



Borgarráð

Grandagarður 2, sala

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi tilboð hæstbjóðenda Arcus ehf. kt. 611004-2570 í kaup á Grandagarði 2 fyrir krónur 880.000.000.

Greinargerð.

Reykjavíkurborg festi kaup á Grandagarði 2 árið 2012. Ytra byrði hússins er friðað og fór Reykjavíkurborg fljótlega eftir kaup í framkvæmdir á ytra byrðið hússins sem var gert upp í anda fyrri tíma. Í dag er starfrækt í húsinu Sögusafnið og veitingastaðurinn Matur og Drykkur ásamt því að nokkrir listamenn hafa aðstöðu á efri hæðum hússins. Ákveðið var að vinna nýtt deiliskipulag fyrir húsið og umhverfi þess sem myndi miða að því að auka nýtingu á lóðinni í samræmi við markmið borgarinnar um góða borgarþróun eins og hún er tilgreind í aðalskipulagi. Nýja skipulagið var samþykkt í borgarráði í mars 2018.

Á fundi borgarráðs þann 28. júní 2018 var samþykkt að hefja sölufæri á fasteigninni og meðfylgjandi byggingarrétti með samkeppnisfyrirkomulagi.

Húsnæði var auglýst til sölu og bærust tvö tilboð.

Annar aðilinn féll frá tilboði sínu.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig

Fjármála- og áhættustýring

Hjálagt:

Drög að kaupsamningi dags. janúar 2023

Samanburður á tilboðum dags. 7 september 2022

Greinargerð og mat á tilboðum dags. nóvember 2022

Tilboð Arcus ehf. dags. 7 september 2022

KAUPSAMNINGUR

Kaupandi: Arcus ehf., kt. 611004-2570. Hlutfall keypt 100%

Seljandi: Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík. Hlutfall selt 100%.

1. Lýsing eignar:

Um er að ræða húsnæði, svokallað Alliance hús, við Grandagarð 2 í Reykjavík sem er skráð 2476,8 m² að flatarmáli skv. Þjóðskrá. Fasteignanúmer F2000181 og landeignanúmer L100058.

Byggingin er seld fullgerð á byggingar- og matsstigi 7, ásamt öllu því sem eigninni fylgir, s.s. fasteignum og mannvirkjum sem á lóðinni standa, þar með talið tilheyrandi lóðar- og sameignarréttindi. Birt stærð er 2476,8 m². Eignin er seld með uppbyggingarrétti.

Eignin skiptist í þrjá matshluta:

Matshluti nr. 01-0101 sem er byggt árið 1925 og er skráð sem 2006,8 m² sögusafn. Brunabótamat er kr. 480.950.000,-.

Matshluti nr. 02-0101 sem er byggt árið 1973 og er skráð sem 444,0 m² verslunarhús. Brunabótamat er kr. 143.550.000,-

Matshluti nr. 03-0101 sem er byggt árið 1974 og er skráð sem 26,0 m² skrifstofa. Brunabótamat er kr. 5.120.000,-.

sem er byggt árið 1973 og er skráð sem 444,0 m² verslunarhús. Brunabótamat er kr. 143.550.000,-

Fasteignamat ársins 2023: 735.650.000 kr.

Brunabótamat: 629.620.000 kr.

Húsmat: 549.800.000 kr.

Lóðarmat: 185.850.000 kr.

Tryggingafélag seljanda: Sjóvá

Tryggingafélag kaupanda: Vantar

Dags. matsvottorðs: 24. janúar 2023

Dags. veðbandayfirlits: 24. janúar 2023

Kvaðir og önnur eignarbönd: Eignarheimild seljanda eignayfirlýsingu með þinglýsingarnúmeri

Afhendingardagur eignar: Við undirritun kaupsamnings

Í greinargerð deiliskipulags fyrir lóðina kemur eftirfarandi fram varðandi húsið: Grandagarður 2, Alliance húsið, var friðað af menntamálaráðherra 3. febrúar 2010 með vísan til 1. mgr. 4. gr. laga um húsafriðun, nr. 104/2001. Friðun nær til ytra borðs aðalhúss. Húsið er úr steinsteypu og byggt á árunum 1924 til 1925 eftir teikningum Guðmundar H. Þorlákssonar húsameistara. Það er talið hafa mikið byggingarlistarlegt gildi sem dæmi um glæsilegt höfundarverk Guðmundar.

Nýverið var samþykkt nýtt deiliskipulag fyrir lóðina.

2. Kaupverð og greiðslutilhögun

Kaupverð í tölustöfum: Kr. 880.000.000,-	Kaupverð í bókstöfum: Áttahundruðogáttatíumilljónir kr.
--	---

1. Greitt að fullu með millifærslu peninga við kaupsamning 440.000.000,-

2. Greitt að fullu með millifærslu peninga eigi síðar en 1. júní 2023 220.000.000,-

3. Greitt að fullu með millifærslu peninga eigi síðar en 1. nóvember 2023 og gegn útgáfu afsals 220.000.000,-

Greiðslur skv. lið 2 og 3 eru tryggðar með tryggingabréfi útgefnu af ónefndri fjármálastofnun gegn skilyrtu veðleyfi seljanda og er þinglýst á 1. veðrétt samhliða kaupsamningi þessum.

Greiðslur skv. lið 2 og 3 skulu uppreiknaðar í samræmi við byggingarvísitölu á greiðsludegi miðað við grunnvísitölu janúarmánaðar 2023 sem er 180,0.

Greiðslustaður kaupsamningsgreiðslna:

Rnr.: 0334-26-54780

Kt.: 570480-0149

3. Kvaðir og önnur eignarbönd

Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri **441-A-016026/2019**

Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri **411-S-005639/2012**

Aðrar kvaðir / yfirlýsingar, sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri **441-A-016025/2019, 441-C-017542/2017, 411-S-002194/2010, 411-G-000003/1997.1, 411-G-000003/1997.2**

4. Almennt um samning þennan

Kaupandi hefur kynnt sér gildandi leigusamninga og tekur yfir réttindi og skyldur sem á honum kunna að hvíla sem leigusala. Kaupandi sér um að tilkynna leigutökum um aðilaskiptin og móttaka leigugreiðslur frá fyrsta degi næsta mánaðar eftir undirritun kaupsamnings.

Um kaupsamning þennan gildir auglýsing Reykjavíkurborgar um sölu hússins sem birt var þann 27. júlí 2022 ásamt kauptilboði kaupanda í eignina dags. 7. september 2022 ásamt fylgiskjólum.

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

Uppgjör vegna opinberra gjalda hefur farið fram á milli aðila. Kaupandi greiðir þinglýsingar – og stimpilgjöld af samningi þessum.

Eignin selst í því ástandi sem hún er við skoðun og kaupandi sættir sig við að öllu leyti.

Húsfélagsyfirlýsing liggur ekki fyrir og gerir kaupandi ekki athugasemd við það.

Kaupandi ber ábyrgð á að láta lesa af mælum og senda til viðkomandi veitna strax við afhendingu.

Um kaupsamning þennan gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Komi upp ágreiningur milli aðila skulu þeir þegar leita leiða til að leysa ágreiningsefnið áður en til koma vanefndir á öðrum greinum þessa samnings eða riftunar á honum.

Deilur sem upp kunna að koma um efndir, framkvæmd eða túlkun þessa samnings, og aðilum tekst ekki að leysa, skulu reknar fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Kaupandi ábyrgist að láta lesa af mælum og koma til viðkomandi veitna strax við afhendingu.

Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi þessum á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.

Um samning þennan gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum.

Kaupandi greiðir þinglýsingar – og stimpilgjöld af samningi þessum. Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fljótt sem verða má.

Kostnaður kaupanda af kaupunum:

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

Uppgjör vegna opinberra gjalda hefur farið fram á milli aðila.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárræði sínu. Jafnframt lýsa þeir því hér með yfir að undirritanir af þeirra eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík _____ janúar, 2023

F.h. Arcus ehf.

Undirskrift kaupanda:

Nafn: _____

Staða: _____

Undirskrift kaupanda:

Nafn: _____

Staða: _____

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Undirskrift seljanda:

Nafn: _____

Vottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Árið 2022 þann 7. september, kl. 12:00 voru bókuð inn tilboð vegna auglýsingar Reykjavíkurborgar „Alliance - Grandagarður 2“. Fundurinn var haldinn í Borgartúni 12-14, Reykjavík.

Fundargerð ritaði Eva Björk Hickey.

Eftirfarandi aðilar skiluðu inn tilboði:

1	EBACKMAN ehf.	kr.	855.000.000
2	Arcus ehf.	kr.	880.000.000

Fleiri tilboð bárust ekki.

Fundi lokið kl. 12:15

Eva Björk Hickey

Alliance – Grandagarður 2

Tilboð

Arcus ehf, kt. 611004-2570, gerir hér með tilboð fyrir hönd óstofnaðs dótturfélags í Grandagarð 2 - Alliance húsið, ásamt tilheyrandi lóðar og byggingarréttindum skv. gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina.

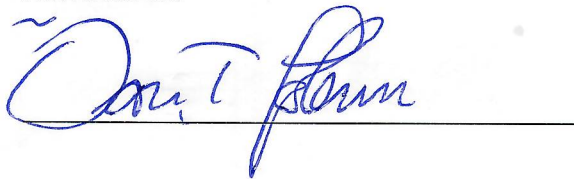
Meðfylgjandi tilboði er ítarleg greinargerð og uppdrættir gerðir af Glámu/Kím sem lýsa hugmyndum bjóðanda varðandi uppbyggingu á lóðinni ásamt fyrirætlunum varðandi Alliance húsið.

Tilboðsverð bjóðanda er kr. 880.000.000 – Áttahundruð og áttatíu milljónir króna. sem greiðist við undirritun kaupsamnings og afsals

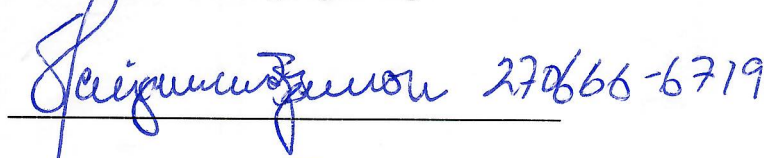
Tilboð er sett fram með fyrirvara um fjármögnun og með þeim fyrirvara að úttekt á gildandi leigusamningum leiði ekki í ljós hindranir á að hægt sé að hefja uppbyggingu á lóð og þróun á starfsemi í Alliance húsinu innan ásættanlegra tímamarka .

Reykjavík 07. 09.2022

F.h. Arcus ehf



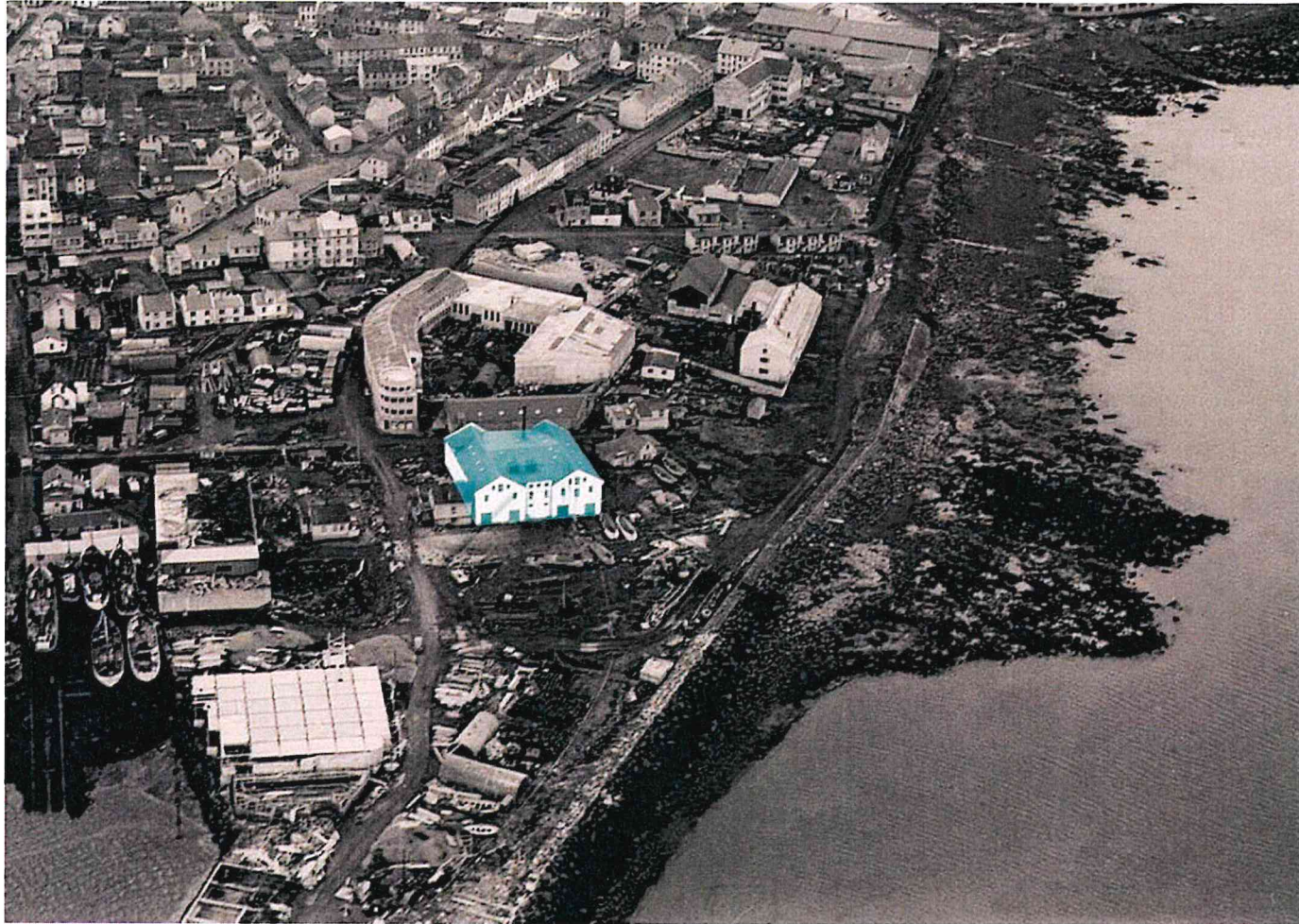
Vottar að undirritun og dagsetningu







GRANDAGARÐUR 2 - ALLIANCE REITURINN



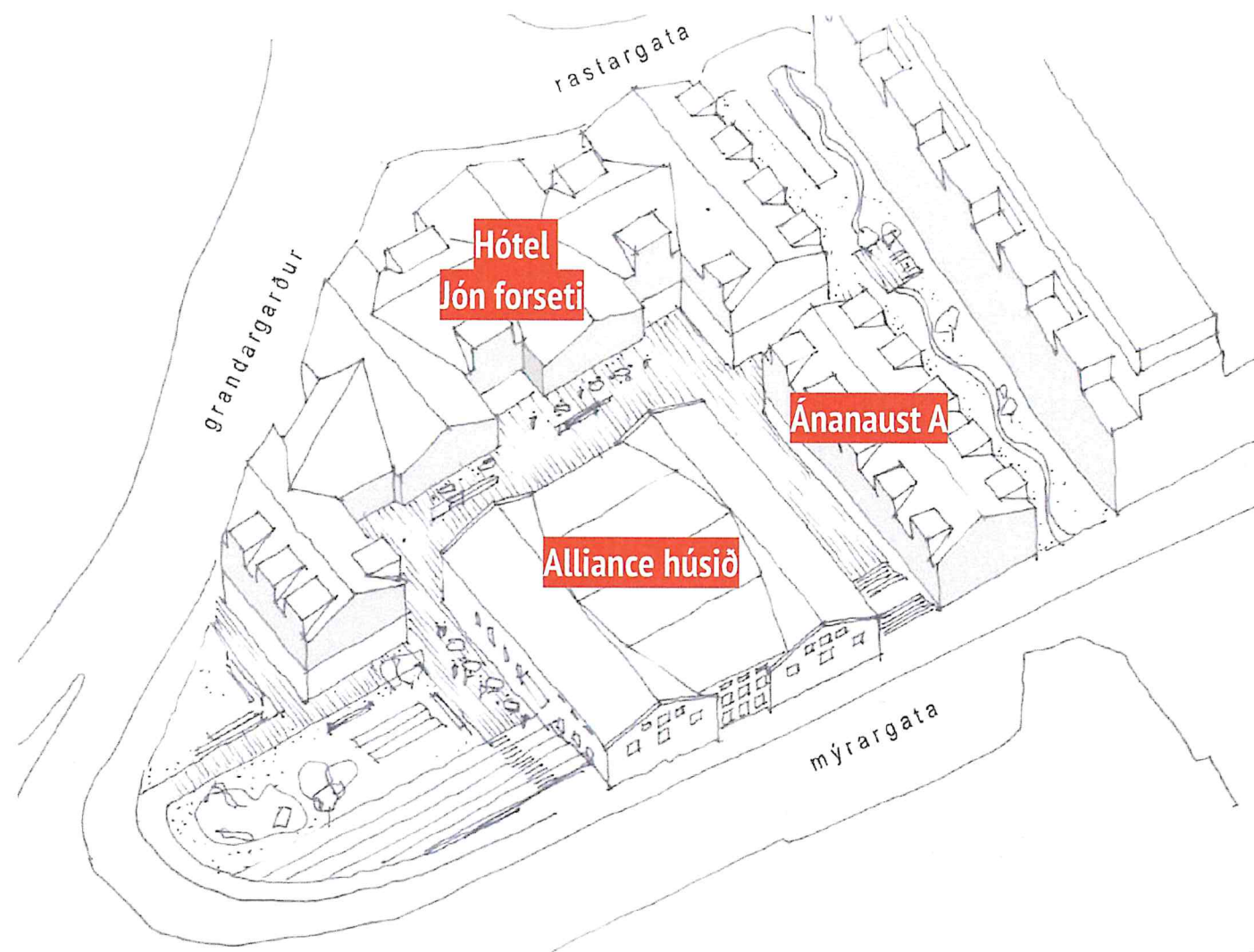
Staður, samfélag og umhverfi

Alliance húsið er byggt sem fiskvinnslu og fiskgeymsluhús við Mýrargötu á 3 áratug síðustu aldar. Húsið var byggt nálægt stakkstæðum Alliance félagsins ofan við Ánanaustin í útjaðri bæjarins.

Í dag er lóðin Grandagarður 2 á mörkum íbúðar- og þjónustubyggðar. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir blandaðri nýtingu á lóðinni þar sem atvinnustarfsemi af margvíslegum toga er ráðandi. Alliance húsið er fyrsta kennileitið í röð bygginga á Grandanum þar sem starfsemi tengist sjósókn og framtíðarmöguleikum Íslendinga þegar kemur að sjálfbærri nýtingu sjávarafurða, Sjóminjasafni, Sjávarklasinn og höfuðstöðvar stærsta sjávarútvegsfyrirtækis á Íslandi.

Lóðin er í framúrskarandi tengslum við aðlæg borgarhverfi með göngugstígum meðfram hafnarvæðinu sem tengja saman Vesturbukt, Slippinn, Austurhöfn og miðborgina, úr Vesturbænum liggja stígar um Seljaveg og fyrirhugaða íbúðarbyggð á Héðinsreit um göngustíg sem þverar reitinn.

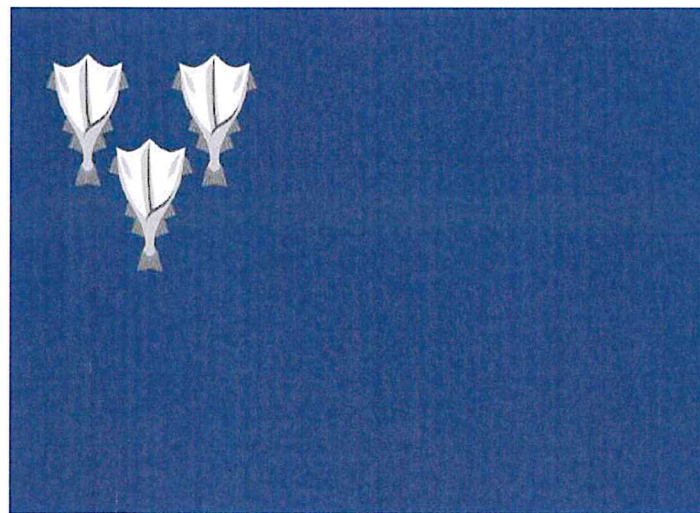


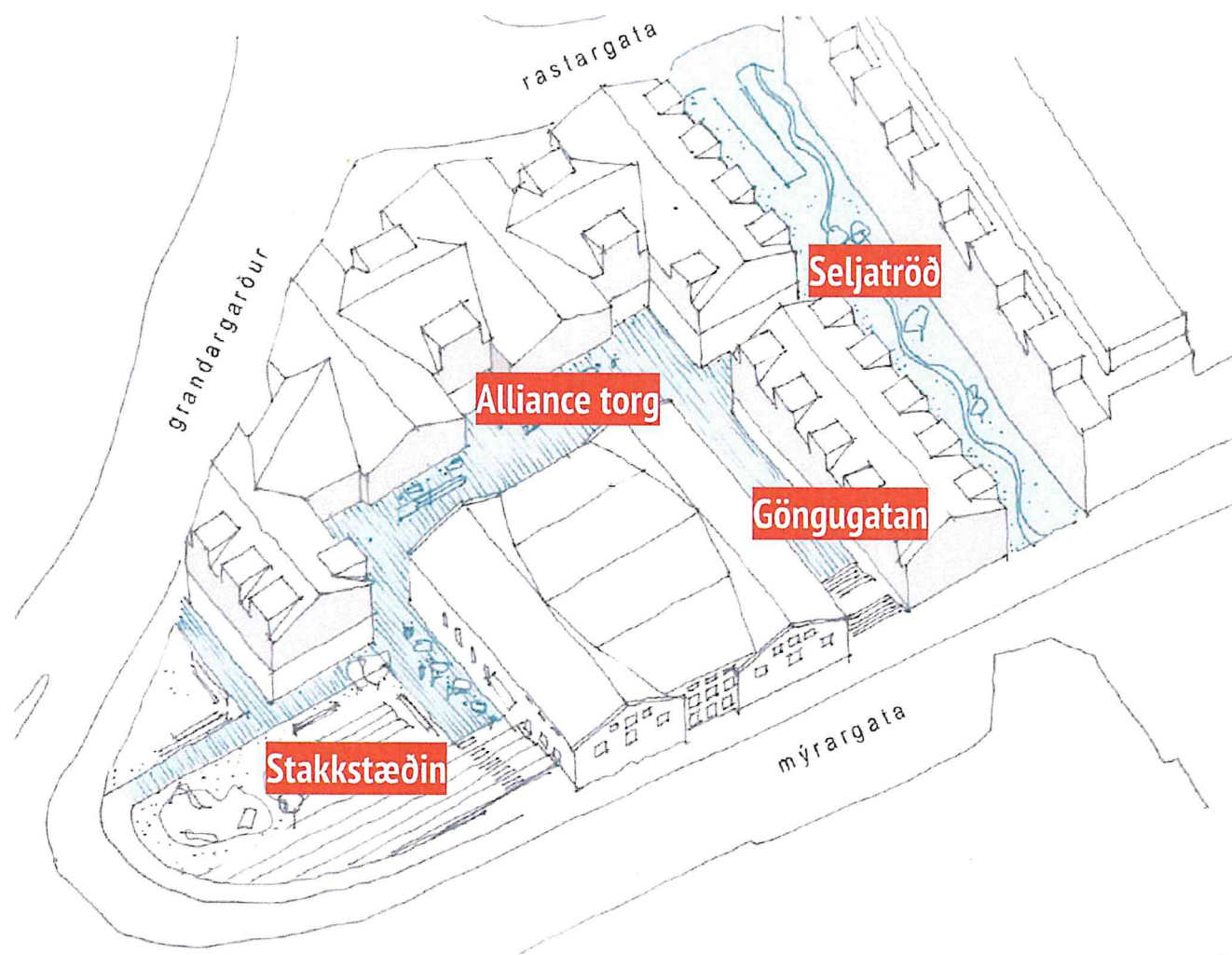


Hönnun

Þjóðandi hyggst breyta **Alliance** húsinu í saltfisksetur með veitingastað sem leggja mun áherslu á rétti tengda saltfiski. Á efri hæðum Alliance hússins mun þjóðandi þróa skrifstofuhótel, **Jörundarstofu**, til útleigu fyrir einyrkja og minni fyrirtæki, fundarsali og aðra aðstöðu sem einnig mun nýtast hóteli og saltfisksetrinu.

Þjóðandi gerir ráð fyrir að stærri nýbygging hýsi **Hótel Jón forseta** á efri hæðum og hluta götuhæðar. Auk hótels verður fjölbreytt atvinnustarfsemi á götuhæð. Í minni nýbyggingunni, **Ánanaustum A** verða nettar borgaríbúðir á efri hæðum en atvinnustarfsemi á götuhæð.

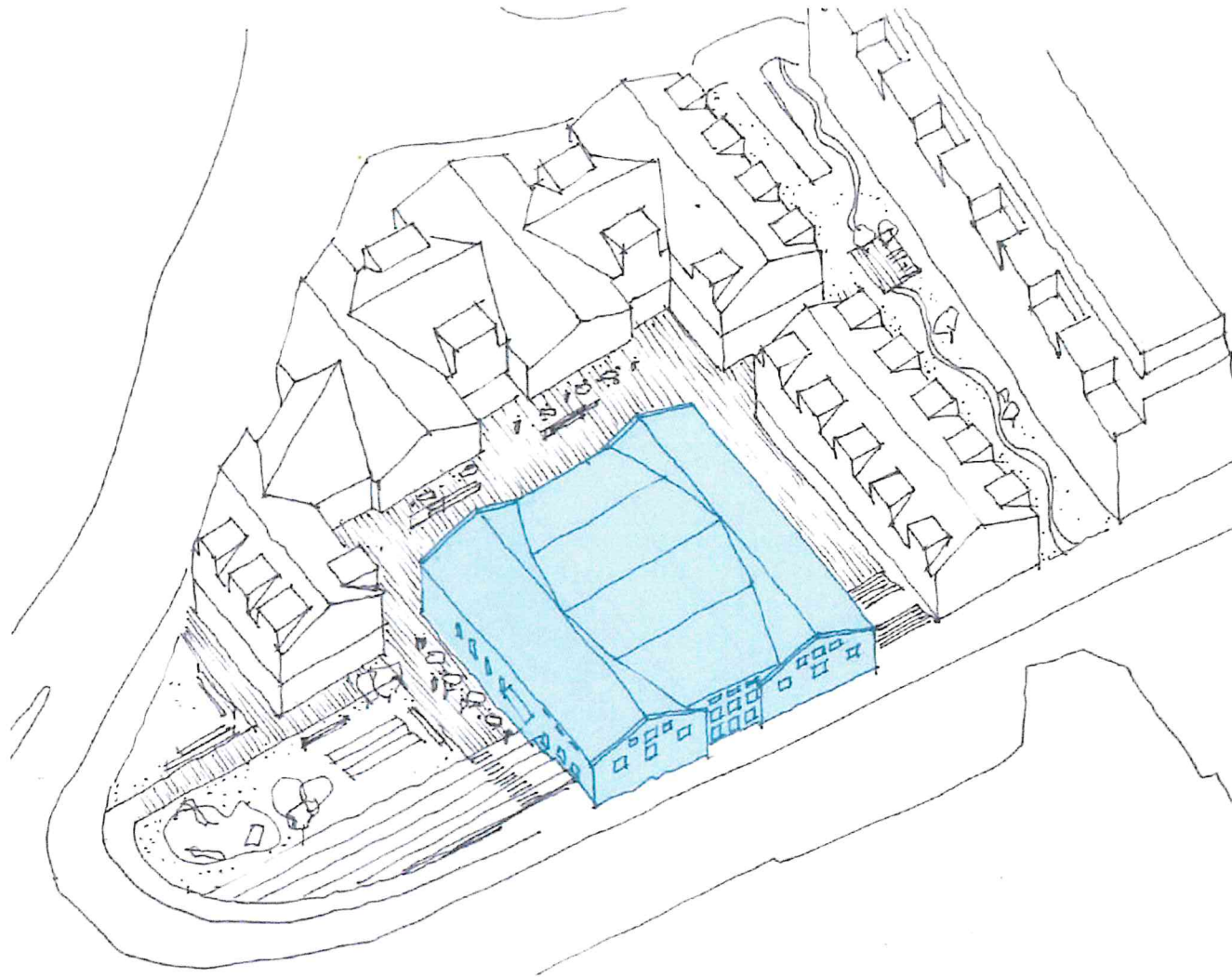




Hönnun

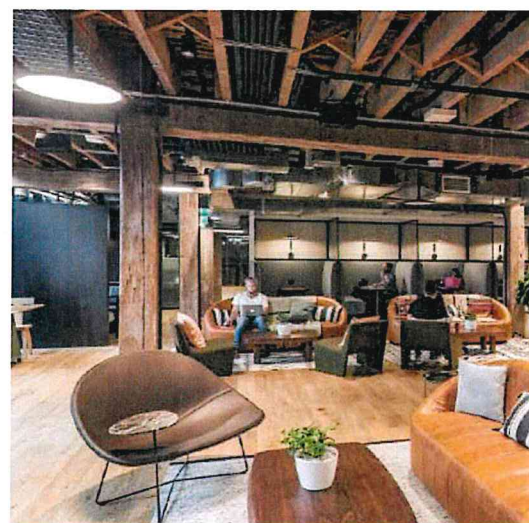
Þjóðandi hyggst forma og fullgera framúrskarandi borgarrými á milli og við byggingarnar þar sem lögð verður áhersla á að styrkja upplifun gesta og efla staðaranda.

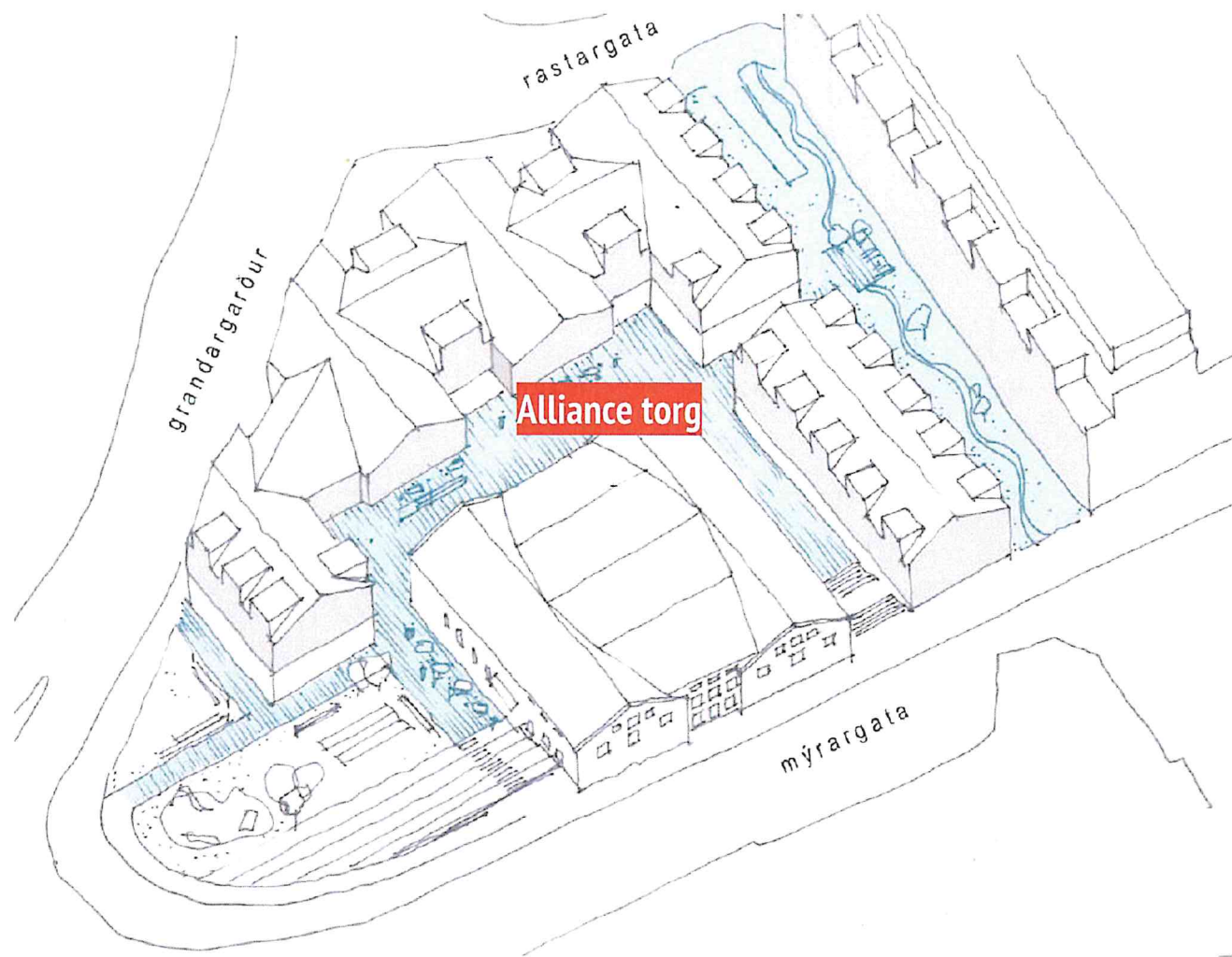




Alliance húsið

Staðinn verður vörður um söguleg einkenni Alliance hússins. Húsið verður fært sem næst upprunalegu útliti og starfsemi og innréttingar verða lagaðar að formi, burðarvirki og ytra byrði. Húsið er eitt af fáum fiskverkunarhúsum frá þessum tíma og er því kjörin umgjörð um Saltfisksetur og mun jafnframt henta vel fyrir starfsemi sprotafyrirtækja og frumkvöðla nýrra tíma. Minningar um saltfiskvinnslu Alliance félagsins eru rifjaðar upp og þeim gerð skil. Auk þess að vera áhugaverður hluti af sögu Reykjavíkur og þjóðarinnar, tengist saltfiskvinnsla og útflutningur á saltfiski menningararfi margra ferðamanna sem sækja borgina heim. Saltfisksetur verður þannig framúrskarandi viðbót við starfsemi á Grandanum.

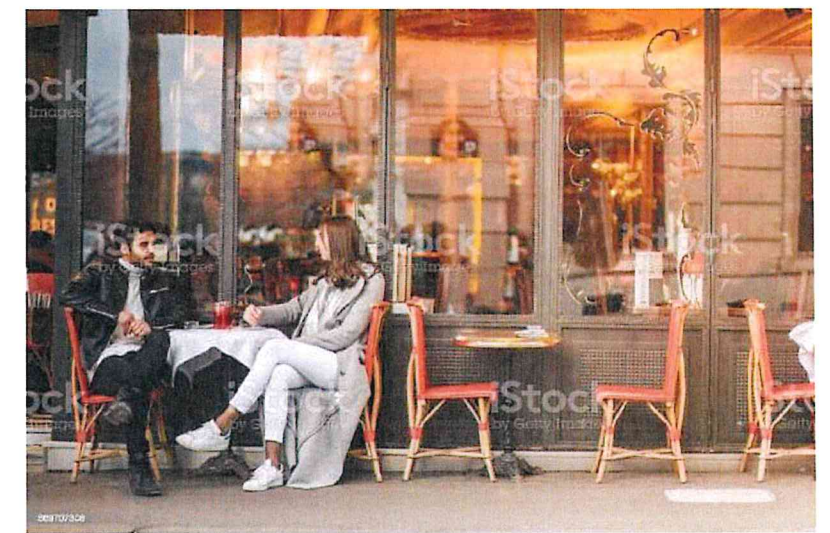


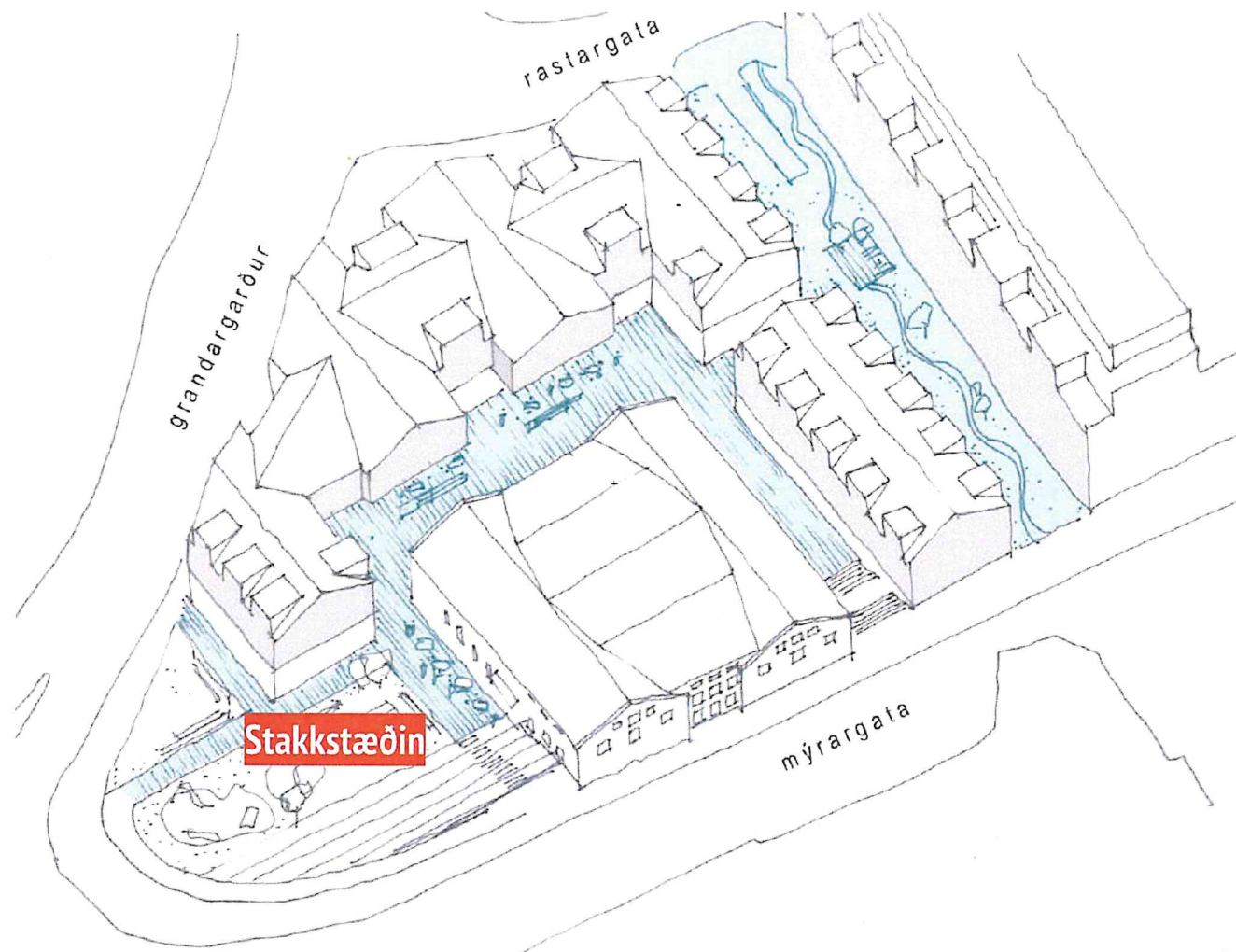


Borgarrými

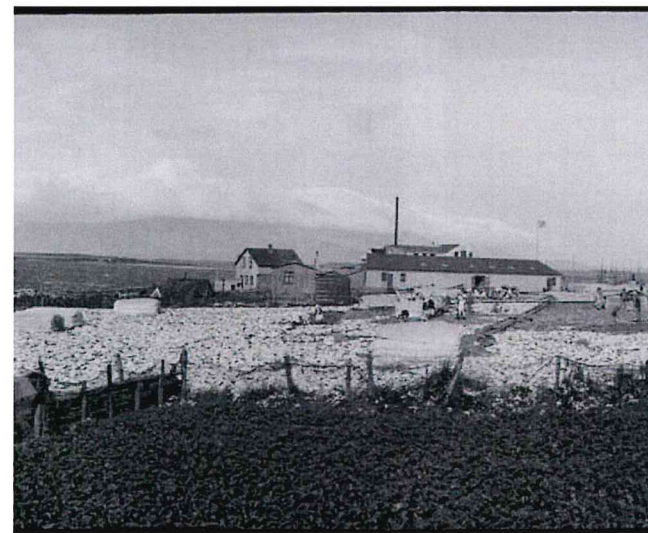
Á reitnum verða til þrjú megin borgarrými;

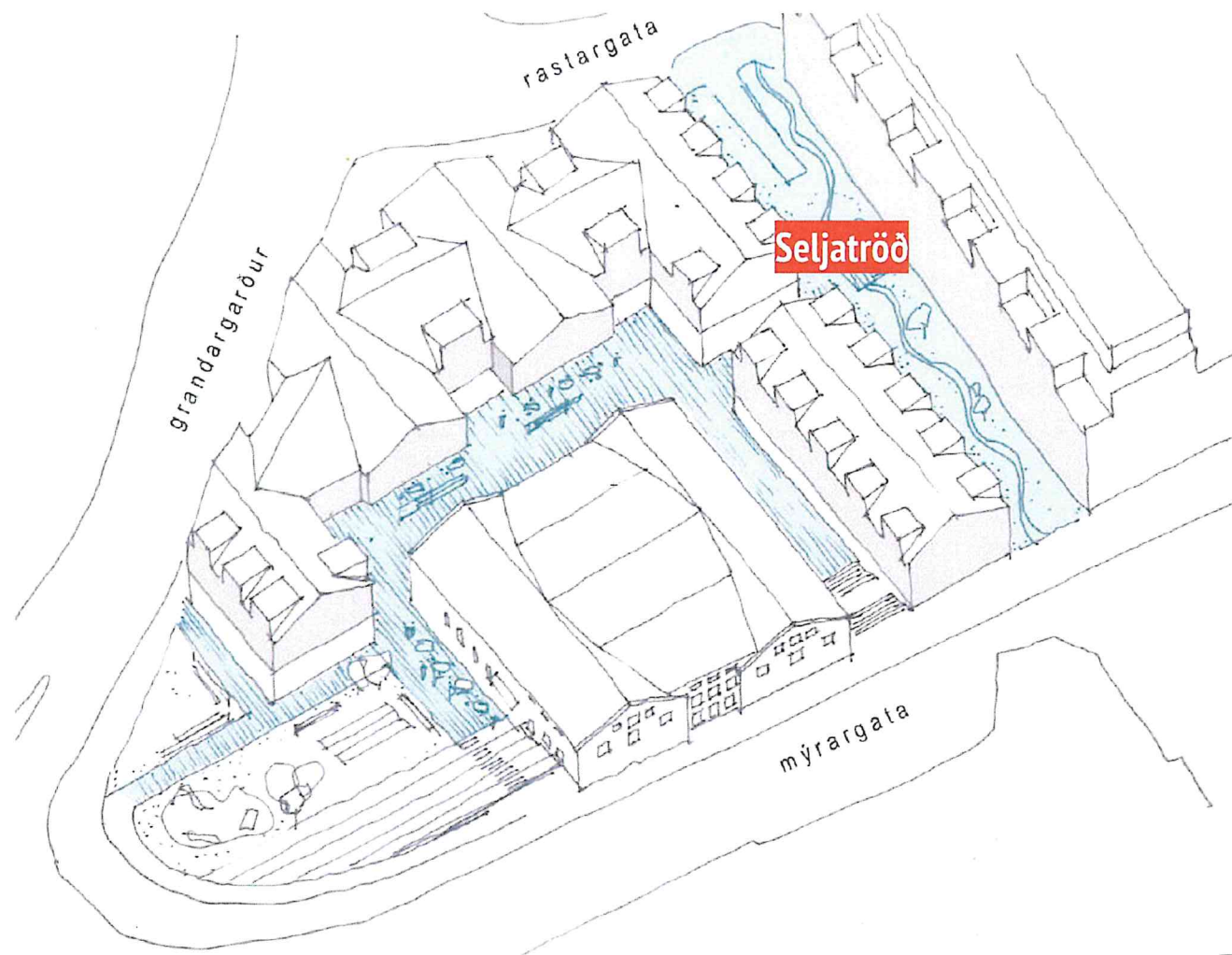
Milli Alliance hússins og hótélbyggingarinnar er fallega mótað skjólgott borgarrými, **Alliance torg**. Göngugata austan við Alliance húsið tengir torgið Mýrargötu. Tröppur eru frá Mýrargötu niður á göngugötuna, sem liggur beint að anddyri hótelsins, sem sér í gegnum út eftir Grandagarði. Útisvæði eru fyrir þjónustuaðila við götuhæð bygginganna og setsvæði fyrir gesti og gangandi á torginu.



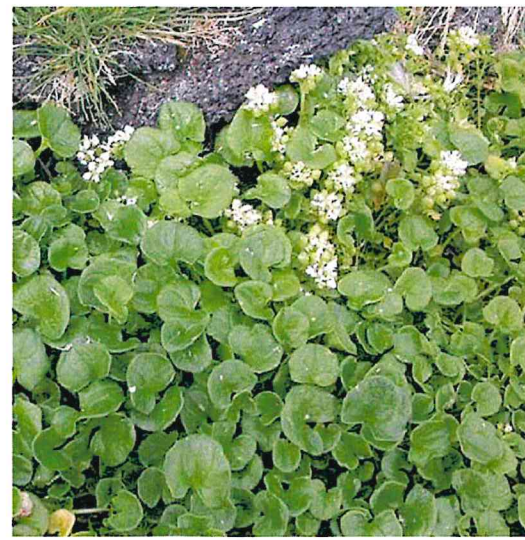


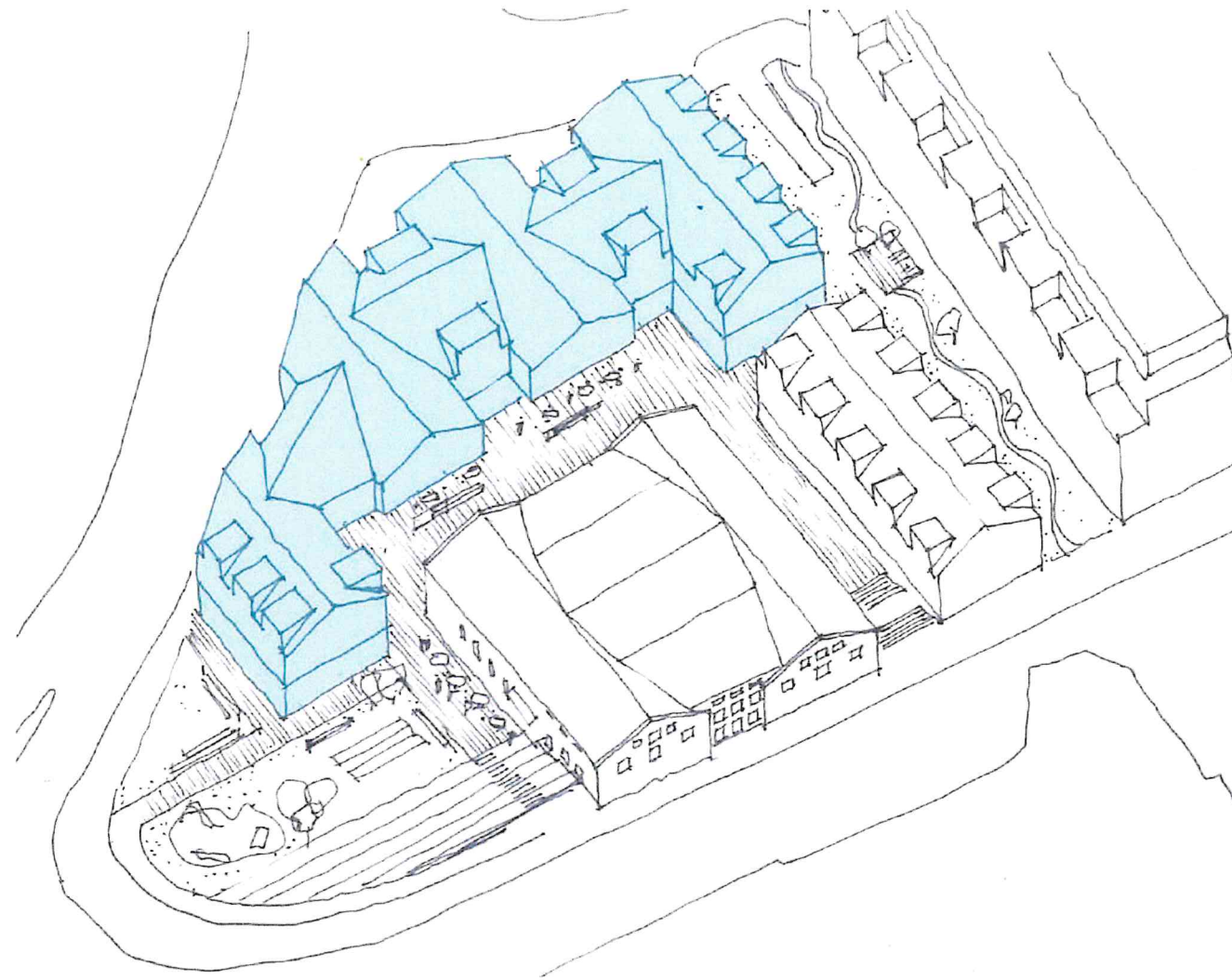
Stakkstæðin eru torg og garður vestan við Alliance húsið. Aðkoma að **Stakkstæðunum** eru um tröppur og skábraut frá Mýrargötu, frá Grandagarði og Alliance torgi. Veggur verður gerður meðfram vestasta hluta Mýrargötu að gangbraut yfir Grandagarð, og meginflötur torgsins aðlagður gólfhæð húsanna. Með því næst hljóðskermun sem dempar umferðarniðinn á torginu. Minni um sögu útgerðar og saltfiskvinnslu verða á torgi og í garði. Útisvæði verða fyrir þjónustuaðila næst byggingum, setsvæði og leiktæki fyrir börn á öllum aldri á torginu.





Gönguleið, Seljatröð, milli Mýrargötu 26 og nýbygginganna er framlenging og tenging Seljavegar við Hafnarsvæðið. Tröðin er í aflíðandi halla frá Mýrargötu að Rastargötu, umlukin villigróðri, íslenskum blómum og nytjajurtum. Þar sem gönguleiðin opnast inn á Alliance torg er áningarstaður með bekkjum og leiktækjum.





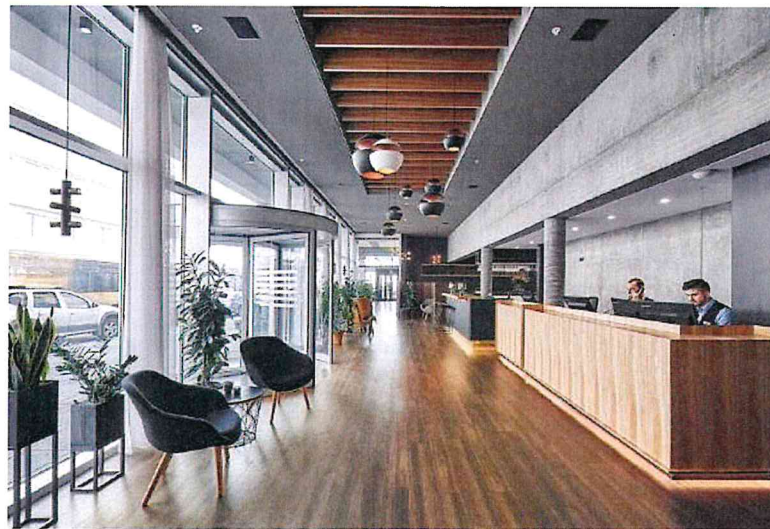
Hótel Jón forseti

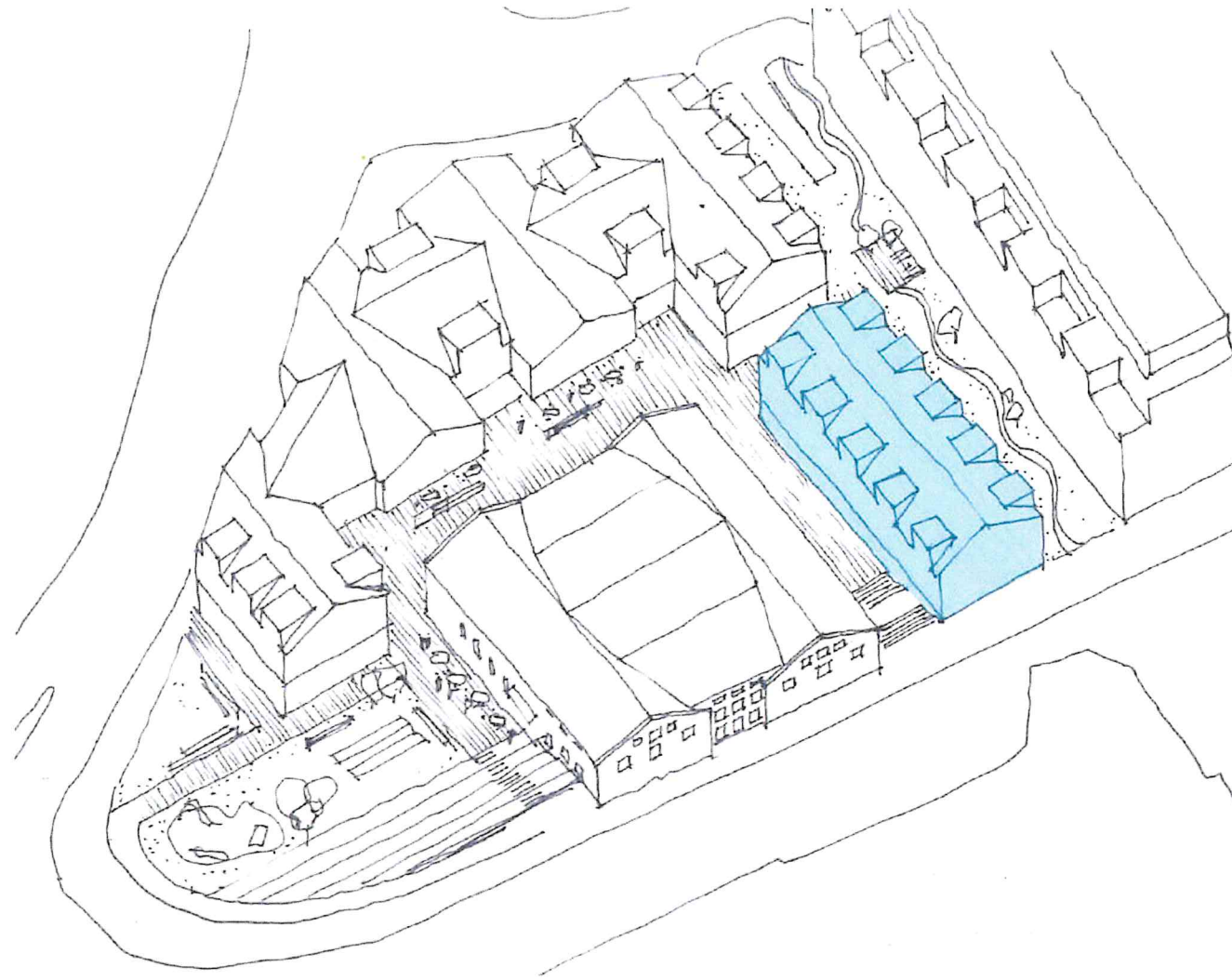
Tillagan gerir ráð fyrir hótelfarsemi á efri hæðum og á hluta götuhæðar. Auk hótels verður fjölbreytt atvinnustarfsemi á götuhæð í samræmi við ákvæði deiliskipulags.

Nýting rishæðar er aukin með kvistum í þekjunni sem jafnframt gefur möguleika á að fjölbreyttri útfærslu hótelferbergja.

Á rúmum helmingi jarðhæðar hótelsins verður inngangsrými þess, móttaka, skrifstofur og morgunverðarsalur. Rýmin tengjast útisvæðum á þrjár hliðar sem tryggir birtu og gegnsæi. Aðalinngangur í andhótelinu verður frá Grandagarði en einnig frá borgarrými sunnan við Alliance húsið. Næst aðalinngangi hótelsins verður setlistaverkið **Skeifa Ingibjargar** til heiðurs eiginkonu Jóns forseta.

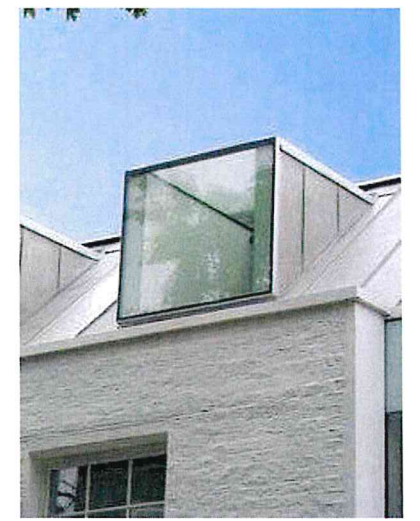
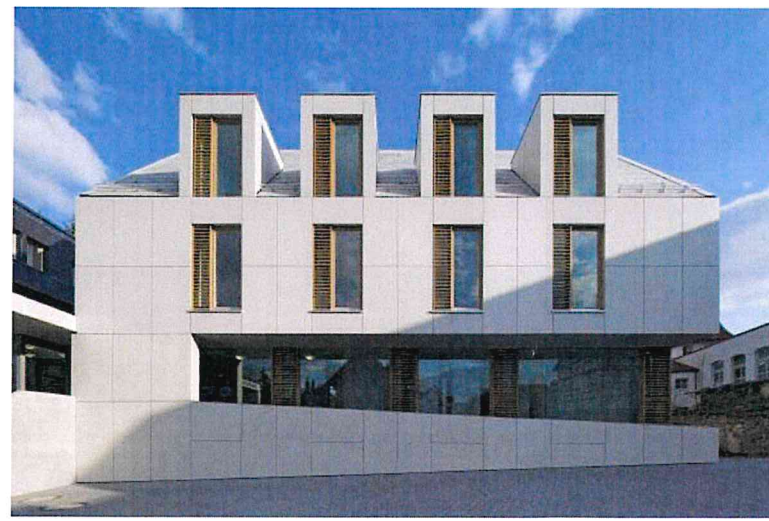
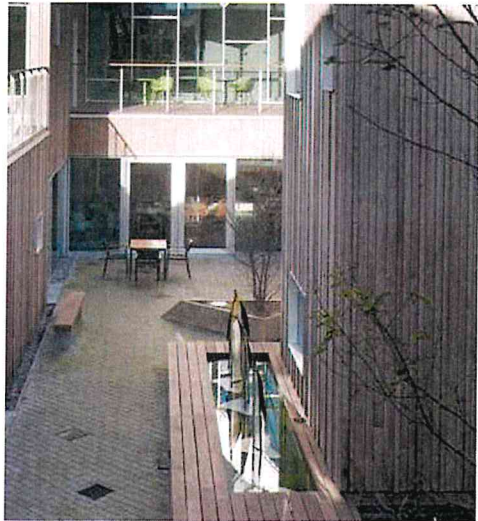
Á vestari helmingi jarðhæðarinnar eru atvinnurými. Þau hafa útvegi að Grandagarði og Alliance torgi, borgarrýminu sunnan við Alliance húsið og að Stakkstæðinu, torgi vestast á lóðinni.





Ánanaust A Borgaríbúðir

Tillaga er gerð um tveggja hæða borgaríbúðir með viðbótarrymi á millilofti í risi. Íbúðirnar verða bjartar og opnar, nýting rishæðar aukin með kvistum í þekjunni. Gengið er að íbúðunum um svalgang frá Mýrargötu, og útitróppur að Seljatröð – rýminu milli Mýrargötu 26 og nýbygginganna. Á jarðhæð hússins eru atvinnurými sem snúa að göngugötunni og torgi austan við Alliancehúsið.

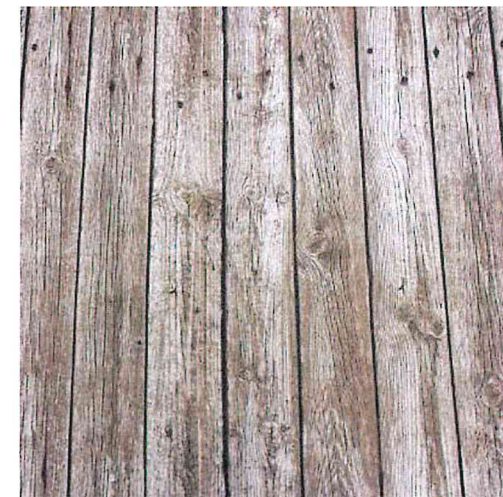
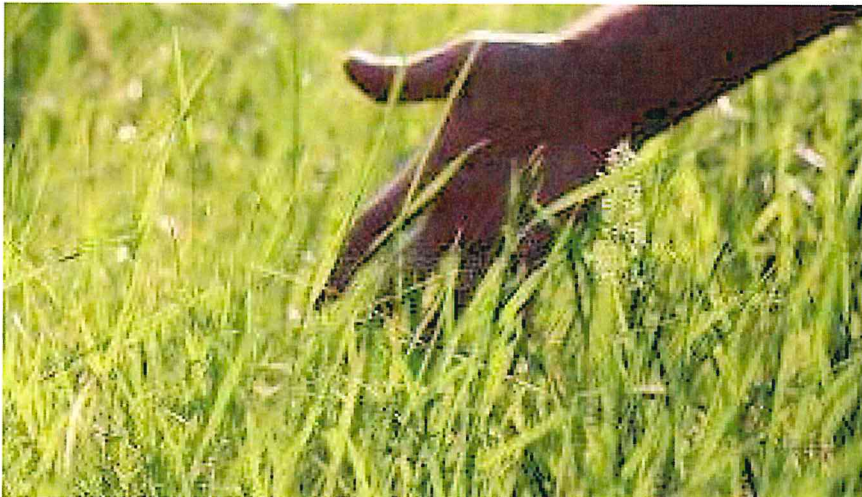




Efni og aðferðir

Þjóðandi hyggst nota vistvæn byggingarefni, aðferðir og lausnir. Stefnt er að því að nýbyggingarnar verði umhverfisvottaðar og að efnisval, hönnun og framkvæmd taki mið af því.

Allur yfirborðsfrágangur lóðar verður í samræmi við ákvæði deiliskipulags þar sem lögð verður áhersla á vistvænar lausnir og efni. Blágrænar ofanvatnslausnir, íslenskur gróður, söguleg minni og list munu auðga rýmin og upplifun þeirra sem búa við og heimsækja reitinn.





GLÁMA·KÍM

07.09.2022

Greinargerð vegna fyrirhugaðrar sölu á Grandagarði 2, Reykjavík, Alliance húsi haust 2022

Efnisyfirlit

Ágrip og samantekt	2
Um kauptilboð og matsferlið:	3
Matspáttur 1 - Skipulagsmál: Frumleiki og tenging við umhverfi (10 stig).	4
Matspáttur 2 - Skipulagsmál: Samfélagsleg tenging (10 stig).	4
Matspáttur 3 - Aðgengi (5 stig):	5
Matspáttur 4 - Hönnun (20 stig):	5
Matspáttur 5 - Sjálfbærni og kolefnisfótspor (5 stig):	6
Matspáttur 6 - Boðið kaupverð (50 stig):	7
Niðurstaða greiningarvinnu vegna sölu á Grandagarði 2, Alliance húsi í september - október 2022	10

Ágrip og samantekt

Reykjavíkurborg hefur síðustu ár þ.e. 2018 og í febrúar 2022 viljað selja eign sína að Grandagarði 2 fáist raunhæf tilboð í eignina. Tilboð hafa borist í eignina en ekki hefur tekist að ljúka sölufurlinu vegna fenginna kauptilboða. Er það ýmist vegna of lágra kauptilboða (febrúar 2022) eða að bjóðendur hafa ekki getað lokið við fjármögnun tilboða sinna (2018). Ákvörðun um endurtekið sölufurli á Grandagarði 2 var tekin í kjölfar erindis eignaskrifstofu Reykjavíkur Fjármála- og áhættustýringarsviðs með bréfi dags. 18.07.2022 sem Borgarráð samþykkti 21.07.2022

Árið 2018 bárust þrjú tilboð í eignina 2018 en þau námu 900 m., 650 m. og 300 m. króna. Við könnun um áreiðanleika kauptilboða kom í ljós að tilboðsgjafar ýmist féllu frá tilboði sínu eða gátu ekki staðfest greiðslugetu. Þess vegna var endurtekning sölufurlis undirbúin og framkvæmd 15. febrúar 2022. Við endurtekningu 2022 var ákveðið að styðjast við áþekkt ferli og gert var 2018.

Grandagarður 2 var auglýstur bæði í dagblöðum og á vef Reykjavíkurborgar á vormánuðum 2022. Blaðaauglýsing vísaði til auglýsingar á vefnum, en þar var m.a. hægt að nálgast frekari upplýsingar um sölufurlið til að auðvelda tilboðsgerð og til að upplýsa bjóðendur um með hvaða hætti mat verður lagt á tilboðin.

Tvö tilboð bárust frá tveimur aðilum að vori 2022:

1. E&S 119 ehf. (E.BACKMAN ehf.) að upphæð Kr. 650.000.000,-
2. Bismarck ehf. Kr. 300.000,-

Báðum tilboðum var hafnað þar sem eru talin lág fog endurspegla ekki verðmæti eignarinnar. Að auki var skilmála ekki gætt sem gert er ráð fyrir í sölufurlinu er varðar skipulagsmál á svæðinu. Hönnunar í umhverfi er hvergi getið.

Sölufurlið var endurvakið í samræmi við ákvörðun borgarráðs og bárust tvö tilboð 7. september 2022. Þessi greinargerð fjallar um nýjustu kauptilboð.

Tvö kauptilboð bárust í eignina Grandagarð 2, Alliance húsið í samræmi við auglýsta tilboðsskilmála. Kauptilboð voru opnuð á fundi 7. september 2022 kl. 12.15 og eru svona:

EBACKMAN ehf. - Kr. 855.000.000,-

Arcus ehf. - Kr. 880.000.000,-

Fleiri tilboð bárust ekki í eignina.

Við vinnu sérfræðihóps fyrir mat á kauptilboðunum er niðurstaðan sú að tilboð frá EBACKMAN ehf. er talið ákjósanlegra þar sem það hlýtur í heild 90 stig af 100 mögulegum meðan kauptilboð Arcus ehf. hlýtur 86 stig. Þrátt fyrir að kauptilboð Arcus ehf. sé hærra sem nemur Kr. 25.000.000,- en kauptilboð E.BACKMAN ehf. er mun helst að finna í aðgengi, hönnun og nýbreytni. Munur á upphæð kaupverða í kauptilboðum nemur 1,6%.

Um kauptilboð og matsferlið:

Í samræmi við sölufarlið 2018 og 2022 var óskað þátttöku, álita og greininga frá þessum aðilum í starfshópi Reykjavíkurborgar:

- Óli Örn Eiríksson, teymisstjóri atvinnu- og borgarþróunarteymis á skrifstofu borgarstjóra og borgarritara.
- Borghildur Sölvey Sturludóttir, arkitekt, deildarstjóri deiliskipulags hjá embætti skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.
- Ólafur Melsted, landslagsarkitekt, skipulagsfulltrúi hjá Faxaflóahöfnun sf.
- Magnús Gunnar Erlendsson, meðeigandi og verðmatssérfræðingur hjá KPMG ehf.
- Guðni Valberg, arkitekt, Trípólí arkitektum.
- Magnús Bjarni Baldursson, ráðgjafi og verkefnastjóri var starfsmaður starfshópsins.

Matslíkanið sem stuðst er við er sambærilegt við það sem var notað 2018 og 2022. Þar eru sex matsþættir tilgreindir:

1. Frumleiki og tenging við umhverfi (10 stig).
2. Samfélagsleg tenging (10 stig).
3. Aðgengi (5 stig).
4. Hönnun (20 stig)
5. Sjálfbærni og kolefnisspor (5 stig).
6. Boðið kaupverð (50 stig)

Viðhengt matsblað sýnir einkunn sem bjóðendur hlutu við meðferð og umfjöllun tilboðanna hjá sérfræðingum. Fyrir hvern þátt eru veitt stig í samræmi við matslíkanið.

Þeir matsþættir sem snúa að hönnun, skipulagi, aðgengi og umhverfismálum geta gilt að hámarki 50 stig á meðan kaupverðið getur mest gilt 50 stig.

Kauptilboð

Tvö kauptilboð bárust í eignina Grandagarð 2, Alliance húsið í samræmi við auglýsta tilboðsskilmála. Kauptilboð voru opnuð á fundi 7. september 2022 kl. 12.15 og eru svona:

EBACKMAN ehf. - Kr. 855.000.000,-

Arcus ehf. - Kr. 880.000.000,-

Fleiri tilboð bárust ekki í eignina

Matsþáttur 1 - Skipulagsmál: Frumleiki og tenging við umhverfi (10 stig).

Í umfjöllum um frumleika og tengingu við umhverfið í kaupþilboðum fyrir húseignina Grandagarð 2 er ljóst að reynt getur á sköpunargleði tilboðsgjafa um leið og gæta þarf tenginga við það sem þar er að finna í dag. Þannig er þess vænst að tilboðin endurspegli sterka skírskotun til umhverfis eignarinnar hvað skipulagsmál varðar og telja má þennan þátt mikilvægan, enda er eignin við jaðar Reykjavíkurborgarinnar og hjarta miðborgarinnar. Um leið skiptir máli að hugmyndir endurspegli frumleika innan þess ramma sem umhverfið býður upp á við matsferlið. Báðir tilboðsaðilar greina frá hugmyndum sínum hvað þessa þætti varðar.

Hjá Arcus er fjallað um Saltfiskssetur, Jörundarstofu, og Hótel Jón forseta. Þannig er unnið með sögulegar skírskotanir sem tengja vel við svæðið og þá menningararfleið sem er til staðar á reitnum. Telja verður þó að hugmyndir séu frekar karlæggar. Fyrir hugmyndina hlýtur Arcus 8 stig af 10 mögulegum.

Hjá EBACKMAN ehf. er fjallað um Alliance reit sem anddyri Grandans, Grandatorg og aðliggjandi tengingar við borgarrýmið. Fjallað er um áherslur á menningu, veitingar, verslun og þjónustu, auk þess sem rætt er um hótél og útisvæði á reitnum. Fyrir hugmyndina hlýtur E. Backman 8 stig af 10 mögulegum.

Báðar tillögur fjalla um uppbyggingu í sögulegu samhengi, taka mið af því sem fyrir er og geta báðar því sómað sér vel sem nýbreytni í borgarrýminu. Óhætt er því að segja að hugmyndir í báðum kaupþilboðum sýni skírskotun til umhverfisins um leið og frumleiki birtist við nánari umræðu í þessum efnum.

Matsþáttur 2 - Skipulagsmál: Samfélagsleg tenging (10 stig).

Í umfjöllun um skipulagsmál þar sem rýnt er í samfélagslega tengingu kaupþilboðanna tveggja er lagt til í þeim báðum að söguleg tenging í samfélaginu sé áberandi. Báðir tilboðsgjafar sýna að þeim er umhugað um að koma á framfæri þeim þáttum sem snúa að samfélaginu á skýran hátt.

Hjá Arcus gengur tillagan út á að breyta Alliance húsinu í saltfiskssetur með veitingastað sem mun leggja áherslu á rétti tengda saltfiski. Þá er hugmyndin að vera með skrifstofuhótel,

fundarsali og aðstöðu fyrir hótelið og salfisksetrið. Fyrir hugmyndina hlýtur Arcus 7 stig af 10 mögulegum.

Hjá EBACKMAN ehf. fjallar tillagan um tengingar að miklu leyti við útisvæðið á reitum og þá starfsemi sem Alliance húsið getur fært áfram á svæðið. Fjallað er um Sögusafnið og tengingar við Sjóminjasafnið á svæðinu. Fyrir hugmyndina hlýtur E. Backman 8 stig af 10 mögulegum.

Unnið er vel með núverandi hús og þá skipulagsskilmála sem eru til staðar. Tilaga EBACKMAN ehf. gengur þó skrefinu lengra í útfærslu og hugmyndafræði bæði hvað rýmið sjálft varðar og svæðið umhverfis húsið.

Matspáttur 3 - Aðgengi (5 stig):

Hjá tilboðsgjafa Arcus eru jarðhæðir almennt opnar almenningi, á meðan skrifstofur og morgunverðarsalur hótels á jarðhæð eru það þó ekki.

Hjá tilboðsgjafa E. Backman eru allar jarðhæðir sagðar aðgengilegar almenningi.

Arcus hlýtur því fjögur (4) stig fyrir þennan þátt en E. Backman hlýtur fimm (5) stig eða fullt hús stiga við samiburð á kauptilboðum hvað aðgengi varðar.

Í texta skipulagsins fyrir reitinn er sagt að "jarðhæðir nýbyggingar skulu vera í heildina a.m.k fimm virk verslunar -og þjónusturými opin almenning". Tillaga EBACKMAN ehf. greinir mun betur frá jarðhæðum og sýnir það í skýringarmyndum milli húsa betur en tillaga Arcus, þó svo að ætla má að lögð verði áhersla á ákveðna opnun þar líka.

Matspáttur 4 - Hönnun (20 stig):

Framúrskarandi hönnun (4 stig)

Gæði tenginga og aðlögun við umhverfið (4 stig)

Gæði borgarhönnunar (4 stig)

Gæði einkarýma (4 stig)

Nýbreytni (4 stig)

Hjá kauptilboðsgjafa Arcus er hönnun aðeins sýnd með skematískum rúmmyndum en textalýsing og innblástursmyndir sýna metnað fyrir vandaðri hönnun.

Tengingar eru almennt í takt við deiliskipulagið sem gerir ráð fyrir góðum útisvæðum og tengingum við nærliggjandi byggð. Inngangur í hótél er staðsett í beinni línu við göngugötu.

Hönnun er lýst í texta og með innblástursmyndum. Útisvæðum er skipt upp í fjóra hluta sem hver hefur sinn "karakter" og hlutverk.

Hönnun er lýst í texta og með innblástursmyndum en teikningar vantar.

Engin sérstök tilraun er gerð til nýbreytni í efnisvali eða útfærslum, en þó er lögð áhersla á að nýbyggingar verði umhverfisvottaðar og efnisval, hönnun og framkvæmd taki mið af því. Samtals hlýtur því hönnunarpáttur hjá Arcus 13 stig af 20 mögulegum.

Hjá kaupþilboðsgjafa EBACKMAN ehf. er hönnun hússins vel leyst og tilraun gerð til að nýbyggingar “kallist á” við Alliance húsið. Mikið unnar grunnmyndir hótélbyggingar sýna vel ætlaða útfærslu þess en aðrir húshlutar eru ekki útfærðir nánar.

Tengingar eru almennt í takt við deiliskipulagið sem gerir ráð fyrir góðum útisvæðum og tengingum við nærliggjandi byggð. Hótél er slitið í sundur í tvö hús.

Áhersla er lögð á að nýta útisvæði fyrir gagnvirka sögusýningu og almenningssvæði er nýtt sem samblöndu af setsvæði og sýningarsvæði og nýtt til menningarviðburða.

Einkarými eru ekki sýnd sérstaklega að hótelskipulagi undanskildu. Hugmyndir að nýtingu rýma er ágætlega útlistuð.

Tillaga E. Backman sýnir á nákvæmari hátt þau skref sem verkefnið ætlar sér hvað framkvæmd varðar. Einnig sýnir tillaga E. Backman meiri fjölbreytni og notkunarmöguleika á rýmum. Þá er einnig hugað að því hvernig húsin geta tengst sem ein heild, sem mun ýta undir að svæðið fái sameiginlega ásýnd og notkun, sem gott borgarrými.

Engin sérstök tilraun gerð til nýbreytni í efnisvali eða útfærslum.

Samtals hlýtur því hönnunarpáttur hjá EBACKMAN ehf. samtals 18 stig af 20 mögulegum.

Matspáttur 5 - Sjálfbærni og kolefnisfótspor (5 stig):

Í kaupþilboðum halda báðir tilboðsgjafar í það sem fyrir er hvað fyrir er m.t.t. sjálfbærni og kolefnisspors.

Arcus fjallar um að í Alliance húsi verði notuð á vistvæn byggingarefni og stefnt sé að því að nýbyggingar verði umhverfisvottaðar. Samtals hlýtur sjálfbærni- og kolefnisfótspor hjá Arcus samtals 3 stig af 5 mögulegum í þessum matspætti.

EBACKMAN segir að haldið verði í Alliance húsið en ekki talað sérstaklega um sjálfbær byggingarefni. Samtals hlýtur sjálfbærni- og kolefnisfótspor hjá E.BACKMAN því samtals 2 stig af 5 mögulegum í þessum matspætti.

Báðar tillögur halda í Alliance húsið en Arcus talar um notkun á vistvænum efnum, en þó með varfærnu orðalagi.

Matsþáttur 6 - Boðið kaupverð (50 stig):

Í framhaldi af höfnun kauptilboða 6. maí 2022 í Grandargarð 2 ákvað Reykjavíkurborg að hefja nýtt söluferli á eigninni og var tilboðsfrestur til 7. september 2022.

Þann 7. september höfðu tvö tilboð borist í eignina ásamt byggingaréttindum frá Arcus ehf. og EBACKMAN ehf. Önnur tilboð bárust ekki.

Tilboð Arcus ehf.

Tilboðsverð er 880.000.000 kr. sem greiðist við undirritun kaupsamnings og afsals. Tilboðið byggir á gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina.

Tilboðið sett fram með eftirfarandi fyrirvörum:

- Fjármögnun
- Gildandi leigusamningar leiði ekki í ljós hindranir á að hægt sé að hefja uppbyggingu á lóð og þróun á starfsemi í Alliance húsinu innan ásættanlegra tímamarka.

Að öðru leiti er ekkert fjallað um aðra fjárhagslega þætti í tilboði.

Tilboð EBACKMAN ehf.

Tilboðsverð er 855.000.000 kr. sem greiðist við undirritun kaupsamnings. Engir aðrir fyrirvarar til staðar en að seljandi afhendi eignina veðbanda- og kvaðalaus og sé tilbúin að gefa út skilyrt veðleyfi vegna hugsanlegrar fjármögnunar.

Í tilboði EBACKMAN ehf. liggur fyrir drög að kostnaðaráætlun við endurbætur á Grandagarði 2 auk byggingakostnaðar við nýjar byggingar á byggingareit. KPMG hefur ekki yfirfarið eða staðfest réttmæti kostnaðaráætlunarinnar.

Niðurstöður KPMG

Hlutverk KPMG er að leggja mat á boðið kaupverð og aðra fjárhagslega skilmála kaupverðsins. Tilboðin eru áþekk hvað varðar fjárhæð og foresendur tilboðsins. Arcus ehf. er með fyrirvara um fjármögnun og form leigusamninga sem eru ekki að finna í tilboði EBACKMAN ehf. Ekki liggja fyrir upplýsingar um hvort að EBACKMAN ehf. sé með fjármögnun klára. KPMG skoðaði ársreikninga beggja félaga fyrir árslok 2021 og er eiginfjárstaða EBACKMAN ehf. 204,7 þús. kr. en eiginfjárstaða Arcus 10,5 milljarðar kr. Það er því mat KPMG að Arcus er með meiri fjárhagslegan styrk til að fjármagna tilboðið og framkvæmdina.

Stigagjöf vegna kaupverðs:

Samkvæmt matsferli skal stigagjöf vegna boðins kaupverðs vera þannig að hæsta verð fær sjálfkrafa 50 stig en lægri tilboð skulu reiknuð sem hlutfallstala af hæsta tilboði miðað við eftirfarandi formúlu:

Stig = 50 * Boðið kaupverð / Hæsta boðna kaupverð

Miðað við ofangreinda reiknireglu fær Arcus 50 stig og Ebackman 48,6 stig.

Tilboð Arcus ehf. = 50 stig

Tilboð EBACKMAN ehf. = $50 * 855 / 880 = 48,6$ stig

Í greinargerð KPMG um fyrra tilboð var það mat KPMG að virði fasteignar og byggingaréttar gæti legið á bilinu 870 – 1.260 m.kr. Var það mat sett fram með fyrirvara um að ekki lægi fyrir kostnaðarmat varðandi endurbætur og uppbyggingu á reitnum og byggði matið þannig á almennum viðmiðunum.

Boðin kaupverð eru við neðri mörk verðbils sem KPMG setti fram en tilboð Arcusar er engu að síður innan bils. KPMG telur ekki forsendu til að uppfæra matið sitt á eigninni og lóðinni að svo stöddu.

Mat á eign og lóð að Grandagarði 2, maí 2022

Grandagarður 2, virði fasteignarinnar.

Fasteignin að Grandagarði 2 er skráð 2.701 fm. á þremur hæðum. Viðbygging við húsið sem byggð var árið 1973 telur 470 fm. og skráð stærð upphaflega hluta Alliance hússins því 2.231 fm. Þar af eru skráðir fm. á rými undir 1,80 m 224,9. Skráðir fermetrar eldri hluta byggingarinnar eru því 2.007. Skráð fasteignamat eignarinnar er 633,5 m.kr. og mun hækka í 735,6 m.kr. árið 2023. Brunabótamat eignarinnar er tæplega 594 m.kr. Í dag eru um það bil 1.900 fm. útleigðir til mismunandi aðila og er mánaðarleiga um það bil 1.4 m.kr. á mánuði. Samningar um leigu á 2. hæð hússins eru á mjög lágum verðum enda er ástand leiguréttanna í slæmu ástandi. Þriðja hæðin er tóm og ekki tæk til útleigu vegna ástands. Ástand fasteignarinnar að Grandagarði 2 er bágborið og ljóst að eignin þarfnast verulegs viðhalds til að standa undir kröfum leigutaka um gæði eigna. Það er því ljóst að ekki er hægt að bjóða eignina til útleigu á markaðsverðum nema með talsverðum endurbótum á fasteigninni. Augljósar lekaskemmdir eru í útveggjum fyrstu hæðar sem sennilega myndast vegna sprungna í múrverki að utanverðu. Húsið var lagfært að utan árið 2014 en ekki nægilega vel og eru talsverðar sprungur á múrhúð. Þá er talsverður halli á gólfi fyrstu hæðar, sökum þess hvernig húsið var byggt, sem þyrfti að lagfæra. Önnur hæð hússins er illa farin og ljóst að það þarf að byrja á að hreinsa allt út af þeirri hæð áður en hægt væri að innrétta hana. Lagfæra rafmagn, pípulagnir og göt í gólfi sem eru vegna upprunalegrar notkunar hússins. Þriðja hæð hússins er með timburgólfi og almennt lága lofthæð, þá er þak óeinangrað. Ekki liggur fyrir kostnaðarmat við endurnýjun húsnæðis en ljóst er að slík framkvæmd er kostnaðarsöm. Líklega þyrfti að taka niður gólf þriðju hæðar og endursmíða það eða einfaldlega hafa hærri lofthæð á 2 hæð sem að myndi þá fækka nýtanlegum fermetrum. Heimild er fyrir því að vera með milliloft á efstu hæð og því væri sennilega hægt að útfæra milliloft inn í skrifstofu/íbúðarými. Vandasamt er að leggja mat á eignina í því ástandi sem hún er í dag sökum þess að ekki liggur fyrir Ef eignin væri uppgerð af eðlilegum gæðum gæti virði þess verið á bilinu 850 - 1.150 m.kr. m.v. að meðal leiguverð væri 3.000 – 4.000 kr. á fm. og að útleigu fm. væru um 1.900 talsins. Er þá ekki tekið inni í matið nýrri hluti byggingarinnar en ráðgert er að það húsnæði verði rífið og er það því metið sem hluti af byggingarétti sem fylgir lóðinni en nánari umfjöllun um mat byggingaréttar má sjá neðar í þessari greinargerð. Til að leiða út virði eignarinnar í núverandi ástandi væri eðlilegt að draga frá væntan framkvæmdakostnað við að gera upp eignina. Þar sem ástand eignarinnar er lélegt er

eðlilegt að gera ráð fyrir að sá kostnaður geti numið nokkur hundruð milljónir króna. Ef að kostnaður við endurbætur er áætlaður um 300 m.kr. sem er um 150 þús.kr. á fm. myndi virði eignarinnar reiknast á bilinu 550 m.kr. til 850 m.kr. Virði byggingaréttar Auk fasteignarinnar fylgir byggingaréttur fyrir blandaða byggð verslunar- og veitingahúsa, aðra skrifstofu- og atvinnustarfsemi, rekstur gististaða og íbúðabyggðar. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt byggingamagn 7.600 fm. en þar af eru 6.200 fm. ofanjarðar og bílakjallari upp á 1.400 fm. Hægt er að auka byggingamagn enn frekar með milliloftum skv. sérstökum skilmálum skipulagsins.

Upprunalegi hluti Alliance hússins er skráður 2.007 fm. en samkvæmt skipulagi er gert ráð fyrir að nýrri hluti hússins verði rifinn en hann telur alls 470 fm. Heildar viðbótar byggingamagn til samkvæmt skipulaginu er því 5.593 fm. og þar af eru 4.193 fm. ofanjarðar. Talsverð viðskipti hafa átt sér stað með lóðir á höfuðborgarsvæðinu undanfarin misseri en verð eru ekki opinber í öllum tilfellum og því er samanburður alltaf erfiður. Lóðir með íbúðahúsnæði og verslun og þjónustu á jarðhæð hafa verið að ganga kaupum á verðum á bilinu 100 þús. – 150 þús. kr. á hvern óbyggðan fermetra en lóðir um atvinnuhúsnæði hafa verið að seljast á 50 þús. – 80 þús. kr. á hvern óbyggðan fm. Til að mynda voru viðskipti með lóðina að Fiskislóð 37 á síðasta ári upp á 185 m.kr. sem jafngildir tæplega 78 þús. kr. á hvern fm. og nýlega voru opnuð útboð í Álfabakka 4 þar sem að boðið verð jafngilti 52.100 kr. á fm. Þá voru nýlega seldir byggingaréttir fyrir blandaða byggð í Gufunesi og var meðalverð þar rétt rúmlega 75 þús. kr. á fm. Til að leiða út verðmat á byggingarétti er eðlilegt að horfa til þessara viðskipta en líklegt viðskiptaverð með reit með blandaðri byggð er á bilinu 75 þús. – 100 þús. kr. Ef einungis er horft til leyfilegs byggingamagns ofanjarðar sem telja 4.193 (án millilofta) er líklegt verðmæti byggingaréttarins á bilinu 315 m.kr. – 419 m.kr.

Niðurstaða maí 2022

Byggt á framangreindum forsendum má áætla að virði Alliance hússins og byggingaréttarins geti verið á bilinu 870 m.kr. til 1.260 m.kr. Óvissa um matið er umtalsverð þar sem ekki liggur fyrir kostnaðarmat við endurbætur hússins auk þess sem að verðmæti lóða getur breyst hratt.

Niðurstaða greiningarvinnu vegna sölu á Grandagarði 2, Alliance húsi í september - október 2022

Stuðst er við tvo meginhluta við stigagjöf í matsblaði fyrir fengin kautilboð fyrir eignina Grandagarð 2, Alliance húsið.

Annars vegar er stuðst við hugmyndir, tillögur og framsetningu tilboðsgjafa hvað skipulagsmál varðar, hönnun, aðgengi, tengingu við umhverfið og áþekk atriði. Samtals nema þessir þættir 50 stigum. Hins vegar er stuðst við upphæð kautilboðs sem í matsferli nemur samtals 50 stigum. Samtals nema þessir tveir meginkaflar fyrir ákvörðun hvað framvindu sölufelis varðar 100 stigum. Greiningarvinna sérfræðihóps sem annast hefur þessa vinnu fyrir ákvörðun um framhald sölufelis sýnir að kautilboð E. Backman hlýtur 90 stig af 100 mögulegum en Arcus hlýtur 85 stig af 100 mögulegum.

Fyrir hönnun, skipulag, aðgengi, aðlögun að umhverfi og gæði hlýtur kautilboð EBACKMAN ehf. samtals 41 stig af 50 mögulegum. Fyrir sömu atriði hlýtur kautilboð Arcus 36 stig af 50 mögulegum. Í þessum matshluta nemur því munurinn 5 stigum milli tilboðsgjafa eða 10% þar sem kautilboð E. Backman er talið betra og falla að þeim áformum sem gilda um húsið og reit lóðarinnar.

Fyrir kaupverðið munaði einu stigi við stigagjöf, en munurinn nemur 1,6% í kautilboðunum. Kautilboð falla innan þess fjárramma sem KPMG áætlaði að búast mætti við fyrir sölu eignarinnar. Verðmat KPMG er frá miðju ári 2022 og ætlað lágmarksvirði eignarinnar nemur Kr. 870.000 við sölu. Kautilboð Arcus er hærra en kautilboð EBACKMAN ehf. og nemur munurinn Kr. 25.000.000,-

Í ljósi þessa er það sameiginlegt álit sérfræðihópsins að kautilboð EBACKMAN ehf. verður að teljast hagfelldara en kautilboð frá Arcus, þegar litið er til allra mælipátta við stigagjöf fyrir sölufelið.

Matsblað og stig kauptilboða vegna söluferlis Grandagarðs 2

Tilboðsgjafi		ARCUS		E.BACKMAN		Samanburður
Efnispáttur		Rökstuðningur	Stig	Rökstuðningur	Stig	Rökstuðningur
1	Frumleiki og tenging við umhverfi (10)	Saltfiskssetur, Jörundarstofa, Hótel Jón forseti, unnið er með sögulegar skírskotanir sem tengja vel við svæðið og þá menningararfleið sem er til staðar. Er þó heldur karllæg.	8	Alliance reitur sem anddyri Grandans, Grandatorg og tengingar við borgarrýmið. Áherslur á menningu, veitingar, verslun og þjónustu, hótel og útisvæði.	8	Báðar tillögur fjalla um uppbyggingu í sögulegu samhengi, taka mið af því sem fyrir er og gætu báðar sómað sér vel sem nýbreytni í borgarrýminu.
2	Samfélagsleg tenging (10)	Tillagan gengur út á að breyta Alliance húsinu í saltfiskssetur með veitingastað sem mun leggja áherslu á rétti tengda saltfiski. Þá er hugmyndin að vera með skrifstofuhótel, fundarsali og aðstöðu fyrir hótelið og saltfiskssetrinu.	7	Tillagan fjallar um tengingar að miklu leyti um við útisvæðið á reitum og þá starfsemi sem Alliance húsið getur fært áfram á svæðið. Fjallað er um Sögusafnið og tengingar við Sjóminjasafnið á svæðinu.	8	Unnið er vel með núverandi hús og þá skipulagsskilmála sem að til staðar eru. Tillaga E. gengur þó skrefinu lengra í útfærslu og hugmyndafræði.
3	Aðgengi (5)	Jarðhæðir almennt opnar almenningi, en skrifstofur og morgunmatssalur hótels á jarðhæð eru það þó ekki.	4	Allar jarðhæðir sagðar aðgengilegar almenningi.	5	Tillaga E. Backman greinir betur frá jarðhæðum og sýnir það í skýringarmyndum milli húsa, betur en tillaga Arcus.
4.1	Framúrskarand i hönnun (4)	Hönnun aðeins sýnd með skematískum rúmmyndum en textalýsing og innblástursmyndir sýna metnað fyrir vandaðri hönnun.	2	Hönnun húsa er ágætlega leyst og tilraun gerð til að nýbyggingar kallist á við Alliance húsið. Mikið unnar grunnmyndir hótelyggingar sýna vel ætlaða útfærslu þess en aðrir húshlutar eru ekki útfærðir nánar. Sýnd eru dæmi um efnisnotkun og útfærslur á torgarrýmum og aðliggjandi svæðum.	3	Tillaga E. Backman sýnir á nákvæmari hátt þau skref sem verkefnið ætlar sé.
4.2	Gæði tenginga / aðlögun við umhverfi (4)	Tengingar almennt í takt við deiliskipulagið sem gerir ráð fyrir góðum útisvæðum og tengingum við nærliggjandi byggð. Inngangur í hótel staðsett í beinni línu við göngugötu.	4	Tengingar almennt í takt við deiliskipulagið sem gerir ráð fyrir góðum útisvæðum og tengingum við nærliggjandi byggð. Útlit nýbygginga kallast á við Alliance húsið.	4	Báðar tillögur uppfylla skilyrði um gæði tenginga og aðlögunar við umhverfið.
4.3	Gæði borgarhönnunar (4)	Hönnun líst í texta og með innblástursmyndum en aðeins gróf skissa sýnd. Útisvæðum skipt upp í fjóra hluta sem hver hefur sinn karakter og hlutverk.	3	Áhersla lögð á að nýta útisvæði fyrir gagnvirka sögusýningu og almenningssvæði nýtt sem sambland af setsvæði og sýningarsvæði og nýtt til menningarviðburða. Þrívíddarmyndir sýna ágætlega hugmyndir bjóðanda.	4	Tillaga E. Backman sýnir tölvugerðar renderingar af svæði milli húsa en Arcus sýnir aðeins innblástursmyndir og grófar skissur
4.4	Gæði einkarýma (4)	Hönnun líst í texta og með innblástursmyndum en teikningar vantar.	2	Teikningar af hótelskipulagi mikið unnar en önnur einkarými ekki sýnd sérstaklega. Hugmyndir að nýtingu rýma ágætlega útlitstúð.	4	Tillaga E. Backman sýnir betur gæði einkarýma en að undanskildu hóteli hjá E. Backman sýnir hvorug tillagan útfærða hönnun

					einkarýma með teikningum.	
4.5	Nýbreytni (4)	Engin sérstök tilraun gerð til nýbreytni í efnisvali eða útfærslum, en þó lögð áhersla á að nýbyggingar verði umhverfsvottaðar og efnisval, hönnun og framkvæmd taki mið af því.	2	Engin sérstök tilraun gerð til nýbreytni í efnisvali eða útfærslum, en ákveðin nýbreytni er boðuð sem snýr að notkun jarðhæða við Listagötu sem býður upp á mikla möguleika gagnvart tengingum við Alliance húsið, sem og líf og fjölbreytileika í rýminu milli húsanna.	3	Hvorug tillaga gerir sérstaka tilraun til nýbreytni í efnisvali eða útfærslum en E. Backman fær m.a. stig fyrir hugmyndir um nýtingu jarðhæða við Listagötu
4	Hönnun - samtals (20):		13		18	Tillaga E. sýnir meiri fjölbreytni og notkunarmöguleika á rýmum. Þá er einnig hugað að því hvernig húsin geta tengst sem ein heild, sem mun ýta undir að svæðið fái sameiginlega ásýnd og notkun, sem gott borgarrými.
5	Sjálfbærni og kolefnisfótspor (5)	Haldið er í Alliance húsið og talað um notkun á vistvænum byggingarefnum og stefnt að því að nýbyggingar verði umhverfsvottaðar.	3	Haldið í Alliance húsið en ekki talað sérstaklega um sjálfbær byggingarefni.	2	Báðar tillögur halda í Alliance húsið en Arcus talar um notkun á vistvænum efnum, en þó með varfærnu orðalagi.
6	Boðið kaupverð	ISK 880.000.000	50	ISK 855.000.000	49	
	Samtals stig		85		90	