-------	----------------	---------------------	---------------	---------------	----------	---------------------	-------------------	----------

INNIFERT

15 SEPT 2008

[Handwritten signature]

G. Væðheimild til kaupanda þó aktrei hæmt en 75% af orsökum greiðslum skv. A- líð.
Fjárhæð og vaxtanlegur lámvottandi

Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum

1. Seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi til að kaupa fasteign þá sem lýst er í samningi þessum með þeim skilmálum og kjörum sem í honum greinin eða af lögum leiðir.
2. Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum, sbr. 29.löfúlið.
3. Þegar seljandi selur í atvinnurekstin sínum eign sem er ætluð til persónulegra afnota fyrir kaupanda (neytendakaup) er óheimilt að vika frá ofangreindum lögnum ef það yrði óhagstæðara fyrir kaupanda.
4. Seljandi ábyrgist að hann eigi þann rétt og hafi þær heimildir yfir hinni seldu eign sem að lögum þarf til að geta ráðstafað eign og réttindum yfir henni með þeim hætti sem í samningi þessum greinir.
5. Ábyrgist seljandi nema annað sé skýrt tekið fram, að þriðji maður eigi hvorki beinan eignarrétt, veðrétt eða annars konar rétt til eignarinnar. Sama gildir um sérstakar kvæðir eða höft opinberséttar eðlis.
6. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda, sbr.4. og 5. löfúlið, sem hann er skuldbundinn að lagfæra eða ryðja úr vegi, skal þess skýrt getið í sérákvæðum.
7. Sé ekki um annað samið eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi. Skal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljandi mátti vera kunnugt um við kaupsamningsgerð.
8. Notuð fasteign leist ekki gölluð, nema ávallinn yfri verðmæti hennar svo notkun varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknaðna háttsemi.
9. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Um fylgifsá visast nánar til yfirlits um réttindi og skyldur aðila.
10. Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar og upplýsingar í auglýsingum, söluýfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum.
11. Til að upplýsingaskortur eða rangar upplýsingar hafi afleiðingar að lögum verða þær að hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings og ekki strax leiðréttar.
12. Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekki til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Hafi kaupandi skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir seljanda, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
13. Þegar seljandi hefur afhent fasteign, skal kaupandi svo fljótt sem verða má, skoða eiginna á þann hátt sem góð venja er.
14. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dáttarvextir reiknast við greiðskudrátt.
15. Fasteignaveðrétt (frumbréf) skal getið út við undirritun kaupsamnings og bera xx fasta vextil frá xxx og miðast við vísitölu neysluverðs xxx stlg.
16. Sé svo samið að kaupandi skuli yfirtaka áhvílandi veðskuldir skal seljandi að viðlagórt ábyrgð sírax líklykna skuldareigendum um það og afa samþykks þeirra ef því er að skipta. Skal seljandi án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum hér að lútlendi á fasteignasöðunni.
17. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Áhættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
18. Um afhendingu eignar og réttindi og skyldur aðila í sambandi við hana segir nánar í fyrirliggjandi yfirliti. Sama er að segja um uppgjör á hvers kyns sköttum, gjöldum, kosnaði, arði o.fl. sem skiptist miðað við afhendingardag.
19. Um eignir í fjöleignarhúsum og stöðu aðila gagnvart húsfélagi og hússjóð vegna sameiginlegra framkvæmda o.fl. segir í yfirliti um réttindi og skyldur.
20. Þegar kaupandi hefur greitt kaupverðið eða hluta þess óðlast hann veðrétt í eigninni til tryggingar kröfu um endurgreiðslu þess sem hann hefur innt af hendi, en réttur þessi nýtur þá aðeins fullrar vemdur, að kaupsamningi sé þinglýst.
21. Nú hefur tilboðsgjafi(kaupandi) uppi réttmæta kröfu vegna galla og getur hann þá á eign áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nærir til að tryggja greiðslu hennar. Hvílir á honum sönnunaryrðin um tilvist galla og að hann sé á ábyrgð tilboðs-móttakanda(seljanda) og einnig um fjárhæð gaitakröfu.
22. Við kaupsamningsgerð kynnu aðilar sé gaumgæfilega eflirtain gögn sem skoðast huti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerbu aðilar engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) söluýfirlit dags.. d)yfirlýsingu húsfélags dags.. e) eignaskiplayfirlýsingu, f) yfirlit yfir réttindi og skyldur aðila kaupsamningsins
23. Kaupandi skal þinglýsa kaupsamningi fljótt sem verða má og í öllu falli innan viku frá undirritun hans. Skal kaupandi greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjötum sem kaupin varða (kaupsamningi, afsali og veðskjötum), svo og lántökugjald vegna fasteignaveðbréfa.
24. Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem varða hagsmuni gagnaðila skal viðsejandi upplýsa hann og fasteignasöðununa um það.
25. Séu aðilar sammála um að vika frá fyrirmælum laga um fasteignakaup og standi lög því ekki í vegi, skulu frávik tilgreind hér að neðan með skýrum og ótvíræðum hætti. Sama er að segja um fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
26. Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvæða og veðbanda.
27. Þegar kaupandi hefur eini skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.
28. Aðilar lýsa því yfir að þeir séu fjárráða og seljandi lýsir því jafnframt yfir að undirritanir af hans hálfu séu í samræmi við 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 hvað snertir hjúskaparstöðu, búsetu og húsnæði til atvinnurekstrar.
29. Öllu framangreindu til staðfestu rita aðila nöfn sín hér undir í viðurvist votta, sem votta réttar undirskriftir og dagsetningu.

Búio er að ákveða að fara í viðgerðir og málningu á húsinu að utan. Kaupanda er kunnugt um þessar framkvæmdir og sér um að greiða allan kosnað vegna þeirra.

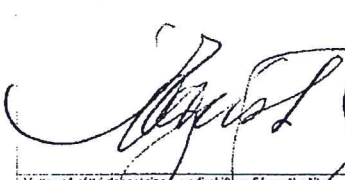

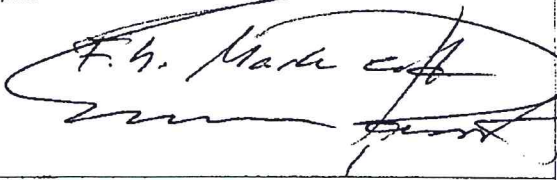
Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi kaupsamning þennan í viðurvist tveggja vitundarvotta og jafnframt lýsa þeir yfir fjárráði sínu. Undirritaðir lýsa hér með yfir að undirritanir á kaupsamningi þessum eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64 gr. hjúskaparlaga nr 31/1993, um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 16. júlí 2008

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki máka

Undirskrift kaupanda

 			
Vottar að réttir dagsetningu, undirskrift og fjárráði aðila			
Nafn	EYSTEINN SIGURÐSSON	Kennitala	Heimili
Nafn	F. G. Mark	Kennitala	Heimili



Skjal nr. T
Móttakið til þinglýsingar

Landnúmer: 101348
Fastanúmer: 200-4384, -4385, -4386
Greinitala: 0000-01 1171002

- 8 APR. 2008

Skjal þetta samdi:
Ágúst Jónsson, hdl.
kt. 240548-3809

FRUMRIT STIMPLAÐ m. kt.

003178

AFSAL

Undirritaður f.h. Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, afsalar hér með til Höfðatorgs ehf., kt. 681205-3220, Lynghálslí 4, Reykjavík, til eignar fasteigninni að Hverfisgötu 14 og 14A í Reykjavík.

Um er að ræða heildareignina að Hverfisgötu 14 og 14A, sem skiptist í sambýlishús, merkt 01 0101, og geymsluskúr, merktan 01 0201, ásamt öllu því er eignunum fylgir og fylgja ber, þar með talin tilheyrandi lóð. Birt stærð eignarinnar er samtals 282,3 ferm., og er þá ótalinn kjallari um 50 ferm., en brúttóflatarmál er samtals 467,7 ferm. samkv. FMR. Eigninni fylgir 520 ferm. eignarlóð. Afsalið tekur til allra núverandi innréttinga, frágangs á lóð og annars sem eigninni fylgir og fylgja ber. Afsalshafi hefur skoðað eignina og hefur ekkert við ástand hennar að athuga.

Afhending eignarinnar miðast við 1. apríl 2008.

Afsalshafa er kunnugt um að gagnkvæmur forkaupsréttur er að eignarhlutum á lóðinni, sbr. skjal nr. A-18548/2000.

Kaupverð eignarinnar er að fullu greitt og lögskil, miðað við 1. apríl 2008, hafa farið fram og á hvorugur frekari kröfur á hendur hinum vegna kaupanna. Engin veðbönd hvíla á eigninni, sbr. veðbandayfirlit, dags. 14. mars 2008.

Þar sem afsalshafi hefur á ofanlýstan hátt staðið afsalsgjafa skil á kaupverði hinnar seldu eignar, lýsir afsalsgjafi afsalshafa löglegan eignanda fasteignarinnar að Hverfisgötu 14 og 14A í Reykjavík. Afsalshafi greiðir kostnað vegna stimplunar og þinglýsingar afsals þessa.


INNFAERT

Reykjavík, 14. mars 2008.

- 9 APR. 2008 m

Bergþóra 

Afsalsgjafi,
f.h. Reykjavíkurborgar:

[Signature] 

Samþykktur sem afsalshafi,
f.h. Höfðatorgs ehf.:

[Signature]

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirritun og fjárræði:

Amgrímur Blöndu 290559-5539
nafn kt.

Stans W. Ólafsson 120945-2469
nafn kt.

SAMRITLandnúmer: 102753
Fastanúmer: 200-9352, -9353
Greinitala: 0000-01 1216201Skjal nr. T
Móttækis til þinglýsingarSkjal þetta samdi:
Ágúst Jónsson, hdl.
kt. 240548-3809

- 8 APR. 2008

FRUMRIT STIMPLAÐ m. kr.
A F S A L

003177

Undirritaður f.h. Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, afsalar hér með til Höfðatorgs ehf., kt. 681205-3220, Lynghálsi 4, Reykjavík, til eignar fasteigninni að Borgartúni 1 í Reykjavík.

Um er að ræða heildareignina að Borgartúni 1, sem skiptist í skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði, merkt 01 0101, dósaverksmiðju, merkt 02 0101, og opið skýli, merkt 03 0101, ásamt öllu því er eignunum fylgir og fylgja ber, þar með talin tilheyrandi leigulóðarréttindi. Birt stærð eignarinnar er samtals 1.811,5 ferm., samkv. FMR. Eigninni fylgir 1614 ferm. leigulóð. Afsalið tekur til allra núverandi innréttinga, frágangs á lóð og annars sem eigninni fylgir og fylgja ber. Afsalshafi hefur skoðað eignina og hefur ekkert við ástand hennar að athuga.

Afhending eignarinnar miðast við 1. apríl 2008.

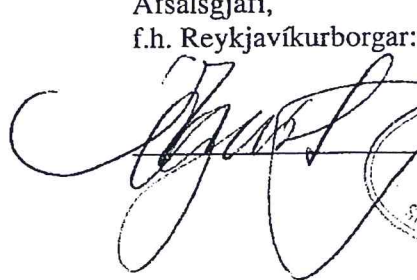

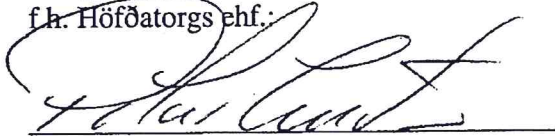
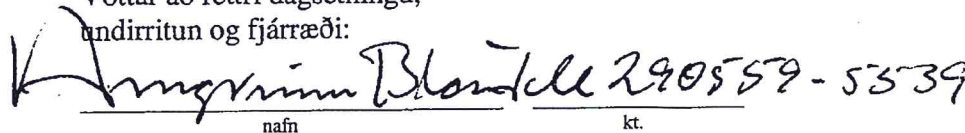
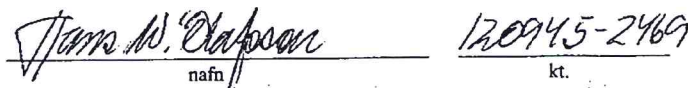
Kaupverð eignarinnar er að fullu greitt og lögskil, miðað við 1. apríl 2008, hafa farið fram og á hvorugur frekari kröfur á hendur hinum vegna kaupanna. Afsalsgjafi ábyrgist að engin veðbönd hvíli á eigninni, sbr. veðbandayfirlit, dags. 14. mars 2008.

Þar sem afsalshafi hefur á ofanlýstan hátt staðið afsalsgjafa skil á kaupverði hinnar seldu eignar, lýsir afsalsgjafi afsalshafa löglegan eignanda fasteignarinnar að Borgartúni 1 í Reykjavík. Afsalshafi greiðir kostnað vegna stimplunar og þinglýsingar afsals þessa.

INNFÆRT

Reykjavík, 14. mars 2008.

- 9 APR. 2008 m


Afsalsgjafi,
f.h. Reykjavíkurborgar:
Samþykktur sem afsalshafi,
f.h. Höfðatorgs ehf.:Vottar að rétttri dagsetningu,
undirritun og fjárræði:
nafn kt. 290559-5339
nafn kt. 120945-2469

009708

Skjal B
Móttekið til þinglýsingar

20. ÁGÚ. 2018

AFSAL

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Bílastæðasjóðs Reykjavíkurborgar, kt. 501170-0119 (seljandi/afsalsgjafi), afsalar hér með til Höfuðborgareigna ehf., kt. 560807-0660 (kaupandi/afsalshafi), til fullrar eignar og umráða fasteignina að Vonarstræti 4, 101 Reykjavík, fasteignanúmer F2002759, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber þ.m.t. tilkeyrandi eignarlóð (L100898). Heildarstærð eignarinnar er skv. Fasteignaskrá Íslands samtals 814,8 m² að stærð, og stærð lóðar er skv. Fasteignaskrá Íslands samtals 446 m² að stærð.

Fasteignin selst ásamt öllu því sem henni fylgir og fylgja ber samkvæmt venju að engu undanskildu þar með talið byggingarrétti og tilheyrandi eignarlóð.

Eignin selst í því ástandi sem hún er í nú og engar endurbætur verða gerðar á henni af hálfu seljanda. Kaupandi lýsir því yfir að hann hafi skoðað eignina ítarlega með fagmönnum og hann sætti sig við ástand hennar.

Kaupanda er kunnugt um að ekki má rífa húsið og það nýtur verndar í grænum flokki : 20 aldar bygginga skv. Húsverndarskrá Reykjavíkur skv. gildandi lögum nr. 80/2012 um menningarminjar.

Kaupandi hefur kynnt sér þinglýsta kvöð um umferðarrétt lóðarinnar nr. 4B við Vonarstræti um lóðina nr. 4 að Vonarstræti, sbr. skjal Litra m2 No 69 og um byggingu geymsluskúrs með niðurrifskvöð, sbr. skjal Litra A5 nr. 74.

Uppgjör arðs og gjalda af hinni seldu eign hefur farið fram.

Umsamið kaupverð er að fullu greitt.

Skv. framangreindu lýsir Reykjavíkurborg, vegna Bílastæðasjóðs Reykjavíkurborgar, Höfuðborgareignir ehf. sem löglegan eiganda hins selda. Veðbókavottorð liggur frammi við afsal.

Mál er rísa kann út af sölu þessari eða afsali skal rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Öllu ofangreindu til staðfestingar undirrita aðilar afsalið í votta viðurvist.

Reykjavík, 17. ágúst 2018

Afsalsgjafi:

F.h. Reykjavíkurborgar, vegna
Bílastæðasjóðs Reykjavíkurborgar.

Afsalshafi:

F.h. Höfuðborgareignir ehf.

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu,
fjárræði og undirritun aðila.

Gunnar Mír Halldórsson

kt. 050784-2319

Þórunn Þorvaldsson

kt. 200662-4239

INNFAERT

1. SEP. 2018

Yr. V. Halldórsson

B. 146.000 -

SAMRITLandnúmer: 102754
Fastanúmer: 200-9355
Greinitala: 0000 01 1216202Skjal nr. T
Móttæklið til þinglýsingar

- 8 APR. 2008

Skjal þetta samdi:
Ágúst Jónsson, hdl.
kt. 240548-3809

FRUMRIT STIMPLAÐ m. kr.

A F S A L

003180

Undirritaður f.h. Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, afsalar hér með til Höfðatorgs ehf., kt. 681205-3220, Lynghálsi 4, Reykjavík, til eignar fasteigninni að Borgartúni 3 í Reykjavík.

Um er að ræða heildareignina að Borgartúni 3, sem er skrifstofu- og þjónustuhúsnæði, merkt 06 0101, ásamt öllu því er eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talin tilheyrandi leigulóðarréttindi. Birt stærð eignarinnar er samtals 1.585,4 ferm., samkv. FMR. Eigninni fylgir 945 ferm. leigulóð. Afsalið tekur til allra núverandi innréttinga, frágangs á lóð og annars sem eigninni fylgir og fylgja ber. Afsalshafi hefur skoðað eignina og hefur ekkert við ástand hennar að athuga.

Afhending eignarinnar miðast við 1. apríl 2008.

Kaupverð eignarinnar er að fullu greitt og lögskil, miðað við 1. apríl 2008, hafa farið fram og á hvorugur frekari kröfur á hendur hinum vegna kaupanna. Engin veðbönd hvíla á eigninni, sbr. veðbandayfirlit, dags. 14. mars 2008.

Þar sem afsalshafi hefur á ofanlýstan hátt staðið afsalsgjafa skil á kaupverði hinnar seldu eignar, lýsir afsalsgjafi afsalshafa löglegan eignanda fasteignarinnar að Borgartúni 3 í Reykjavík. Afsalshafi greiðir kostnað vegna stimplunar og þinglýsingar afsals þessa.

INNFÆRT

- 9 APR. 2008

Reykjavík, 14. mars 2008.

Borgarinn


Afsalsgjafi,
f.h. Reykjavíkurborgar:

[Handwritten signature]


Samþykktur sem afsalshafi,
f.h. Höfðatorgs ehf.:

[Handwritten signature]

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirritun og fjárræði:

Ólafur Blöndal 296559-5539
nafn kt.

Ólafur Blöndal 120945-2469
nafn kt.

SAMRIT

Landnúmer: 102779
Fastanúmer: 200-9428
Greinitala: 0000-01 1220003

Skjal nr. T
Móttækid til þinglýsingar

- 8 APR. 2008

Skjal þetta samdi:
Ágúst Jónsson, hdl.
kt. 240548-3809

FRUMRIT STIMPLAÐ m. kr.

A F S A L

003179

Undirritaður f.h. Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, afsalar hér með til Höfðatorgs ehf., kt. 681205-3220, Lynghálsi 4, Reykjavík, til eignar fasteigninni að Skúlatúni 2 í Reykjavík.

Um er að ræða heildareignina að Skúlatúni 2, sem er skrifstofu- og þjónustuhúsnæði, merkt 01 0101. Um er að ræða steinsteypt, 6 hæða hús, sem samkv. FMR er samtals 3.253 ferm. að stærð, ásamt 1.141 ferm. leigulóð. Afsalið tekur til allra núverandi innréttinga, frágangs á lóð og annars sem eigninni fylgir og fylgja ber. Afsalshafi hefur skoðað eignina og hefur ekkert við ástand hennar að athuga.

Afhending eignarinnar miðast við 1. apríl 2008.

Kaupverð eignarinnar er að fullu greitt og lögskil, miðað við 1. apríl 2008, hafa farið fram og á hvorugur frekari kröfur á hendur hinum vegna kaupanna. Engin veðbönd hvíla á eigninni, sbr. veðbandayfirlit, dags. 14. mars. 2008.

Þar sem afsalshafi hefur á ofanlýstan hátt staðið afsalsgjafa skil á kaupverði hinnar seldu eignar, lýsir afsalsgjafi afsalshafa löglegan eignanda fasteignarinnar að Skúlatúni 2 í Reykjavík. Afsalshafi greiðir kostnað vegna stimplunar og þinglýsingar afsals þessa.


INNFÆRT

Reykjavík, 14. mars 2008.

- 9 APR. 2008 m

Borgarinn


Afsalsgjafi,
f.h. Reykjavíkurborgar:

Ágúst Jónsson


Samþykktur sem afsalshafi,
f.h. Höfðatorgs ehf.:

Höfðatorgs ehf.

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirritun og fjárræði:

Árngrímur Bláinn 240559-5539
nafn kt.

Hans W. Ólafsson 120945-2469
nafn kt.

~~Drög að kaupsamningi~~

KAUPSAMNINGUR

Höfðatorg ehf., kt. 681205-3220, í kaupsamningi þessum nefnt kaupandi og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, í kaupsamningi þessum nefnd seljandi gera með sér svofelldan,

kaupsamning

þar sem seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi til að kaupa alla eignarhluta seljanda, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum við Borgartún 1, Borgartún 3, Skúlatún 2 og Hverfisgötu 14 og 14A, Reykjavík.

NÁNARI LÝSING Á HINU SELDA

BORGARTÚN 1, REYKJAVÍK; þ.e. heildareignin, sem skiptist í skrifstofu- og atvinnuhúsnæði merkt 01 0101, 02 0101 og 03 0101, birt stærð eignanna 1.811,5 m², ásamt öllu því er eignunum fylgir og fylgja ber þar með talin tilheyrandi leigulóðarréttindi. Lóðin er 1.614 m² viðskipta- og þjónustulóð frá Reykjavíkurborg, sjá nánar lóðarleigusamning, skjal nr. A-4037. Eignarheimildir seljanda, afsöl, sjá skjöl nr. P-27199 og B-3873/2001.

Fastanúmer eignarhlutanna hjá FMR er 200-9352/01 0101, 200-9353/02 0101 og 200-9354/03 0101.

Fasteignamat húseignarinnar er alls kr. 135.335.000,-.

Brunabótamat húseignarinnar er alls kr. 149.250.000,-.

BORGARTÚN 3, REYKJAVÍK; þ.e. heildareignin, sem skiptist í skrifstofu- og þjónustuhúsnæði merkt 06 0101, birt stærð eignarinnar 1.585,4 m², ásamt öllu því er eigninni fylgir og fylgja ber þar með talin tilheyrandi leigulóðarréttindi. Lóðin er 945 m² viðskipta- og þjónustulóð frá Reykjavíkurborg, sjá nánar lóðarleigusamning. Seljandi skuldbindur sig til þess að leggja fram þinglýst athugasemdalaust afsal frá fyrri eigendum fyrir hinu selda.

Fastanúmer eignarinnar hjá Fasteignamati ríkisins er 200-9355/06 0101.

Fasteignamat húseignarinnar er alls kr. 155.950.000,-.

Brunabótamat húseignarinnar er alls kr. 181.750.000,-.

SKÚLATÚN 2, REYKJAVÍK; þ.e. heildareignin, sem skiptist í skrifstofu- og þjónustuhúsnæði merkt 01 0101, birt stærð eignarinnar 3.253 m², ásamt öllu því er eigninni fylgir og fylgja ber þar með talin tilheyrandi leigulóðarréttindi. Lóðin er 1.141,0 m² viðskipta- og þjónustulóð frá Reykjavíkurborg, sjá nánar lóðarleigusamning. Seljandi skuldbindur sig til þess að leggja fram þinglýst athugasemdalaust afsal frá fyrri eigendum fyrir hinu selda.

Fastanúmer eignarinnar hjá Fasteignamati ríkisins er 200-9428/01 0101.

Fasteignamat húseignarinnar er alls kr. 247.850.000,-.

Brunabótamat húseignarinnar er alls kr. 304.700.000,-.

HVERFISGATA 14 OG 14A, REYKJAVÍK; þ.e. heildareignirnar, sem skiptist í íbúðarhúsnæði merkt 01 0101 og 01 0201 og geymsluhúsnæði merkt 02 0101, birt stærð eignanna 282,5 m², ásamt öllu því er eignunum fylgir og fylgja ber þar með talin tilheyrandi lóðarréttindi. Í áðurgreindum m² vantar kjallarastærð ca 90 m². Lóðin er 520,0 m² eignarlóð og sameiginleg fyrir húsin. Kaupanda er kunnugt um að gagnkvæmur forkaupsréttur er á milli eignarhluta, sjá skjal nr. A-18548/2000. Með undirritun kaupsamnings þessa fellur seljandi frá forkaupsrétti frá báðum eignarhlutum.

Fastanúmer eignarhlutanna hjá Fasteignamati ríkisins er 200-4384/01 0101, 200-4385/01 0201 og 200-4386/02 0101.

Fasteignamat húseignanna er alls kr. 49.150.000,-.

Brunabótamat húseignarinnar er alls kr. 41.430.000,-.

Drö ~~skjalnúmer~~ agi

1. grein.
KAUPVERÐ

Fyrir hið selda skuldbindur kaupandi sig til að greiða seljanda kr. 1.200.000.000,-, skrifað krónur eittþúsundogtvö hundruðmilljónir 00/100, sem greiðast með eftirfarandi hætti:

1. Við afhendingu eignanna gegn útgáfu afsals þann 01.10.2007	kr. 1.200.000.000,-
SAMTALS	kr. 1.200.000.000,-

Vextir reiknast ekki á greiðslu skv. 1. grein sem greiðist á umsömdum degi, en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.

2. grein.
VEÐSKULDIR - KVÆDIR

Eignirnar eru seldar veðbanda- og kvaðalausar.

3. grein.
ÁSTAND EIGNANNA

Eignirnar eru seldar í því ástandi sem þær eru nú í og kaupandi hefur kynnt sér ítarlega með skoðun og sættir sig alfarið við. Kaupandi hefur einnig kynnt sér þau réttindi og þær skyldur er fylgja hinu selda. Seljandi mun ekki gera neinar lagfæringar á húsnæðinu og seljast eignirnar í núverandi ástandi.

4. grein.
AFHENDING

Eignirnar verða afhentar kaupanda þann 01.10.2007 og fer þá fram fullnaðargreiðsla kaupverðs. Fram að því nýtir seljandi eignirnar án leigugreiðslu en sér um og kostar rekstur þeirra að öllu leyti. Kaupandi hirðir frá afhendingardegi arð af eignunum og greiðir jafnframt af þeim skatta og skyldur, þ.m.t. fasteignagjöld og lóðarleigu, en seljandi til sama tíma.

5. grein.
AFSAL

Afsal verður gefið út þann 01.10.2007, enda hafa aðilar fullnægt skuldbindingum sínum samkvæmt kauptilboði þessu.

6. grein.
SKJÖL SEM LIGGJA FRAMMI

Veðbókavottorð dags. 27.10.2006, eignarheimildir seljanda, lóðarsamningur, tölulegar upplýsingar úr fasteignamatsskrá Fasteignamats ríkisins og teikningar af hinu selda.

7. grein.
STIMPLUN OG ÞINGLÝSING

Kaupandi greiðir kostnað vegna stimplunar og þinglýsingar kaupsamnings og afsals.

8. grein.
ÝMIS ÁKVÆÐI

Um kaupsamning þennan gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup auk ofangreindra ákvæða, almennra reglna og venja um fasteignaviðskipti eftir því sem við á. Seljandi ábyrgist að ekki sé kvöð um virðisaukaskatt á hinu selda.

~~Dagsetning~~

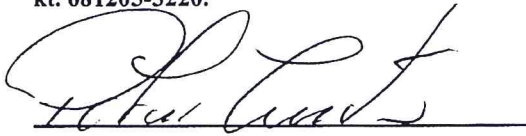
Mál er rísa kann út af sölu þessari skal reka fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Undirritun seljanda er með fyrirvara um samþykki borgarstjórnar.

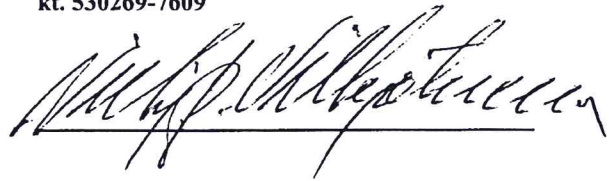
Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi kaupsamning þennan í votta viðurvist.

Reykjavík, 16.03.2007.

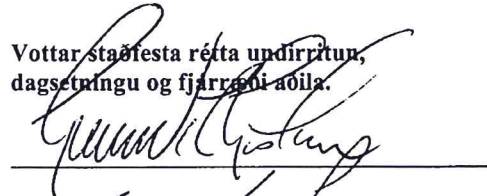
Kaupandi:
Höfðatorg ehf.
kt. 681205-3220.



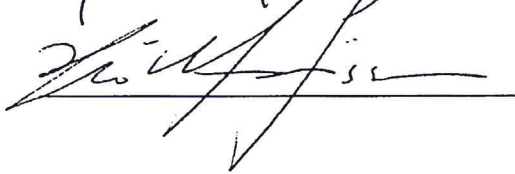
Seljandi:
Reykjavíkurborg
kt. 530269-7609



Vottar staðfesta rétta undirritun,
dagssetningu og fjárræði aðila.



kt. 060558-6809



kt. 240155-3039

FYLGISKJAL C

MEÐ HÚSALEIGUSAMNINGI MILLI FRAMKVÆMDASVIÐS REYKJAVÍKURBORGAR OG
HÖFÐATORGS EHF.
UM ATVINNUHÚSNÆÐI Á HÖFÐATORGI, REYKJAVÍK

SAMSKIPTAREGLUR LEIGUTAKA OG REKSTRARFÉLAGS Á HÖFÐATORGI.

Þessar samskiptareglur gilda á milli Rekstrarfélags á Höfðatorgi og leigutaka á Höfðatorgi;

Rekstrarfélagið er félag um rekstur sameignar eigenda fasteigna á Höfðatorgi. Samkvæmt þinglýstri kvöð á fasteignir við Höfðatorg, fer Rekstrarfélagið með rekstur og viðhald fasteigna á Höfðatorgi.

Leigutaki er sá sem hefur með höndum skrifstofustarfsemi, verslunarrekstur, veitingarekstur eða hvers kyns aðra þjónustustarfsemi í þar til gerðu húsnæði á svæðinu.

Samskiptareglur þessar kveða á um starfsemi leigutaka í því húsnæði sem hann hefur á leigu auk viðhalds og umgengni um hið leigða sem og á svæðinu í heild.

Rekstrarfélaginu skal heimilt að bæta við eða breyta þessum reglum ef þess gerist þörf að mati stjórnar félagsins. Áður en slík viðbót eða breyting er gerð, skal haft samráð við leigutaka og þess gætt í hvívetna að breytingin raski ekki starfsemi leigutaka í húsnæðinu.

Starfsemin.

Leigutaki skal sjá svo um að ekki sé rekin önnur starfsemi í húsnæði því sem hann hefur til ráðstöfunar en heimilt er samkvæmt leigusamningi. Einnig að sjá um að atvinnustarfsemi hans í húsinu sé rekin í samræmi við góðar venjur og stuðla þannig að sem mestri verslun og viðskiptum fyrir heildar atvinnuhúsnæðið á svæðinu.

Hann skal sjá um að í húsnæðinu séu hentugar innréttingar, svo og þau húsgögn og áhöld sem nauðsynleg eru rekstrinum og gæta þess að halda þeim vel við.

Hann skal:

- hafa hina leigðu einingu opna á þeim tíma, sem Rekstrarfélagið samþykkir, en lágmarksafgreiðslutími er sameiginlegur. Undantekning kann að verða gerð um veitingastaði og þá þjónustuaðila, sem samkvæmt opinberum reglugerðum hafa aðra afgreiðslutíma.
- ekki setja skilti, auglýsingar, plaköt, tilkynningar eða þess háttar á glugga, súlur eða í sameiginleg svæði, nema með samþykki Rekstrarfélagsins. Dreifing á auglýsingamiðum í sameign og á bílastæðum er óheimil, nema með leyfi Rekstrarfélagsins.
- halda verslunargluggum vel upplýstum og hafa smekklegar vöruústillingar í þeim. Fara skal eftir ráðleggingum Rekstrarfélagsins, telji hann að gera þurfi betrubætur þar á.

1



FYLGISKJAL C

- ekki selja, sýna eða bjóða vörur á sameiginlegu svæði nema með samþykki Rekstrarfélagsins. Ennfremur að nota ekki eða leyfa notkun á neinskonar sjálfsölum og spilakössum í eða við húsnæðið.
- hafa aðeins á lager í húsnæðinu vörur, sem ætlað er að bjóða þar til sölu. Aðeins skal nota til skrifstofuhalds og annarrar starfsemi það húsnæði sem telst eðlilegt miðað við starfsemi rekstraraðila.
- ferma og afferma vörur á þeim stað og tíma sem Rekstrarfélagið ákveður. Óheimilt er að taka upp vörur eða geyma vörur, innréttingar eða aðra muni á sameiginlegu svæði nema með sérstöku leyfi frá Rekstrarfélaginu.
- Ekki halda útsölu nema á tímabilinu 1. janúar til 15. febrúar og 1. júlí til 31. ágúst ár hvert. Rekstrarfélagið ákvarðar nánar tímasetningu útsala innan þessa tímaramma. Félagið getur fært til upphaf og lok útsölutímabila í einstökum tilvikum. Rýmingarsala og útsala á öðrum tímum er háð leyfi Rekstrarfélagsins.
- tilkynna öryggisgæslu hússins um vinnu, ferðir sínar og viðdvöl í húsnæðinu að kvöld- og næturlagi. Þetta gildir um alla sem starfa fyrir rekstraraðila, þ.e. stjórnendur, starfsmenn, iðnaðarmenn, þrifaþólk o.fl.
- láta Rekstrarfélaginu í té upplýsingar um þá starfsmenn sem hafa heimild til að vera í húsnæðinu að kvöld- og næturlagi. Óheimilt er að vera með samkvæmi í húsinu, nema með samþykki Rekstrarfélagsins.

Viðhald, lagfæringar og breytingar.

Leigutaki skal sjá um og kosta innréttingar á hinu leigða, í samræmi við þann rekstur sem hann hyggst hafa í húsnæðinu. Áður en innréttingavinna hefst skal leigutaki leita samþykkis Rekstrarfélagsins fyrir innréttingum og hönnun, eins og nánar er kveðið á um í leigusamningi milli aðila.

Leigutaki skal annast viðhald hinnar leigðu einingar sinnar að innanverðu í samræmi við ákvæði leigusamnings þar um.

Leigutaki skal ekki breyta tengingum við stofnlagnir eða brunaviðvörðunarkerfi, nema með samþykki Rekstrarfélagsins. Ennfremur skal hann gæta þess að hitastig í vatnslögnum fari ekki niður fyrir 5 gráður á celsíus.

Allar breytingar og endurbætur á hinu leigða eru háðar samþykki Rekstrarfélagsins. Áður en vinna við breytingar og endurbætur hefst skal leigutaki leggja fram til samþykktar teikningar, þ.á.m. verkfræðiteikningar og sérstaka verkáætlun til Rekstrarfélagsins. Rekstraraðila ber að fara eftir þeim áætlunum og teikningum eins og þær eru samþykktar, við lagfæringar og breytingar. Skipuleggja skal vinnu við lagfæringar og breytingar á húsnæðinu þannig að ekki valdi truflun fyrir næstu einingar eða sameign á venjulegum verslunartíma.

Ef samþykkis er ekki leitað hjá Rekstrarfélaginu og/eða ekki er farið eftir samþykktum áætlunum og/eða teikningum, eða truflunum valdið hjá öðrum rekstraraðilum eða í sameign, er Rekstrarfélaginu heimilt að stöðva framkvæmdirnar þegar í stað, allt á kostnað og ábyrgð leigutaka.

Almenn umgengni.

Leigutaki skal láta viðhalda og prófa bruna- og slökkvikerfi innan hinnar leigðu einingar í samræmi við kröfur brunamálayfirvalda. Honum er óheimilt að flytja í húsnæðið eða



FYLGISKJAL C

geyma þar eldfim efni eða hafa þar til sölu varning, sem bannaður er samkvæmt stöðluðum skilmálum brunatryggjenda.

Leigutaki skal gæta þess að yfirhlaða ekki gólf eða burðarvirki umfram burðargetu, sem tilgreind er af hönnuðum bygginganna. Hann skal hvorki setja upp útiloftnet fyrir sjónvarp eða útvarp né leggja lagnir um sameign, nema með leyfi Rekstrarfélagsins.

Leigutaki skal gæta þess að aðhafast ekkert innan húsnæðisins sem verða má öðrum atvinnurekendum eða viðskiptavinum til truflunar og/eða ama. Hann skal gæta þess að láta ekki hávaða, tónlist, reyk, matarlykt né mengaðar lofttegundir berast frá húsnæði því sem hann hefur á leigu. Hann skal halda húsnæðinu hreinu og þrifaalegu að utan sem innan. Einnig nær ákvæði þetta til þrifa á gluggum að innan og utan sem og sameign sem fylgir hinu leigða.

Leigutaki skal ganga snyrtilega frá öllu rusli og losun í samræmi við fyrirmæli Rekstrarfélagsins. Óheimilt er að skilja rusl eftir í sameign húsnæðisins eða sameiginlegu svæði. Allt almennt rusl skal setja í ruslagáma hússins. Rusl sem ekki má setja í pressugáma, s.s. timbur, járn, byggingaúrgang, olíur, lyf o.fl. skal viðkomandi leigutaki sjá um að koma beint í móttökustöð Sorpu, á eigin kostnað.

Annað.

Leigutaki skal sjá svo um að starfsmenn hans leggi aðeins bifreiðum sínum á bifreiðastæðum sem Rekstrarfélagið úthlutar að höfðu samráði við leigutaka, en hvorki á stæðum sem einungis eru ætluð viðskiptavinum né á stæðum sem merkt eru sem vörumóttaka.

Leigutaki skal hlíta því að Rekstrarfélagið geti með hæfilegum fyrirvara látið framkvæma, á kostnað leigutaka það, sem hann vanrækir að gera samkvæmt reglum þessum, samþykktum félagsins, gildandi húsaleigusamningi og byggingarlýsingu.


Leigutaki skal hlíta því að Rekstrarfélagið láti fjarlægja, á ábyrgð og kostnað leigutaka, vörur, muni, innréttingar, skilti o.fl., sem hann hefur komið fyrir í húsnæðinu sem hann hefur til ráðstöfunar og á sameiginlegu svæði, án tilskilins leyfis, eða hlíta því að stjórnin geri honum að greiða aðstöðugjald fyrir munina.

Leigutaki skal hlíta því að Rekstrarfélagið beiti hann féviti vegna brota á samskiptareglum þessum, í samræmi við ákvæði í samþykktum rekstrarfélagsins, leigusamningum og afnotasamningum, enda hafi leigutaki áður fengið aðvörðun um að féviti verði beitt vegna brota á samskiptareglunum.

Leigutaki skal hlíta breytingum á samskiptareglum þessum samkvæmt ákvörðun Rekstrarfélagsins hverju sinni, sem tekin skal að höfðu samráði við leigutaka.

Samskiptareglur þessar, sem gilda um alla rekstraraðila atvinnuhúsnæðis í Höfðatorgi, hafa verið samþykktar af stjórn Höfðatorgs ehf. og taka þær gildi gagnvart einstökum leigutökum við undirritun þeirra á leigusamningi um atvinnuhúsnæði á Höfðatorgi.



3 

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík „seljandi“, vegna Bílastæðasjóðs
Reykjavíkurborgar kt. 501170-0119,

og

Íslandshótel kt. 6301692919, Sigtúni 38, 105 Reykjavík

„Íslandshótel“ eða „kaupandi“.

gera með sér svohljóðandi:

KAUPSAMNING

1 Hið selda

- 1.1 Seljandi selur kaupanda fasteignina að Vonarstræti 4, fastanúmer 200-2759 og landnúmer 100898. Heildarstærð eignarinnar skv. þjóðskrá er 814,8 m². Fasteignin er byggð árið 1925. Vísað er til fasteignarinnar sem „hið selda“. Eignin hefur merkinguna 01 0101 og er samþykkt hjá byggingaryfirvöldum sem skrifstofubygging og er stærð lóðar í þjóðskrá 446,0 m².
- 1.2 Fasteignin selst ásamt öllu því sem henni fylgir og fylgja ber samkvæmt venju að engu undanskildu þar með talið byggingarrétti og tilheyrandi eignarlóð.. Eignin selst í því ástandi sem hún er í nú og engar endurbætur verða gerðar á henni af hálfu seljanda.
- 1.3 Kaupanda er kunnugt um að ekki má rífa húsið og það nýtur verndar í grænum flokki : 20 aldar bygginga skv. Húsvendarskrá Reykjavíkur skv. gildandi lögum nr. 80/2012 um menningarminjar. Kaupanda er jafnframt kunnugt um að á hinni sameiginlegu lóð Vonarstrætis 4 og Vonarstrætis 4b auk Lækjargötu 12 hafa fundist fornminjar sem eru seljanda óviðkomandi og kaupandi ber allan kostnað af við að vernda skv. lögum nr. 80/2012.
- 1.4 Kaupandi lýsir því yfir að hann hafi skoðað eignina ítarlega með fagmönnum og að hann sætti sig við ástand hennar.
- 1.5 Kaupandi hefur kynnt sér þinglýsta kvöð um umferðarrétt lóðarinnar nr. 4B við Vonarstræti um lóðina nr. 4 að Vonarstræti, sbr. skjal Litra m2 No 69 og um byggingu geymsluskúrs með niðurrifskvöð, sbr. skjal Litra A5 nr. 74.
Seljanda er kunnugt um og samþykkir fyrir sitt leyti að kaupandi sameini lóðirnar Vonarstræti 4, Vonarstræti 4b og Lækjargötu 12. Jafnframt er seljanda kunnugt um að kaupandi hyggst reka hótél í hinu selda.

2 Kaupverð og greiðslufyrirkomulag

- 2.1 Kaupverð hins selda er kr. 399.252.000.-skrifað krónur þrjúhundruðnítíuogníumilljónirtvö hundruðfimm tíuogtvö þúsund 00/100.
Seljandi greiðir kr. 17.000.000. með eingreiðslu sem er þátttaka í greiðslu fyrir fornleifauppgröft á sameiginlegri lóð.

Byggingarrétturinn, sem fylgir eigninni, reiknast þannig að miðað er við 24,11% hlutdeild húss í heildarlóð og er byggingarmagnið þannig reiknað 514,4 fermetrar x 135.000.- pr. fermetur eða = kr. 69.430.500.-

Heildargreiðsla fyrir fasteign auk byggingarréttar að frádregnum kostnaði við fornleifauppgröft er kr. 451.682.500,- skrifað krónur fjögurhundruðfimm tíuog einmilljónsexhundruðáttatíuogtvö þúsundogfimm hundruð 00/100.



Kaupverð hins selda greiðist þannig:

Innan 5 virkra daga frá því að borgarráð hefur samþykkt kaupsamning þennan kr. 90.000.000.-

Önnur greiðsla þremur mánuðum frá fyrstu greiðslu	kr. 90.000.000.-
Þriðja greiðsla þremur mánuðum frá annarri greiðslu	kr. 90.000.000.-
Fjórtá greiðsla þremur mánuðum frá þriðju greiðslu	kr. 90.000.000.-
Síðasta greiðsla þremur mánuðum frá fjórðu greiðslu	kr. 91.682.500.-.

Kaupverðið er bundið við byggingavísitölu júlí mánaðar til hækkunnar eða lækkunnar frá júlí 2017 en miðast þó aldrei við lægri en grunnvísitala júlí 2017 sem er 131,6.

2.2 Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast ef ekki er greitt á gjalddaga.

3 Afhending hins selda

3.1 Afhending hins selda er 1. okt. 2017 eða fyrr („afhendingardagur“). Lögskilauppgjör fer fram við afsal og miðast það við afhendingardag. Afsal fer fram við afhendingu eignarinnar.

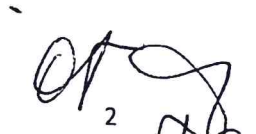
3.2 Hið selda er selt án veðbanda og án sérstakra kvaða að frátöldum kvöðum sem tilgreindar eru í grein 1.5.

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. Fyrirvarar

4.1 Kaupsamningur þessi er gerður með fyrirvara um samþykki borgarráðs. Kaupsamningur þessi fellur niður fáist ekki samþykki borgarráðs.



Handwritten signature and initials, possibly '2' and '12', located at the bottom right of the page.

5. Annað

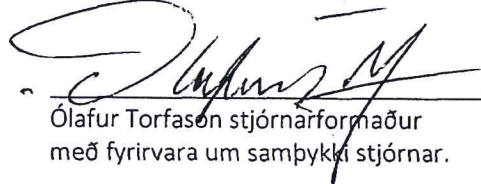
- 5.1 Kaupandi greiðir stimpil- og þinglýsingargjöld af kaupsamningi þessum. Seljandi hefur tryggt hið selda hjá VÍS . Kaupandi mun tryggja hið selda hjá Sjóvá.
- 5.2 Allar breytingar á skilmálum þessa kaupsamnings og viðbætur skulu gerðar með skriflegum hætti og með samþykki beggja aðila.
- 5.3 Samningur þessi er undirritaður í þremur eintökum og skal hvor aðili um sig halda einu eintaki og eitt eintak skal lagt inn til þinglýsingar.
- 5.4 Um samninginn gilda að öðru leyti lög um fasteignakaup nr. 40/2002 og skal ágreiningur vegna hans rekinn fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur nema aðilar verði ásáttir um annað.

Reykjavík, 7. júlí 2017

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

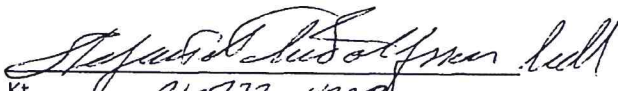


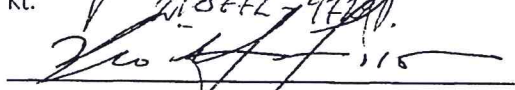
f.h. Íslandshótelis sem kaupanda



Ólafur Torfasón stjórnarformaður
með fyrirvara um samþykki stjórnar.

Vottar að undirritun, dagsetningu og fjárræði:


Kt. 215272-4729


Kt. 240155-3039

- 8 APR. 2008

FRUMRIT STIMPLAÐ m. kr.

A F S A L

003180

Undirritaður f.h. Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, afsalar hér með til Höfðatorgs ehf., kt. 681205-3220, Lynghálslí 4, Reykjavík, til eignar fasteigninni að Borgartúni 3 í Reykjavík.

Um er að ræða heildareignina að Borgartúni 3, sem er skrifstofu- og þjónustuhúsnæði, merkt 06 0101, ásamt öllu því er eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talin tilheyrandi leigulóðarréttindi. Birt stærð eignarinnar er samtals 1.585,4 ferm., samkv. FMR. Eigninni fylgir 945 ferm. leigulóð. Afsalið tekur til allra núverandi innréttinga, frágangs á lóð og annars sem eigninni fylgir og fylgja ber. Afsalshafi hefur skoðað eignina og hefur ekkert við ástand hennar að athuga.

Afhending eignarinnar miðast við 1. apríl 2008.

Kaupverð eignarinnar er að fullu greitt og lögskil, miðað við 1. apríl 2008, hafa farið fram og á hvorugur frekari kröfur á hendur hinum vegna kaupanna. Engin veðbönd hvíla á eigninni, sbr. veðbandayfirlit, dags. 14. mars 2008.

Þar sem afsalshafi hefur á ofanlýstan hátt staðið afsalsgjafa skil á kaupverði hinnar seldu eignar, lýsir afsalsgjafi afsalshafa löglegan eignanda fasteignarinnar að Borgartúni 3 í Reykjavík. Afsalshafi greiðir kostnað vegna stimplunar og þinglýsingar afsals þessa.


INNFAERT

- 9 APR. 2008

Reykjavík, 14. mars 2008.

Borgarinn


Afsalsgjafi,
f.h. Reykjavíkurborgar:

[Handwritten signature]


Samþyktur sem afsalshafi,
f.h. Höfðatorgs ehf.:

[Handwritten signature]

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirritun og fjárræði:

[Handwritten signature] *[Handwritten kt. number]*
 nafn kt.

[Handwritten signature] *[Handwritten kt. number]*
 nafn kt.

SAMRITLandnúmer: 102779
Fastanúmer: 200-9428
Greinitala: 0000-01 1220003Skjal nr. T
Móttækis til þinglýsingar

- 8 APR. 2008

Skjal þetta samdi:
Ágúst Jónsson, hdl.
kt. 240548-3809

FRUMRIT STIMPLAÐ m. kr.

A F S A L

003179

Undirritaður f.h. Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, afsalar hér með til Höfðatorgs ehf., kt. 681205-3220, Lynghálsi 4, Reykjavík, til eignar fasteigninni að Skúlatúni 2 í Reykjavík.

Um er að ræða heildareignina að Skúlatúni 2, sem er skrifstofu- og þjónustuhúsnæði, merkt 01 0101. Um er að ræða steinsteypt, 6 hæða hús, sem samkv. FMR er samtals 3.253 ferm. að stærð, ásamt 1.141 ferm. leigulóð. Afsalið tekur til allra núverandi innréttinga, frágangs á lóð og annars sem eigninni fylgir og fylgja ber. Afsalshafi hefur skoðað eignina og hefur ekkert við ástand hennar að athuga.

Afhending eignarinnar miðast við 1. apríl 2008.

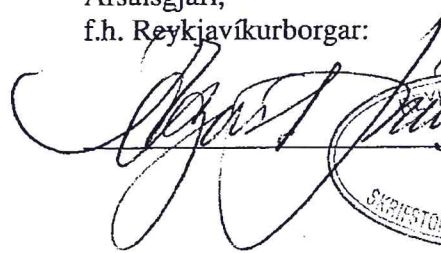
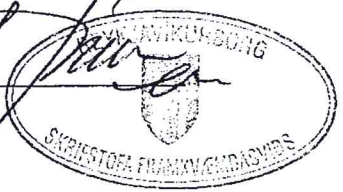
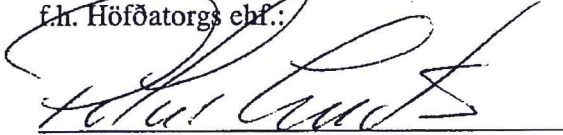
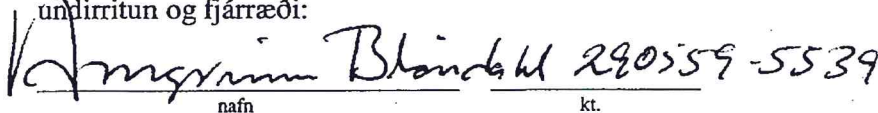
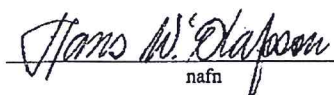
Kaupverð eignarinnar er að fullu greitt og lögskil, miðað við 1. apríl 2008, hafa farið fram og á hvorugur frekari kröfur á hendur hinum vegna kaupanna. Engin veðbönd hvíla á eigninni, sbr. veðbandayfirlit, dags. 14. mars. 2008.

Þar sem afsalshafi hefur á ofanlýstan hátt staðið afsalsgjafa skil á kaupverði hinnar seldu eignar, lýsir afsalsgjafi afsalshafa löglegan eignanda fasteignarinnar að Skúlatúni 2 í Reykjavík. Afsalshafi greiðir kostnað vegna stimplunar og þinglýsingar afsals þessa.

INNFÆRT

Reykjavík, 14. mars 2008.

- 9 APR. 2008 m


Afsalsgjafi,
f.h. Reykjavíkurborgar:
Samþykktur sem afsalshafi,
f.h. Höfðatorgs ehf.:Vottar að rétttri dagsetningu,
undirritun og fjárræði:
nafn kt. 240559-5539
nafn kt. 120945-2469

KAUPSAMNINGUR

Höfðatorg ehf., kt. 681205-3220, í kaupsamningi þessum nefnt kaupandi og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, í kaupsamningi þessum nefnd seljandi gera með sér svofelldan,

kaupsamning

þar sem seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi til að kaupa alla eignarhluta seljanda, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum við Borgartún 1, Borgartún 3, Skúlatún 2 og Hverfisgötu 14 og 14A, Reykjavík.

NÁNARI LÝSING Á HINU SELDA

BORGARTÚN 1, REYKJAVÍK; þ.e. heildareignin, sem skiptist í skrifstofu- og atvinnuhúsnæði merkt 01 0101, 02 0101 og 03 0101, birt stærð eignanna 1.811,5 m², ásamt öllu því er eignunum fylgir og fylgja ber þar með talin tilheyrandi leigulóðarréttindi. Lóðin er 1.614 m² viðskipta- og þjónustulóð frá Reykjavíkurborg, sjá nánar lóðarleigusamning, skjal nr. A-4037. Eignarheimildir seljanda, afsöl, sjá skjöl nr. P-27199 og B-3873/2001.

Fastanúmer eignarhlutanna hjá FMR er 200-9352/01 0101, 200-9353/02 0101 og 200-9354/03 0101.

Fasteignamat húseignarinnar er alls kr. 135.335.000,-.

Brunabótamat húseignarinnar er alls kr. 149.250.000,-.

BORGARTÚN 3, REYKJAVÍK; þ.e. heildareignin, sem skiptist í skrifstofu- og þjónustuhúsnæði merkt 06 0101, birt stærð eignarinnar 1.585,4 m², ásamt öllu því er eigninni fylgir og fylgja ber þar með talin tilheyrandi leigulóðarréttindi. Lóðin er 945 m² viðskipta- og þjónustulóð frá Reykjavíkurborg, sjá nánar lóðarleigusamning. Seljandi skuldbindur sig til þess að leggja fram þinglýst athugasemdalaust afsal frá fyrri eigendum fyrir hinu selda.

Fastanúmer eignarinnar hjá Fasteignamati ríkisins er 200-9355/06 0101.

Fasteignamat húseignarinnar er alls kr. 155.950.000,-.

Brunabótamat húseignarinnar er alls kr. 181.750.000,-.

SKÚLATÚN 2, REYKJAVÍK; þ.e. heildareignin, sem skiptist í skrifstofu- og þjónustuhúsnæði merkt 01 0101, birt stærð eignarinnar 3.253 m², ásamt öllu því er eigninni fylgir og fylgja ber þar með talin tilheyrandi leigulóðarréttindi. Lóðin er 1.141,0 m² viðskipta- og þjónustulóð frá Reykjavíkurborg, sjá nánar lóðarleigusamning. Seljandi skuldbindur sig til þess að leggja fram þinglýst athugasemdalaust afsal frá fyrri eigendum fyrir hinu selda.

Fastanúmer eignarinnar hjá Fasteignamati ríkisins er 200-9428/01 0101.

Fasteignamat húseignarinnar er alls kr. 247.850.000,-.

Brunabótamat húseignarinnar er alls kr. 304.700.000,-.

HVERFISGATA 14 OG 14A, REYKJAVÍK; þ.e. heildareignirnar, sem skiptist í íbúðarhúsnæði merkt 01 0101 og 01 0201 og geymsluhúsnæði merkt 02 0101, birt stærð eignanna 282,5 m², ásamt öllu því er eignunum fylgir og fylgja ber þar með talin tilheyrandi lóðarréttindi. Í áðurgreindum m² vantar kjallarastærð ca 90 m². Lóðin er 520,0 m² eignarlóð og sameiginleg fyrir húsin. Kaupanda er kunnugt um að gagnkvæmur forkaupsréttur er á milli eignarhluta, sjá skjal nr. A-18548/2000. Með undirritun kaupsamnings þessa fellur seljandi frá forkaupsrétti frá báðum eignarhlutum.

Fastanúmer eignarhlutanna hjá Fasteignamati ríkisins er 200-4384/01 0101, 200-4385/01 0201 og 200-4386/02 0101.

Fasteignamat húseignanna er alls kr. 49.150.000,-.

Brunabótamat húseignarinnar er alls kr. 41.430.000,-.

~~Deið~~

1. grein.
KAUPVERÐ

Fyrir hið selda skuldbindur kaupandi sig til að greiða seljanda kr. 1.200.000.000,-, skrifað krónur eittþúsundogtvö hundruðmilljónir 00/100, sem greiðast með eftirfarandi hætti:

1. Við afhendingu eignanna gegn útgáfu afsals þann 01.10.2007	kr. 1.200.000.000,-
SAMTALS	kr. 1.200.000.000,-

Vextir reiknast ekki á greiðslu skv. 1. grein sem greiðist á umsömdum degi, en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.

2. grein.
VEÐSKULDIR - KVAÐIR

Eignirnar eru seldar veðbanda- og kvaðalausar.

3. grein.
ÁSTAND EIGNANNA

Eignirnar eru seldar í því ástandi sem þær eru nú í og kaupandi hefur kynnt sér ítarlega með skoðun og sættir sig alfarið við. Kaupandi hefur einnig kynnt sér þau réttindi og þær skyldur er fylgja hinu selda. Seljandi mun ekki gera neinar lagfæringar á húsnæðinu og seljast eignirnar í núverandi ástandi.

4. grein.
AFHENDING

Eignirnar verða afhentar kaupanda þann 01.10.2007 og fer þá fram fullnaðargreiðsla kaupverðs. Fram að því nýtir seljandi eignirnar án leigugreiðslu en sér um og kostar rekstur þeirra að öllu leyti. Kaupandi hirðir frá afhendingardegi arð af eignunum og greiðir jafnframt af þeim skatta og skyldur, þ.m.t. fasteignagjöld og lóðarleigu, en seljandi til sama tíma.

5. grein.
AFSAL

Afsal verður gefið út þann 01.10.2007, enda hafa aðilar fullnægt skuldbindingum sínum samkvæmt kaupsamningnum þessu.

6. grein.
SKJÖL SEM LIGGJA FRAMMI

Veðbókavottorð dags. 27.10.2006, eignarheimildir seljanda, lóðarsamningur, tölulegar upplýsingar úr fasteignamatsskrá Fasteignamats ríkisins og teikningar af hinu selda.

7. grein.
STIMPLUN OG ÞINGLÝSING

Kaupandi greiðir kostnað vegna stimplunar og þinglýsingar kaupsamnings og afsals.

8. grein.
ÝMIS ÁKVÆÐI

Um kaupsamning þennan gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup auk ofangreindra ákvæða, almennra reglna og venja um fasteignaviðskipti eftir því sem við á. Seljandi ábyrgist að ekki sé kvöð um virðisaukaskatt á hinu selda.

~~Drö... ..~~

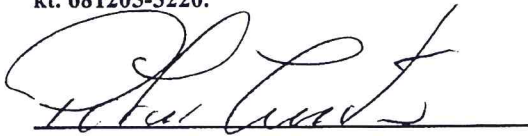
Mál er rísa kann út af sölu þessari skal reka fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Undirritun seljanda er með fyrirvara um samþykki borgarstjórnar.

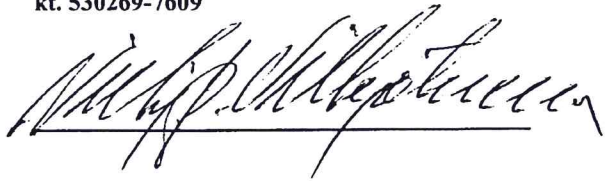
Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi kaupsamning þennan í votta viðurvist.

Reykjavík, 16.03.2007.

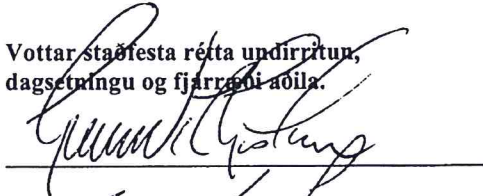
Kaupandi:
Höfðatorg ehf.
kt. 681205-3220.



Seljandi:
Reykjavíkurborg
kt. 530269-7609



Vottar staðfesta rétta undirritun,
dagssetningu og fjárræði aðila.



kt. 060338-6889



kt. 240155-3039

FYLGISKJAL C

MEÐ HÚSALEIGUSAMNINGI MILLI FRAMKVÆMDASVIÐS REYKJAVÍKURBORGAR OG
HÖFÐATORGS EHF.
UM ATVINNUHÚSNÆÐI Á HÖFÐATORGI, REYKJAVÍK

SAMSKIPTAREGLUR LEIGUTAKA OG REKSTRARFÉLAGS Á HÖFÐATORGI.

Þessar samskiptareglur gilda á milli Rekstrarfélags á Höfðatorgi og leigutaka á Höfðatorgi;

Rekstrarfélagið er félag um rekstur sameignar eigenda fasteigna á Höfðatorgi. Samkvæmt þinglýstri kvöð á fasteignir við Höfðatorg, fer Rekstrarfélagið með rekstur og viðhald fasteigna á Höfðatorgi.

Leigutaki er sá sem hefur með höndum skrifstofustarfsemi, verslunarrekstur, veitingarekstur eða hvers kyns aðra þjónustustarfsemi í þar til gerðu húsnæði á svæðinu.

Samskiptareglur þessar kveða á um starfsemi leigutaka í því húsnæði sem hann hefur á leigu auk viðhalds og umgengni um hið leigða sem og á svæðinu í heild.

Rekstrarfélaginu skal heimilt að bæta við eða breyta þessum reglum ef þess gerist þörf að mati stjórnar félagsins. Áður en slík viðbót eða breyting er gerð, skal haft samráð við leigutaka og þess gætt í hvívetna að breytingin raski ekki starfsemi leigutaka í húsnæðinu.

Starfsemin.

Leigutaki skal sjá svo um að ekki sé rekin önnur starfsemi í húsnæði því sem hann hefur til ráðstöfunar en heimilt er samkvæmt leigusamningi. Einnig að sjá um að atvinnustarfsemi hans í húsinu sé rekin í samræmi við góðar venjur og stuðla þannig að sem mestri verslun og viðskiptum fyrir heildar atvinnuhúsnæðið á svæðinu.

Hann skal sjá um að í húsnæðinu séu hentugar innréttingar, svo og þau húsgögn og áhöld sem nauðsynleg eru rekstrinum og gæta þess að halda þeim vel við.

Hann skal:

- hafa hina leigðu einingu opna á þeim tíma, sem Rekstrarfélagið samþykkir, en lágmarksafgreiðslutími er sameiginlegur. Undantekning kann að verða gerð um veitingastaði og þá þjónustuaðila, sem samkvæmt opinberum reglugerðum hafa aðra afgreiðslutíma.
- ekki setja skilti, auglýsingar, plaköt, tilkynningar eða þess háttar á glugga, súlur eða í sameiginleg svæði, nema með samþykki Rekstrarfélagsins. Dreifing á auglýsingamiðum í sameign og á bílastæðum er óheimil, nema með leyfi Rekstrarfélagsins.
- halda verslunargluggum vel upplýstum og hafa smekklegar vöruústillingar í þeim. Fara skal eftir ráðleggingum Rekstrarfélagsins, telji hann að gera þurfi betrubætur þar á.

FYLGISKJAL C

- ekki selja, sýna eða bjóða vörur á sameiginlegu svæði nema með samþykki Rekstrarfélagsins. Ennfremur að nota ekki eða leyfa notkun á neinskonar sjálfsölum og spilakössum í eða við húsnæðið.
- hafa aðeins á lager í húsnæðinu vörur, sem ætlað er að bjóða þar til sölu. Aðeins skal nota til skrifstofuhalds og annarrar starfsemi það húsnæði sem telst eðlilegt miðað við starfsemi rekstraraðila.
- ferma og afferma vörur á þeim stað og tíma sem Rekstrarfélagið ákveður. Óheimilt er að taka upp vörur eða geyma vörur, innréttingar eða aðra muni á sameiginlegu svæði nema með sérstöku leyfi frá Rekstrarfélaginu.
- Ekki halda útsölu nema á tímabilinu 1. janúar til 15. febrúar og 1. júlí til 31. ágúst ár hvert. Rekstrarfélagið ákvarðar nánar tímasetningu útsala innan þessa tímaramma. Félagið getur fært til upphaf og lok útsölutímabila í einstökum tilvikum. Rýmingarsala og útsala á öðrum tímum er háð leyfi Rekstrarfélagsins.
- tilkynna öryggisgæslu hússins um vinnu, ferðir sínar og viðdvöl í húsnæðinu að kvöld- og næturlagi. Þetta gildir um alla sem starfa fyrir rekstraraðila, þ.e. stjórnendur, starfsmenn, iðnaðarmenn, þrífafólk o.fl.
- láta Rekstrarfélaginu í té upplýsingar um þá starfsmenn sem hafa heimild til að vera í húsnæðinu að kvöld- og næturlagi. Óheimilt er að vera með samkvæmi í húsinu, nema með samþykki Rekstrarfélagsins.

Viðhald, lagfæringar og breytingar.

Leigutaki skal sjá um og kosta innréttingar á hinu leigða, í samræmi við þann rekstur sem hann hyggst hafa í húsnæðinu. Áður en innréttingavinna hefst skal leigutaki leita samþykkis Rekstrarfélagsins fyrir innréttingum og hönnun, eins og nánar er kveðið á um í leigusamningi milli aðila.

Leigutaki skal annast viðhald hinnar leigðu einingar sinnar að innanverðu í samræmi við ákvæði leigusamnings þar um.



Leigutaki skal ekki breyta tengingum við stofnlagnir eða brunaviðvörðunarkerfi, nema með samþykki Rekstrarfélagsins. Ennfremur skal hann gæta þess að hitastig í vatnslögnum fari ekki niður fyrir 5 gráður á celsius.

Allar breytingar og endurbætur á hinu leigða eru háðar samþykki Rekstrarfélagsins. Áður en vinna við breytingar og endurbætur hefst skal leigutaki leggja fram til samþykktar teikningar, þ.á.m. verkfræðiteikningar og sérstaka verkáætlun til Rekstrarfélagsins. Rekstraraðila ber að fara eftir þeim áætlunum og teikningum eins og þær eru samþykktar, við lagfæringar og breytingar. Skipuleggja skal vinnu við lagfæringar og breytingar á húsnæðinu þannig að ekki valdi truflun fyrir næstu einingar eða sameign á venjulegum verslunartíma.

Ef samþykkis er ekki leitað hjá Rekstrarfélaginu og/eða ekki er farið eftir samþykktum áætlunum og/eða teikningum, eða truflunum valdið hjá öðrum rekstraraðilum eða í sameign, er Rekstrarfélaginu heimilt að stöðva framkvæmdirnar þegar í stað, allt á kostnað og ábyrgð leigutaka.

Almenn umgengni.

Leigutaki skal láta viðhalda og prófa bruna- og slökkvikerfi innan hinnar leigðu einingar í samræmi við kröfur brunamálayfirvalda. Honum er óheimilt að flytja í húsnæðið eða

2 


FYLGISKJAL C

geyma þar eldfim efni eða hafa þar til sölu varning, sem bannaður er samkvæmt stöðluðum skilmálum brunatryggjenda.

Leigutaki skal gæta þess að yfirhlaða ekki gólf eða burðarvirki umfram burðargetu, sem tilgreind er af hönnuðum bygginganna. Hann skal hvorki setja upp útiloftnet fyrir sjónvarp eða útvarp né leggja lagnir um sameign, nema með leyfi Rekstrarfélagsins.

Leigutaki skal gæta þess að aðhafast ekkert innan húsnæðisins sem verða má öðrum atvinnurekendum eða viðskiptavinum til truflunar og/eða ama. Hann skal gæta þess að láta ekki hávaða, tónlist, reyk, matarlykt né mengaðar lofttegundir berast frá húsnæði því sem hann hefur á leigu. Hann skal halda húsnæðinu hreinu og þrífalegu að utan sem innan. Einnig nær ákvæði þetta til þrifa á gluggum að innan og utan sem og sameign sem fylgir hinu leigða.

Leigutaki skal ganga snyrtilega frá öllu rusli og losun í samræmi við fyrirmæli Rekstrarfélagsins. Óheimilt er að skilja rusl eftir í sameign húsnæðisins eða sameiginlegu svæði. Allt almennt rusl skal setja í ruslagáma hússins. Rusl sem ekki má setja í pressugáma, s.s. timbur, járn, byggingaúrgang, olfur, lyf o.fl. skal viðkomandi leigutaki sjá um að koma beint í móttökustöð Sorpu, á eigin kostnað.

Annað.

Leigutaki skal sjá svo um að starfsmenn hans leggi aðeins bifreiðum sínum á bifreiðastæðum sem Rekstrarfélagið úthlutar að höfðu samráði við leigutaka, en hvorki á stæðum sem einungis eru ætluð viðskiptavinum né á stæðum sem merkt eru sem vörumóttaka.



Leigutaki skal hlíta því að Rekstrarfélagið geti með hæfilegum fyrirvara látið framkvæma, á kostnað leigutaka það, sem hann vanrækir að gera samkvæmt reglum þessum, samþykktum félagsins, gildandi húsaleigusamningi og byggingarlýsingu.

Leigutaki skal hlíta því að Rekstrarfélagið láti fjarlægja, á ábyrgð og kostnað leigutaka, vörur, muni, innréttingar, skilti o.fl., sem hann hefur komið fyrir í húsnæðinu sem hann hefur til ráðstöfunar og á sameiginlegu svæði, án tilskilins leyfis, eða hlíta því að stjórnin geri honum að greiða aðstöðugjald fyrir munina.

Leigutaki skal hlíta því að Rekstrarfélagið beiti hann févíti vegna brota á samskiptareglum þessum, í samræmi við ákvæði í samþykktum rekstrarfélagsins, leigusamningum og afnotasamningum, enda hafi leigutaki áður fengið aðvörðun um að févíti verði beitt vegna brota á samskiptareglunum.

Leigutaki skal hlíta breytingum á samskiptareglum þessum samkvæmt ákvörðun Rekstrarfélagsins hverju sinni, sem tekin skal að höfðu samráði við leigutaka.

Samskiptareglur þessar, sem gilda um alla rekstraraðila atvinnuhúsnæðis í Höfðatorgi, hafa verið samþykktar af stjórn Höfðatorgs ehf. og taka þær gildi gagnvart einstökum leigutökum við undirritun þeirra á leigusamningi um atvinnuhúsnæði á Höfðatorgi.


3 

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík „seljandi“, vegna Bílastæðasjóðs
Reykjavíkurborgar kt. 501170-0119,

og

Íslandshótel kt. 6301692919, Sigtúni 38, 105 Reykjavík

„Íslandshótel“ eða „kaupandi“.

gera með sér svohljóðandi:

KAUPSAMNING

1 Hið selda

1.1 Seljandi selur kaupanda fasteignina að Vonarstræti 4, fastanúmer 200-2759 og landnúmer 100898. Heildarstærð eignarinnar skv. Þjóðskrá er 814,8 m². Fasteignin er byggð árið 1925.

Vísað er til fasteignarinnar sem „hið selda“. Eignin hefur merkinguna 01 0101 og er samþykkt hjá byggingaryfirvöldum sem skrifstofubygging og er stærð lóðar í Þjóðskrá 446,0 m².

1.2 Fasteignin selst ásamt öllu því sem henni fylgir og fylgja ber samkvæmt venju að engu undanskildu þar með talið byggingarrétti og tilheyrandi eignarlóð. Eignin selst í því ástandi sem hún er í nú og engar endurbætur verða gerðar á henni af hálfu seljanda.

1.3 Kaupanda er kunnugt um að ekki má rífa húsið og það nýtur verndar í grænum flokki : 20 aldar bygginga skv. Húsverndarskrá Reykjavíkur skv. gildandi lögum nr. 80/2012 um menningarminjar. Kaupanda er jafnframt kunnugt um að á hinni sameiginlegu lóð Vonarstrætis 4 og Vonarstrætis 4b auk Lækjargötu 12 hafa fundist fornminjar sem eru seljanda óviðkomandi og kaupandi ber allan kostnað af við að vernda skv. lögum nr. 80/2012.

1.4 Kaupandi lýsir því yfir að hann hafi skoðað eignina ítarlega með fagmönnum og að hann sætti sig við ástand hennar.

1.5 Kaupandi hefur kynnt sér þinglýsta kvöð um umferðarrétt lóðarinnar nr. 4B við Vonarstræti um lóðina nr. 4 að Vonarstræti, sbr. skjal Litra m2 No 69 og um byggingu geymsluskúrs með niðurrifskvöð, sbr. skjal Litra A5 nr. 74.

Seljanda er kunnugt um og samþykkir fyrir sitt leyti að kaupandi sameini lóðirnar Vonarstræti 4, Vonarstræti 4b og Lækjargötu 12. Jafnframt er seljanda kunnugt um að kaupandi hyggst reka hótél í hinu selda.

2 Kaupverð og greiðslufyrirkomulag

2.1 Kaupverð hins selda er kr. 399.252.000.-skrifað krónur þrjúhundruðnítíuogníumilljónirtvöfundruðfimmtíuogtvöþúsund 00/100.

Seljandi greiðir kr. 17.000.000. með eingreiðslu sem er þátttaka í greiðslu fyrir fornleifauppgröft á sameiginlegri lóð.

Byggingarrétturinn, sem fylgir eigninni, reiknast þannig að miðað er við 24,11% hlutdeild húss í heildarlóð og er byggingarmagnið þannig reiknað 514,4 fermetrar x 135.000.- pr. fermetur eða = kr. 69.430.500.-

Heildargreiðsla fyrir fasteign auk byggingarréttar að frádregnum kostnaði við fornleifauppgröft er kr. 451.682.500.-

fjögurhundruðfimmtíuogeinmilljónsexhundruðáttatíuogtvöþúsundogfimmhundruð 00/100. skrifað krónur



Kaupverð hins selda greiðist þannig:

Innan 5 virkra daga frá því að borgarráð hefur samþykkt kaupsamning þennan kr. 90.000.000.-

Önnur greiðsla þremur mánuðum frá fyrstu greiðslu	kr. 90.000.000.-
Þriðja greiðsla þremur mánuðum frá annarri greiðslu	kr. 90.000.000.-
Fjórtá greiðsla þremur mánuðum frá þriðju greiðslu	kr. 90.000.000.-
Síðasta greiðsla þremur mánuðum frá fjórðu greiðslu	kr. 91.682.500.-.

Kaupverðið er bundið við byggingavísitölu júlí mánaðar til hækkunnar eða lækkunnar frá júlí 2017 en miðast þó aldrei við lægri en grunnvísitala júlí 2017 sem er 131,6.

2.2 Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast ef ekki er greitt á gjalddaga.

3 Afhending hins selda

3.1 Afhending hins selda er 1. okt. 2017 eða fyrr („afhendingardagur“). Lögskilauppgjör fer fram við afsal og miðast það við afhendingardag. Afsal fer fram við afhendingu eignarinnar.

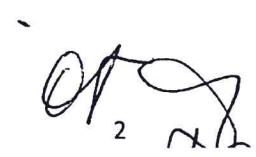
3.2 Hið selda er selt án veðbanda og án sérstakra kvaða að frátöldum kvöðum sem tilgreindar eru í grein 1.5.

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. Fyrirvarar

4.1 Kaupsamningur þessi er gerður með fyrirvara um samþykki borgarráðs. Kaupsamningur þessi fellur niður fáist ekki samþykki borgarráðs.



5. Annað

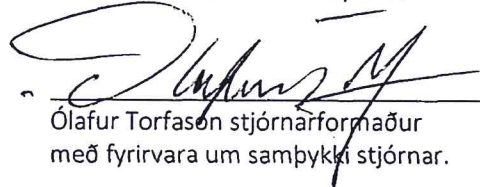
- 5.1 Kaupandi greiðir stimpil- og þinglýsingargjöld af kaupsamningi þessum. Seljandi hefur tryggt hið selda hjá VÍS . Kaupandi mun tryggja hið selda hjá Sjóvá.
- 5.2 Allar breytingar á skilmálum þessa kaupsamnings og viðbætur skulu gerðar með skriflegum hætti og með samþykki beggja aðila.
- 5.3 Samningur þessi er undirritaður í þremur eintökum og skal hvor aðili um sig halda einu eintaki og eitt eintak skal lagt inn til þinglýsingar.
- 5.4 Um samninginn gilda að öðru leyti lög um fasteignakaup nr. 40/2002 og skal ágreiningur vegna hans rekinn fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur nema aðilar verði ásáttir um annað.

Reykjavík, 7. júlí 2017

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




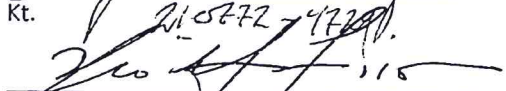
f.h. Íslandshótelis sem kaupanda



Ólafur Torfasón stjórnarformaður með fyrirvara um samþykki stjórnar.

Vottar að undirritun, dagsetningu og fjárræði:


Kt. 215272-4729


Kt. 240155-3039

