



Borgarráð

Reykjavík, 4. nóvember 2024

FAS24050035

### **Rafstöðvarvegur 4, Sala**

Óskað er eftir heimild til að ganga til samningsviðræðna við hæstbjóðanda, Hilmar Ingimundarsonar f.h. óstofnaðs félags (hér eftir UUT) um kaup á Rafstöðvarvegi 4, Toppstöðina.

#### **Greinargerð:**

Í byrjun júní 2024 auglýsti Reykjavíkurborg Rafstöðvarveg 4 til sölu skv. samþykkt borgarráðs þann 6. júní 2024.

Alls bárust 5 tilboð í eignina sem voru skv. eftirfarandi:

• Akstursípróttafélag Íslands	Skipti á lóð
• Landsvirkjun	725.000.000 <sup>1)</sup>
• APT holdings ehf	25.000.000
• Iða ehf	287.500.000
• Hilmar Ingimundarson	420.000.000

Matsnefnd fór yfir innkomin tilboð sem voru metin á grundvelli verðs annars vegar sem taldi til 75 stiga og hinsvegar á grundvelli fyrirfram skilgreindra matsþátta sem töldu til 25 stiga.

Eignaskrifstofa átti í framhaldi fund með tveimur hæstbjóðendum í húsnæðið sem var annars vegar UUT kr. 420.000.000,- og hins vegar Landsvirkjun sem bauð kr. 300.000.000,-<sup>1</sup> í húsnæðið.

Tillaga UUT hlaut flest stig skv. mati matsnefndar og er talin falla vel að hugmyndum Reykjavíkurborgar um sjálfbærni, hönnun, kolefnislosun og önnur umhverfissjónarmið. Áætluð starfsemi í húsinu er góð viðbót við þá útivist sem fyrir er í dalnum og fellur vel að stefnu Reykjavíkurborgar um sjálfbæran Elliðaárdal og er í samræmi við landnotkun svæðisins skv. aðalskipulagi.

Eignaskrifstofa óskar eftir heimild til áframhaldandi samningsviðræðna við hæstbjóðanda UUT.

Kauptilboð hæstbjóðanda er lagt fram með fyrirvara um lánsfjármögnun, leigusamninga við leigutaka og samþykki Fiskistofu á framkvæmdum og endurbótum skv. ákvæðum laga um lax- og silungsveiði, nr. 61/2006.

<sup>1</sup> Auk þess að bjóða í mannvirkið sjálft (300.000.000) innhélt tilboð Landsvirkjunar tilboð í byggingarrétt og gatnaverðargjöld á sér lóð. Heildartilboðið var því kr. 725.000.000,-



Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig  
Fjármála- og áhættustýring  
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Tilboð UUT dags. 14. ágúst 2024

Drög að kaupsamningi

Verðmöt Jöfurs dags. júní 2024 og verðmat Eignamiðlunar dags. 25 júní 2024

# TOPPSTÖÐIN

ÚTILÍFSMIÐSTÖÐ

RAFSTÖÐVARVEGUR

ÁGÚST 2024



# TILBOÐSBRÉF

## TILBOÐSBLAÐ – TOPPSTÖÐIN

Kauptilboð í fasteign við Rafstöðvarveg 4, Reykjavík, svonefnd Toppstöð.

Tilboðsgjafi: **UUT ehf.** (óstofnað félag)  
Kennitala: -

**UUT ehf** leggur fram neðangreint tilboð í kaup á fasteign við Rafstöðvarveg 4, Reykjavík, svonefnda Toppstöð, með það að markmiði að gera húsnæðið hæft fyrir útleigu og reisa miðstöð útivistar í hjarta Reykjavíkur sem hýst gæti svokallaðar jaðargreinar íþróttar og aðra þá starfsemi sem stutt gæti við eflingu útivistar og tómstunda í Elliðaárdal. Áætlaður byggingartími frá undirritun samnings og afhendingu er þrjú ár.

Undanfarin ár hefur markvisst verið unnið í því að móta hugmyndina, vinna þarfagreiningu og útfæra lausnir í samstarfi við og miðað við áætlaða húsnæðisþörf hinna ýmsu greina innan vébanda Íþróttabandalags Reykjavíkur. Félagið hefur einnig unnið með Eignaskrifstofu (ER) og Menningar- og Íþróttasviði Reykjavíkurborgar (MÍR) að útfærslu á þeirri hugmynd. Við teljum veruleg verðmæti fólgin í þeirri vinnu sem mun skila sér í áhugaverðum áfangastað í Elliðaárdal, þar sem heilsueflandi starfsemi er samtvinnuð með menningar- og fræðslustarfsemi og stuðningi við almenningsíþróttir og þátttöku fjölskyldunnar í íþróttum. Markmiðið er að bjóða upp á bætta aðstöðu fyrir almenning með aðgengi að almennri þjónustu í Elliðaárdal, þar sem áhersla er á þjónustu við borgarbúa og gesti þeirra með góðri aðstöðu fyrir fjölbreytta afþreyingu sem nýtist allan ársins hring. Er það sýn félagsins að þetta geti verið fyrsti áfangi í þróun og uppbyggingu Elliðaárdals sem miðstöðvar íþróttar og útivistar þar sem að Elliðaárdalur verður kjarninn í vef útivistarsvæða og göngu- og hjólreiðastíga borgarinnar.

Það er mat þeirra, sem að verkefni þessu hafa komið, að húsnæðið að Rafstöðvarvegi 4 henti einkar vel til uppbyggingar fyrir fjölbreytta íþróttar- og útivistarstarfsemi og geti stuðlað að því að styrkja jaðaríþróttir, sem njóta sívaxandi vinsælda, og muni hvetja til aukinnar notkunar á einu áhugaverðasta útivistarsvæði landsins. Með smekklegrri og myndarlegri uppbyggingu þjónustukjarna í rafstöðvarhúsinu í Elliðaárdal skapast tækifæri til þess að styðja og hvetja fólk til hreyfingar og almennrar útivistar og glæða þennan fallega dal enn frekara lífi.

### Tilboðsfjárhæð:

**420.000.000 kr** (fjögur hundruð og tuttugu milljónir króna).

### Fyrirvarar

Kauptilboð þetta er lagt fram með fyrirvara um lánsfjármögnun, samninga við leigutaka og samþykki Fiskistofu á framkvæmdum og endurbótum svo uppfylli skilyrði V. kafla laga um lax- og silungsveiði, 2006 nr. 61 14. júní, þar sem kveðið er á um fiskvegi og aðra mannvirkjagerð í og við veiðivötn.

### UUT ehf

Eftirtaldir aðilar hafa stofnað Undirbúningsfélag um uppbyggingu Toppstöðvarinnar (UUT) í þeim tilgangi að standa fyrir endurbótum, uppbyggingu og rekstri Toppstöðvarinnar. Sú hugmyndavinna og skipulagning sem undirritaðir hafa unnið með undanfarin ár og lögð er fram sem grundvöllur að uppbyggingu og rekstri Toppstöðvarinnar er forsenda þess að hægt sé að ráðast í verkefnið strax að loknum samningsumleitunum með það í huga að byrja niðurrif vorið 2025 og endurbyggingu strax í kjölfarið. Áætlað er að rekstur og starfsemi í húsinu verði komið á eigi síðar en haustið 2028.

Eftirtaldir aðilar leiða og skipa hóp umsækjenda og ráðgjafa;

**Hilmar Ingimundarson**, hefur undanfarin ár starfað í eigin fjártæknifyrirtæki, Kernel Edge Technologies Ltd., sem hann hefur byggt upp ásamt meðstofnendum með aðsetur í London. Jafnframt er hann stjórnarformaður Provision ehf. og stjórnarformaður Klifurfélags Reykjavíkur. Hilmar hefur starfað á fjármálamarkaði eftir nám við University of Sydney í Ástralíu og hefur reynslu af innleiðingu verkefna, viðskiptaþróun og stefnumótun fyrirtækja í örum vexti.

**Logi Ólafsson**, kennari og þjálfari, hefur áralanga reynslu úr íþróttá- og tómstundastarfi. Auk þess hefur hann komið að stofnun og rekstri Knattspyrnu Akademíu Íslands. Þá hefur Logi komið að þróun og uppbyggingu íþróttamiðstöðvarinnar Kórsins í Kópavogi-, en hann inniheldur knattspyrnuhús, innanhúss íþróttahús, líkamsrækt og félagsaðstöðu. Ennfremur er Logi meðeigandi í byggingarfyrirtækinu Nordic Bygg.

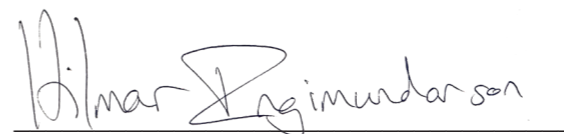
**Hallgrímur Þór Sigurðsson**, arkitekt, hefur 17 ára reynslu sem starfandi arkitekt frá Danmörku, Noregi og Íslandi. Hallgrímur hefur sinnt fjölbreyttum verkefnum allt frá minni leikskólum uppí stærri fl ugvallarmannvirki. Hallgrímur hefur fjölbreytta reynslu af hönnun skóla-, íþróttá- og menningarhúsa.

Ráðgjafar:

Í tengslum við verkefnið hafa eftirfarandi ráðgjafar aðstoðað UUT ehf.:

- **Aves Arkitektar** (hönnun og arkitektaráðgjöf)
- **VSÓ Verkfræðistofa** (verkfræðiráðgjöf og kostnaðaráætlun)
- **Walltopia** (hönnun klifurveggja og ævintýragarðs)
- **Reykjavík Capital** (ráðgjöf og fjármögnun)

Reykjavík, 12. ágúst 2024.

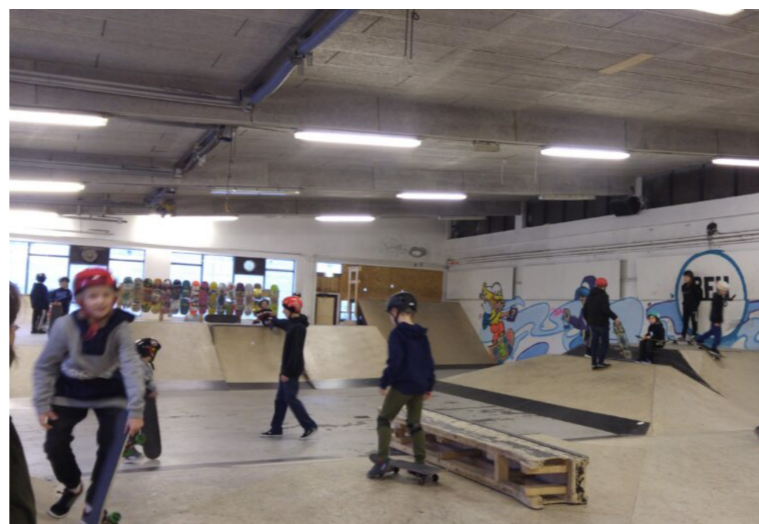


Hilmar Ingimundarson

**VERKEFNID**

## TOPPSTÖÐIN / MEGINHUGMYND

- Toppstöðin verður **miðstöð útivistar og jaðaríþrótta** á höfuðborgarsvæðinu.
- Toppstöðin er **nýr áfangastaður fyrir alla aldurshópa** sem vilja nýta og njóta þess sem mannvirkið hefur upp á að bjóða í beinum tengslum við náttúru Elliðaárdalsins.
- Framtíðarsýn með það að leiðarljósi að sem flestir Reykvíkingar geti nýtt sér aðstöðuna og verið hvetjandi til þess að fólki stundi reglulega íþróttir, líkamsrækt og aðra hreyfingu.
- Bjóða upp á **fjölbreytta og áhugaverða kosti** til íþróttaiðkunar, með framúrstefnulegu íþróttastarfi ásamt öðrum kostum til heilsueflandi tómstundaiðkunar innan höfuðborgarsvæðisins.
- Toppstöðin verður fyrir **iðkendur á öllum aldurskeiðum**.





## UMHVERFI OG NÁTTÚRA

- Toppstöðin mun **styðja við fjölbreytta útivistarmöguleika** í hjarta borgarinnar í samræmi við stefnu um þróun Elliðaárdals („Sjálfbær Elliðaárdalur“.)
- Toppstöðin er **staðsett miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu** og mun verða miðstöð jaðaríþróttar, útivistar og lýðheilsu.
- Toppstöðin er **staðsett í einni af náttúruperlum höfuðborgarsvæðisins, Elliðárdalnum, sem tengir fjölmörg hverfi og ólíka bæjarhluta** við hvern annan.
- Toppstöðin er staðsett í **nálægð við gömul og gróin íbúðarsvæði** í bland við **ný svæði sem eru í mikilli uppbyggingu**. Staðsetning Toppstöðvarinnar er því mjög **miðlæg fyrir stóran hluta höfuðborgarsvæðisins**.
- Toppstöðin verður með sterka **tengingu við uppbyggingu við Krossmýrartorg á Ártúnshöfða og heildstæða almenningsamgönguæð, Borgarlínu, sem stoppar þar rétt hjá.**
- Toppstöðin mun verða **fyrsti áfangi í þróun og uppbyggingu Elliðaárdals** sem miðstöðvar í íþróttamálum – íþróttaklasi fyrir jaðargreinar innan Reykjavíkur.



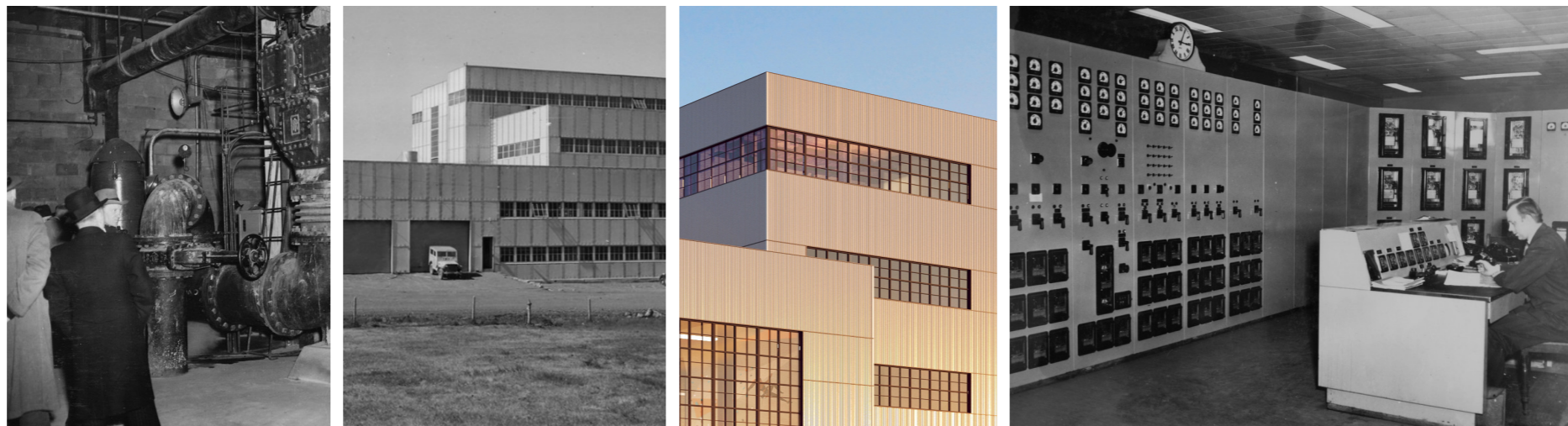
## SAMFÉLAGSLEG ÁBYRG OG SJÁLFBÆRNI

- Toppstöðin mun verða endurbætt og endurgerð miðað við helstu og **metnaðarfyllstu umhverfiskröfur bygginga** nú til dags.
- Áhersla á **varðveitingu og varðveislu minja og sögu Toppstöðvarinnar** við endurbætur í samráði við hagsmunaaðila.
- Þörf er á því að fara **sérstaklega varlega við endurbætur vegna nálægðar byggingarinnar við Elliðárnar og náttúru dalsins**. Framkvæmdir og endurbætur miðast við samþykki frá Fiskistofu og tilheyrandi aðilum hvað varðar fiskalíf og náttúru dalsins.
- Núverandi **klæðning byggingarinnar (asbest)** mun verða **fjarlægð** af samþykktum aðilum.
- Stuðst verður við **heimsmarkmið sameinuðu þjóðanna** í uppbyggingu verkefnisins. M.a. til að stuðla að aukinni heilsu og vellíðan notenda og jafnrétti kynja svo fátt eitt sé nefnt.

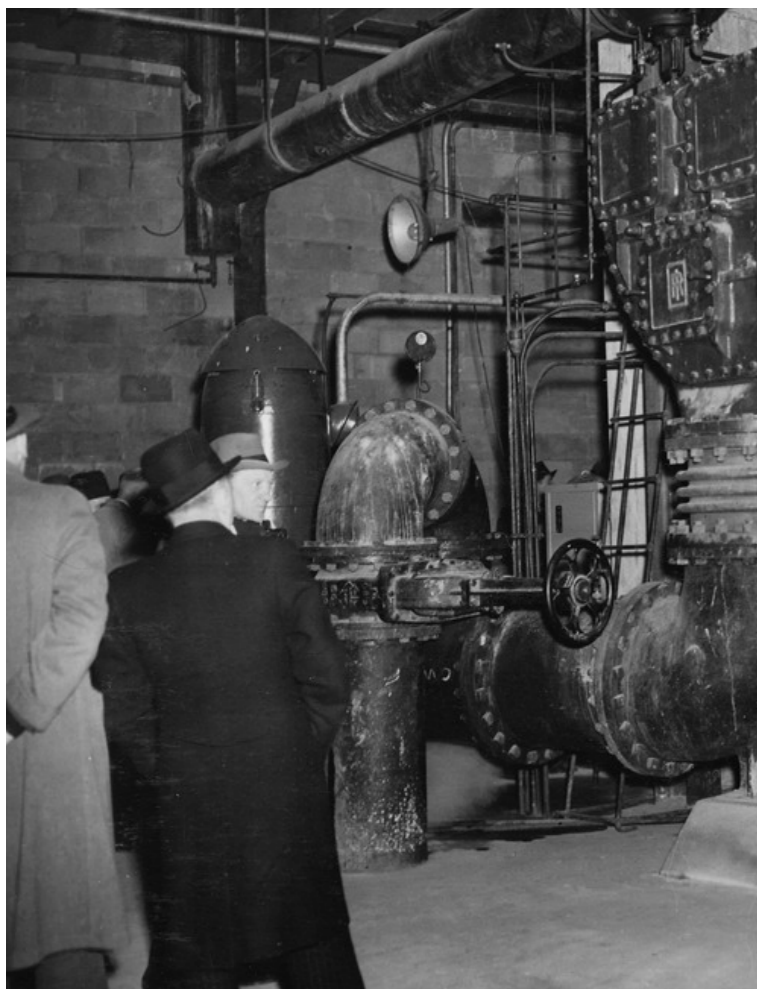


## HÖNNUN

- Toppstöðin verður hönnuð með **virðingu fyrir upprunalegu útliti og sögu hússins.**
- Hönnun Toppstöðvarinnar miðast við að **byggingin sé sveigjanleg** til þess að geta hýst mismunandi starfsemi.
- Áhersla verður á vistæna hönnun í lausum og efnisvali.
  - Gerðar verða **vistferilsgreiningar** (e. LCA) í samræmi við viðurkennda staðla hönnuða.
  - Byggingin mun verða umhverfisvottuð eftir **BREEAM** staðli.
  - Áhersla verður lögð á **góð innanhússloftgæði.**
  - Áhersla verður á að **lágmarka heildarorkunotkun byggingarinnar** með því að skoða orkubúskap byggingar. Er það gert til að mæta markmiðum í kolefnislosun á rekstrartíma.



# TOPPSTÖÐIN



## TOPPSTÖÐIN ÚTILÍFSMIÐSTÖÐ

Hugmyndin að baki uppbyggingar á Toppstöðinni er að reisa miðstöð útivistar í hjarta Reykjavíkur sem mun hýsa jaðargreinar íþróttar og aðra þá starfsemi sem stutt gæti við eflingu útivistar og tómstunda í Elliðaárdal. Markmiðið er að skapa nýjan áhugaverðan áfangastað í Elliðaárdal með smekklegru og myndarlegri uppbyggingu þjónustukjarna sem áætlað er að skapi tækifæri til þess að styðja og hvetja fólk til hreyfingar og almennrar útivistar og glæða þennan fallega dal enn frekara lífi.

Starfsemi Toppstöðvarinnar við Rafstöðvarveg 4 er þróuð með það í huga að höfða til fjölbreyttrar íþróttar- og útivistarstarfsemi og geti þannig stuðlað að því að styrkja jaðariþróttir, sem njóta sívaxandi vinsælda, og muni hvetja til aukinnar notkunar á einu áhugaverðasta útivistarsvæði höfuðborgarinnar. Stór hluti starfseminnar er sniðin að þörfum jaðariþróttar og gert að uppfylla þarfir sérsambanda innan vébanda ÍBR. Hugmyndinni um útivistarmiðstöð í Elliðaárdal er ætlað að uppfylla þarfir ólíkra hópa, sem stunda svokallaðar jaðariþróttir ásamt opnu þjónusturými fyrir almenning með aðgangi að veitingakjarna. Með því að samnýta þjónustukjarna fyrir sérsambönd munu nást umtalsverð

samlegðaráhrif við uppbyggingu á sameiginlegri íþróttastöðu fyrir jaðariþróttir og þannig má ná aukinni hagræðingu í rekstri og samstarfi íþróttafélaga. Fyrst ber að nefna þörf á rými fyrir almennt félagsstarf svo sem skrifstofuvinnu og/eda fundahöld. Oft á tíðum er um að ræða vannýtt rými sem hægt væri að samnýta og þar með ná hámarksnýtingu á slíku rými og aðstöðu án mikilla vandkvæða. Móttaka, veitinga-, salernis- og búningaástaða er dæmi um annað rými þar sem sameining getur sparað umtalsvert fé á móti því að slík aðstaða væri á mörgum stöðum. Einnig mun nást að bjóða upp á aukin gæði þjónustunnar. Í þriðja lagi næst umtalsverður sparnaður með sameiginlegum rekstrarkostnaði við hita, rafmagn,

öryggisprófanir, tryggingar og almennt viðhald. Húsnæðið að Rafstöðvarvegi 4 hentar einkar vel til uppbyggingar fyrir fjölbreytta íþróttar- og útivistarstarfsemi og mun stuðla að því að auka veg almenningsíþróttar og hreyfingar fyrir flest æviskeið.



## TOPPSTÖÐIN RAFSTÖÐVARVEGUR 4

Toppstöðin var reist 1948 sem vararafstöð Reykjavíkur vegna vöntunar á raforku á árunum eftir seinni heimsstyrjöld og var ætlað að sinna "topp" álagspunktum borgarinnar. Byggingin var í notkun fram til 1981. Á seinni árum hefur Toppstöðin verið nýtt sem frumkvöðlasetur. Byggingin er amerískt stálgrindarhús og er skráð 6.483 fermetrar.

Húsið er í mikilli niðurnýslu og hafur staðið til að rífa það vegna asbest-platna sem eru í útveggjum byggingarinnar.

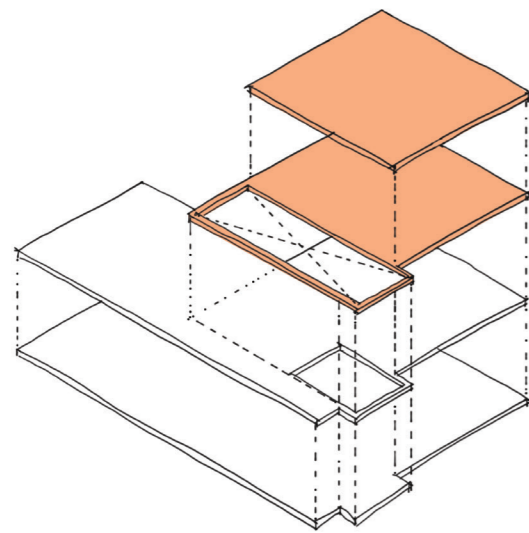
Byggingin er að mörgu leyti einstök þegar kemur að samanburði við aðrar byggingar á Íslandi. Stálgrindin er einstæð og mun gefa byggingunni sérstæðu. Byggingin (og stálgrindarkerfið) gefur marga möguleika á því að nýta hæðirnar í húsinu til klifurs og annarar starfsemis sem hefur þörf á hærri salarhæð.

Staðsetning byggingarinnar í Elliðárdalnum býður uppá marga möguleika á að tengja bygginguna við ýmis útvistarmöguleika í og við dalinn.

Fyrirhugað er að nánasta umhverfi byggingarinnar verði aðlagð þeirri starfsemi sem mun vera starfrækt í húsinu. T.d. með hjólabrautum, hjólabrettasvæði osfrv.

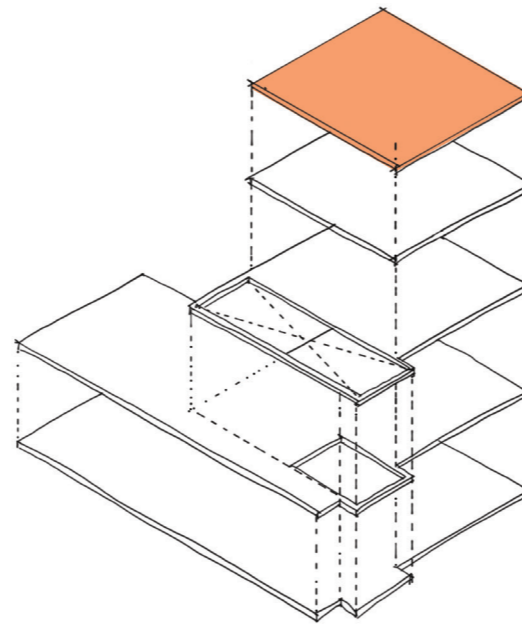
Huga þarf að aðkomu og bílastæðum fyrir gestu byggingarinnar.

Gert er ráð fyrir því að byggingin sé lagfærð og endurbyggð miðað við nýjustu vistvænisstaðla (BREEAM eða samb.).



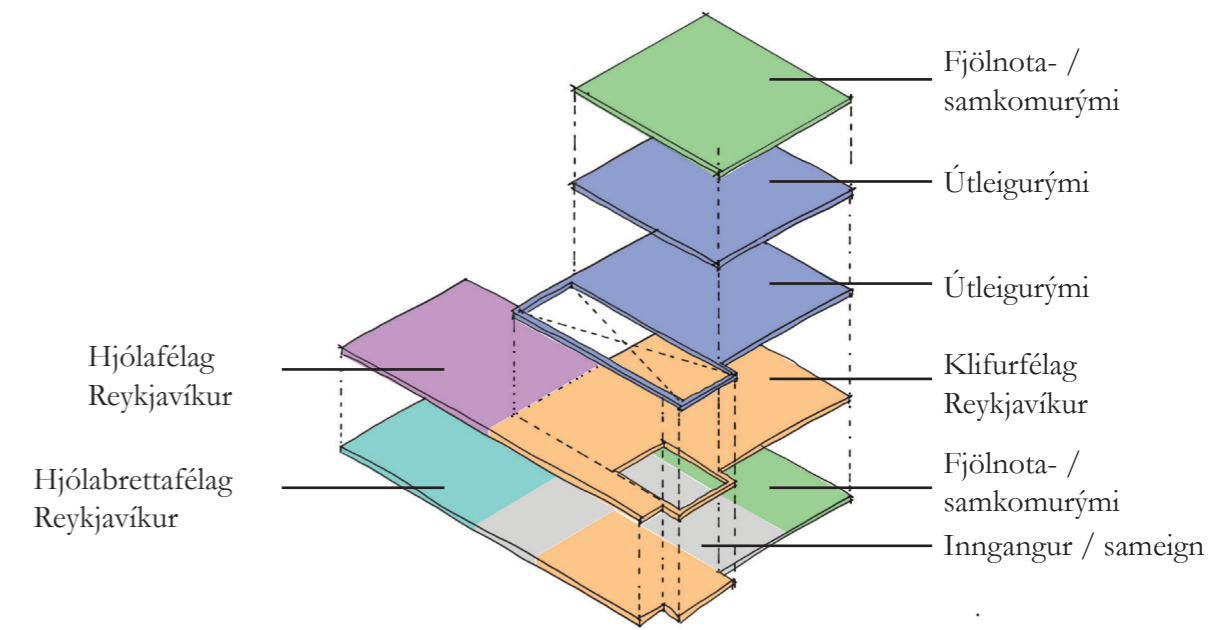
### NÚVERANDI HÆÐIR

Gert er ráð fyrir að nýta núverandi hæð byggingarinnar og bæta við tveimur hæðum innan núverandi bygginar.



### AUKA HÆÐ

Ráðgert er að bæta við fimmtu hæðinni á Toppstöðina innan núverandi fótspórs byggingarinnar. Fimmta hæðin mun nýtast sem fjölnota- og samkomurými.



### NOTENDUR

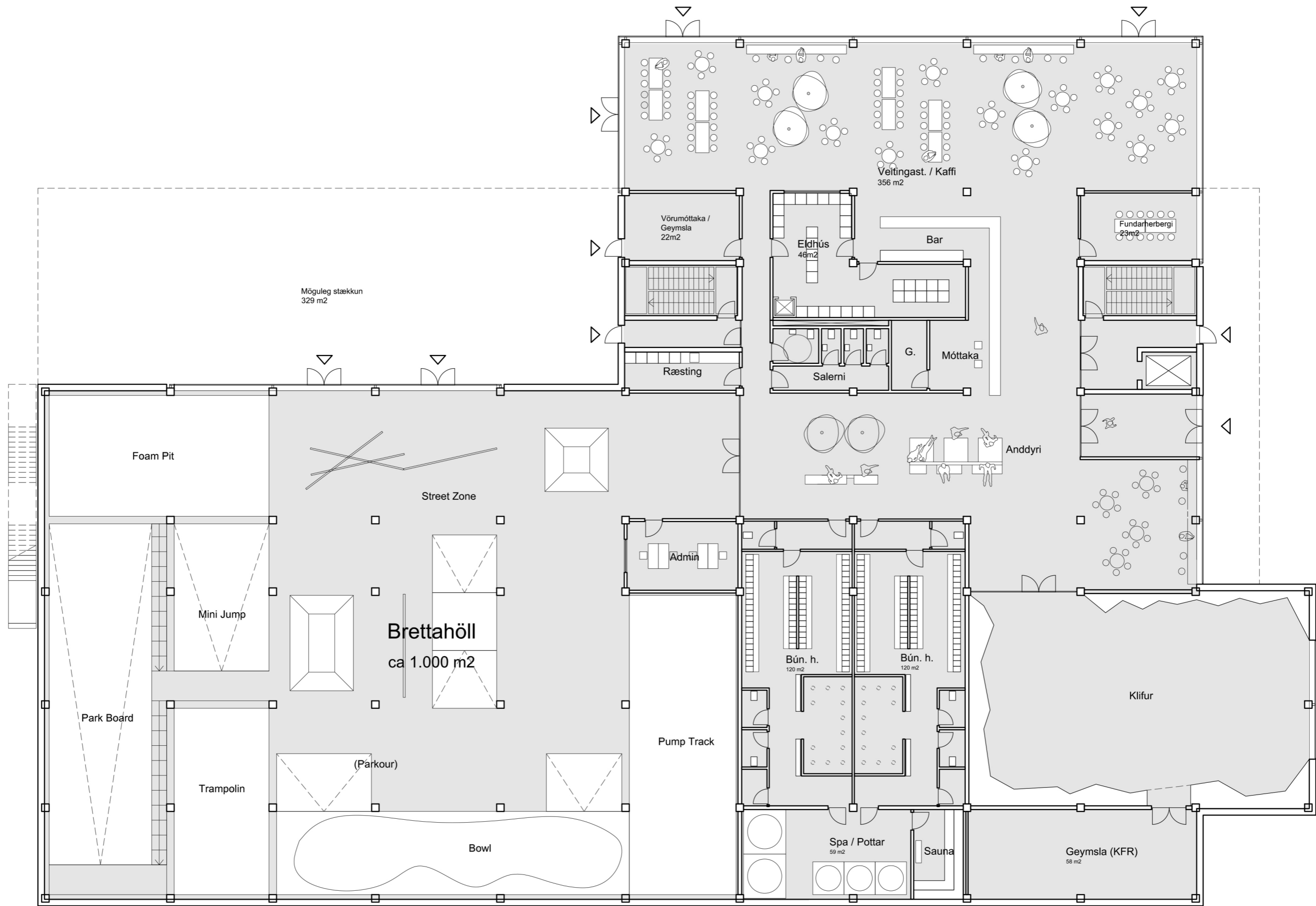
Byggingin er hönnuð með sveigjanleika að leiðarljósi. Innan byggingarinnar er gert ráð fyrir rýmum fyrir Klifurfélag Reykjavíkur, Hjólabrettafélag Reykjavíkur og Hjólafélags Reykjavíkur. Auk þess eru opin rými sem hægt er að leigja út til ólíkra aðila. Einnig er gert ráð fyrir sameiginlegum rýmum með anddyrir, búningsherbergjum og fjölnotarýmum.













Fjölnota- og samkomurými á fyrstu hæð

## TOPPSTÖÐIN BYGGINGARLÝSING

Tillagan að nýrri Toppstöð mun hýsa ýmis íþrótta tengda starfsemi og byggingin sérsniðin til þess. Gerðar hafa verið umfangsmiklar breytingar á byggingunni til að koma til móts við breytta starfsemi og byggingarreglugerð samtímans.

Tveimur kjörnum hefur verið bætt við bygginguna til að tryggja flótta- og lagnaleiðir.

Hönnuðir hafa reynt að halda í upprunalegt útlit byggingarinnar hvað varðar gluggasetningu, gluggaskiptingu og litaval á klæðningu.

### ADKOMA

Tillagan gerir ráð fyrir nýrri aðkomu að byggingunni að norðanverðu. Hér munu iðkendur og gestir koma að byggingunni um nýjan forgarð þar sem mögulegt er að leggja bílum til skamms tíma.

Vestan við bygginguna er gert ráð fyrir svæði þar sem gestir Toppstöðvarinnar geta sest út og notið kaffibolla á góðum degi.

Á suðvesturhorni byggingarinnar er gert ráð fyrir svæði sem tengist Toppstöðinni. Hér er mögulegt að koma fyrir svæði fyrir hjólabretti, bmx hjól, parkour osfrv.

Austanmeginn við bygginguna er gert ráð fyrir möguleika á göngustígum og tengingum í hlíðina þar sem fjallahjóla og snjóbrettafólk getur nýtt sér svæðið.

### 1. HÆÐ

Aðalinngangur Toppstöðvarinnar er staðsettur norðanmeginn í byggingunni. Frá innganginum er góð yfirsýn yfir helstu rými Toppstöðvarinnar. Hér eru bein tengsl við sameiginleg rými byggingarinnar s.s. búningklefa og salerni.

Hluti af rými Klifurfélags Reykjavíkur tekur á móti gestum og gefur góða innsýn inn í starfsemi Toppstöðvarinnar. Við inngangin eru einnig góð tengsl inn í fjölnota- og samkomurýmið sem leggur við vesturhlið byggingarinnar. Hér geta gestir og iðkendur keypt sér kaffibolla/hressingu. Brettahöll er staðsett á 1. hæðinni með góða lofthæð og góð tengsl við útisvæði sem hægt væri að hanna með tilliti til hjólabretta, BMX hjóla, skauta og samskonar íþrótta.

### 2. HÆÐ

2. hæðin er hönnuð fyrir Klifurfélag Reykjavíkur og Fjallahjólafélag Reykjavíkur. Í aðalbyggingunni er Klifurfélagið staðsett með alla sína starfsemi. Við inngangin á hæðina er stórt móttökusvæði þar sem gestir og iðkendur KFR geta slappað af fyrir eða eftir æfingar. Frá móttökusvæði Klifurfélagsins er hægt að horfa inn í klifursalinn. Við móttökuna er sameiginlegur kjarni með salernum og stoðrymum.

Á hæðinni er klifursalir ásamt æfingaaðstöðu, lyftingaraðstöðu, fjölnotasal osfrv. Hin mismunandi rými og rýmishæðir nýtast vel og gefa klifurfélaginu mismunandi hæðir fyrir klifurveggina. Þannig fara klifurveggirnir bæði upp og niður á milli hæða.

### 3. OG 4. HÆÐ

Hæðirnar eru innréttar með sveigjanleika í huga. Í miðju rýminu eru staðsett salerni og stoðrymi. Miðjurýmið gefur möguleika á að taka á móti iðkendum áður en þeir dreifast inn í hin mismunandi sali/rými. Hægt er að innrétta hæðirnar með tvo stóra sali á sitthvorri hliðinni. Einnig er hægt er að hólfa salina niður í minni sali.

### 5. HÆÐ

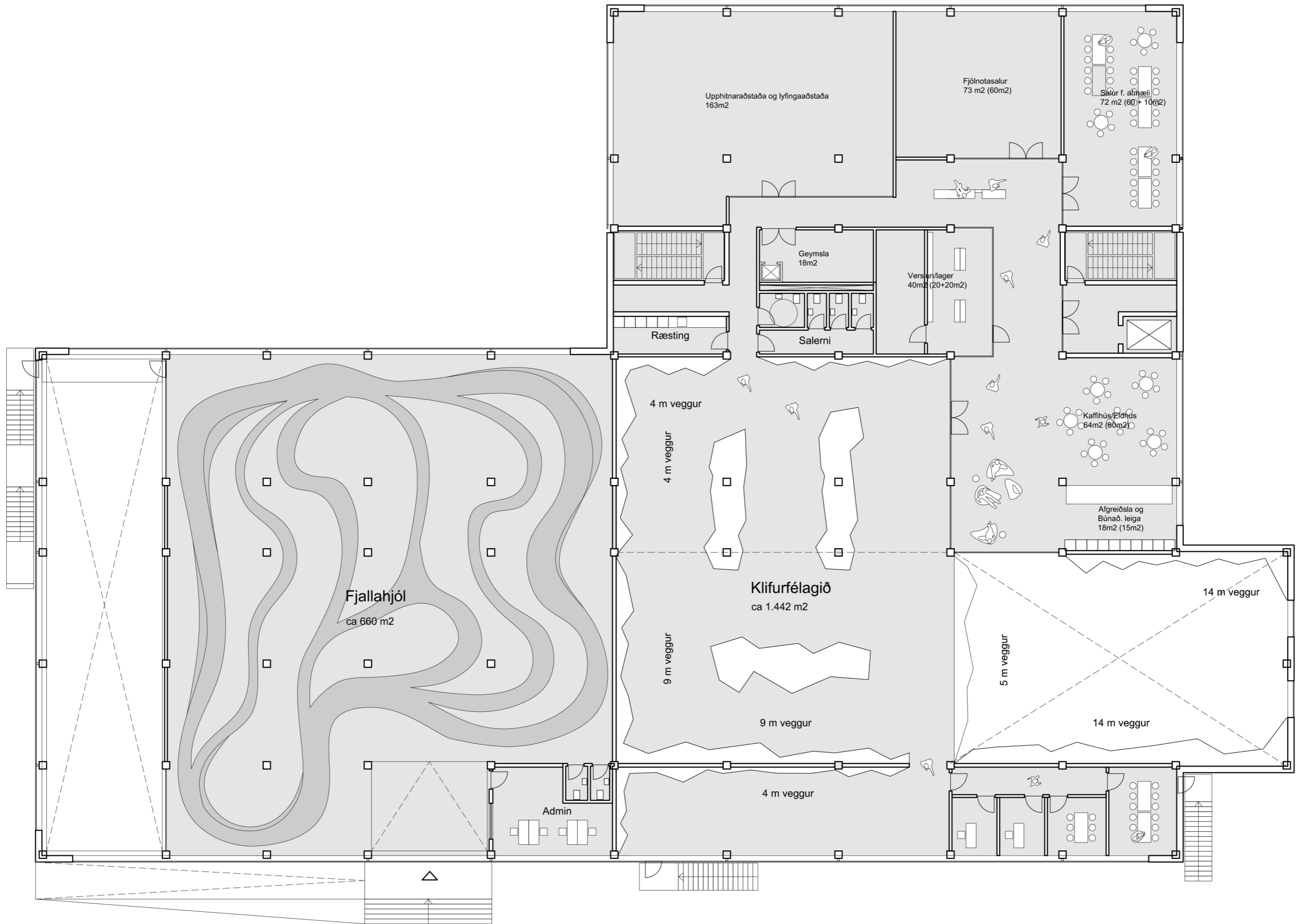
Tillaga okkar er að bæta við 5. hæðinni á Toppstöðina. Frá 5. hæðinni er ótrúlegt útsýni yfir borgina, flóann og Esjuna. Hér er gert ráð fyrir fjölnota- og samkomusal með tilheyrandi svölum svo hægt sé að njóta útsýnisins.

### EFNISVAL

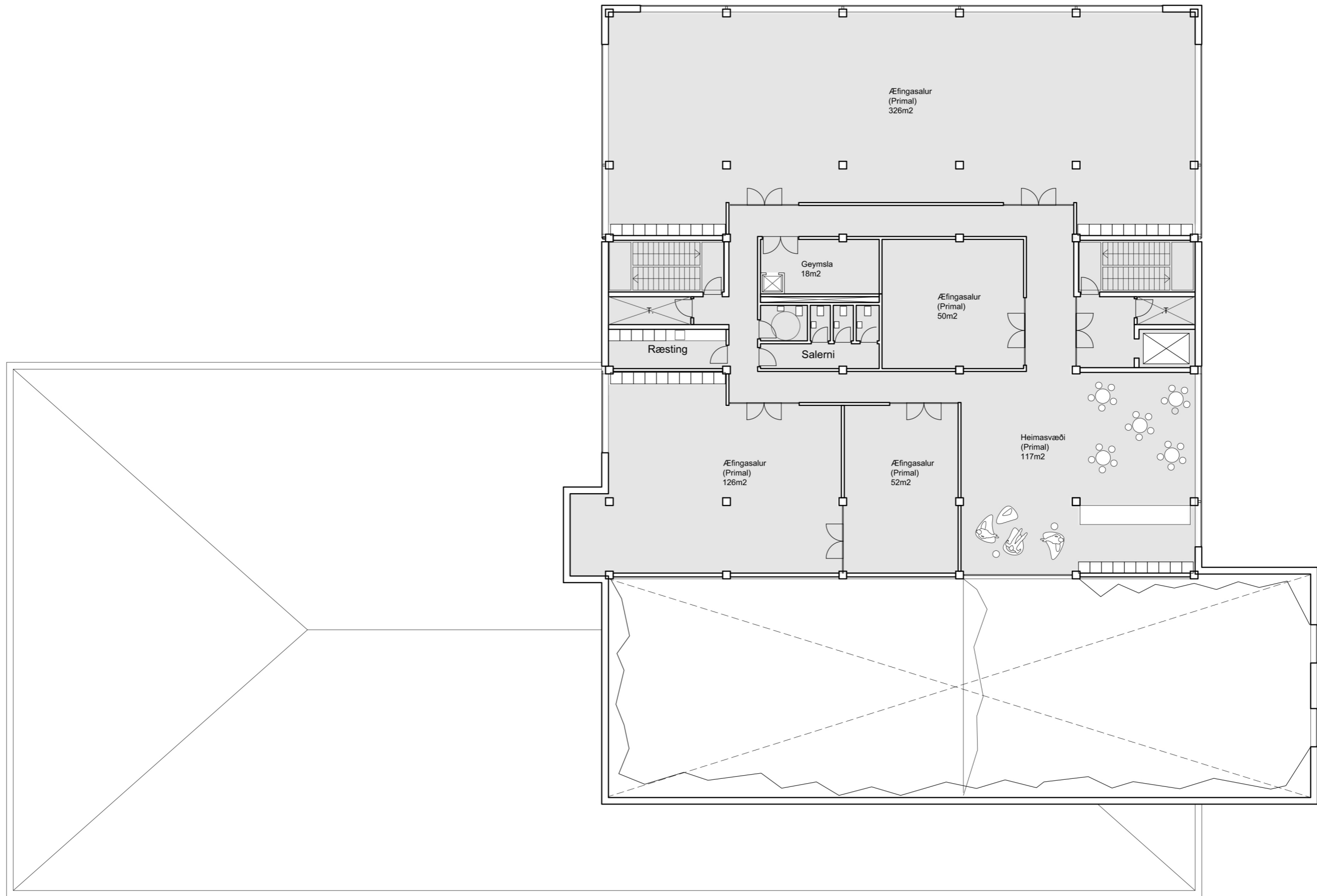
Eins og fram hefur komið munu vera gerðar umfangsmiklar breytingar á byggingunni. Haldið verður í upprunalega stálgrind byggingarinnar sem mun setja mikinn svip á bygginguna að innanverðu.

Byggingin mun fá nýjan veðurhjúp sem verður klæddur með rafbrynjaðri báru í gylltum tónum. Allir gluggar verða endurnýjaðir

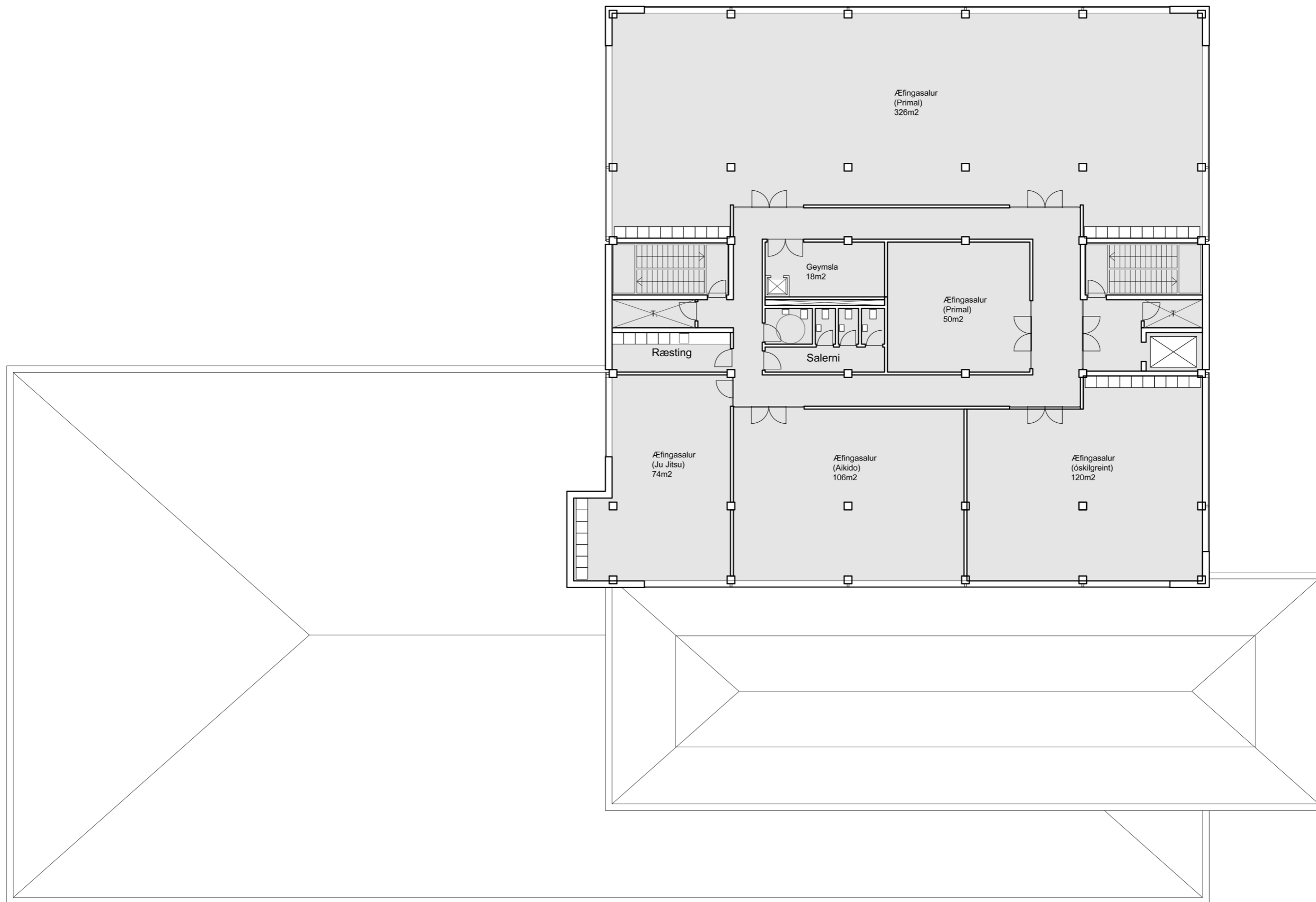
Að innan verður leytast við að halda byggingunni í anda hinnar upprunalegu Toppstöðvar með hráu efnisvali.

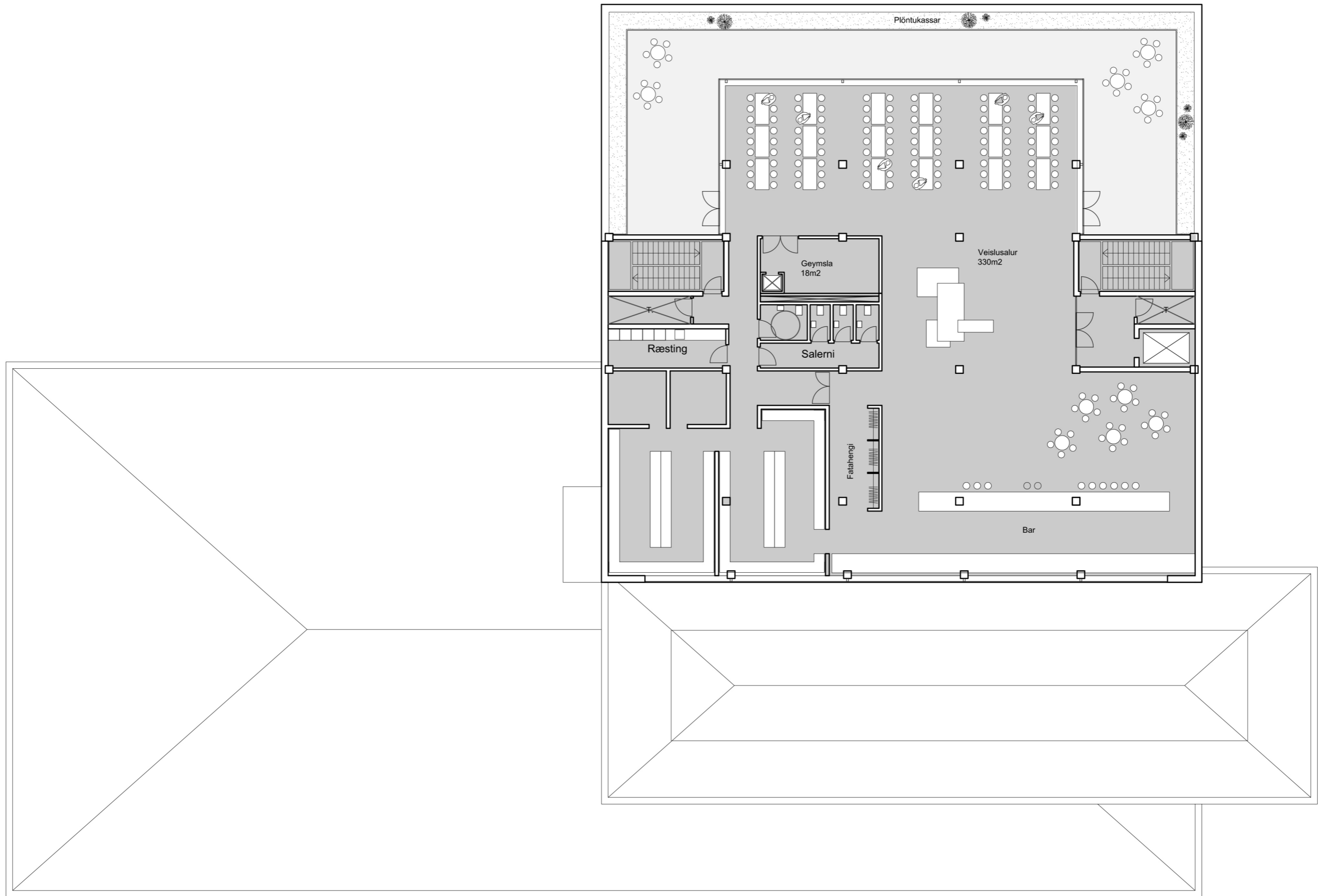


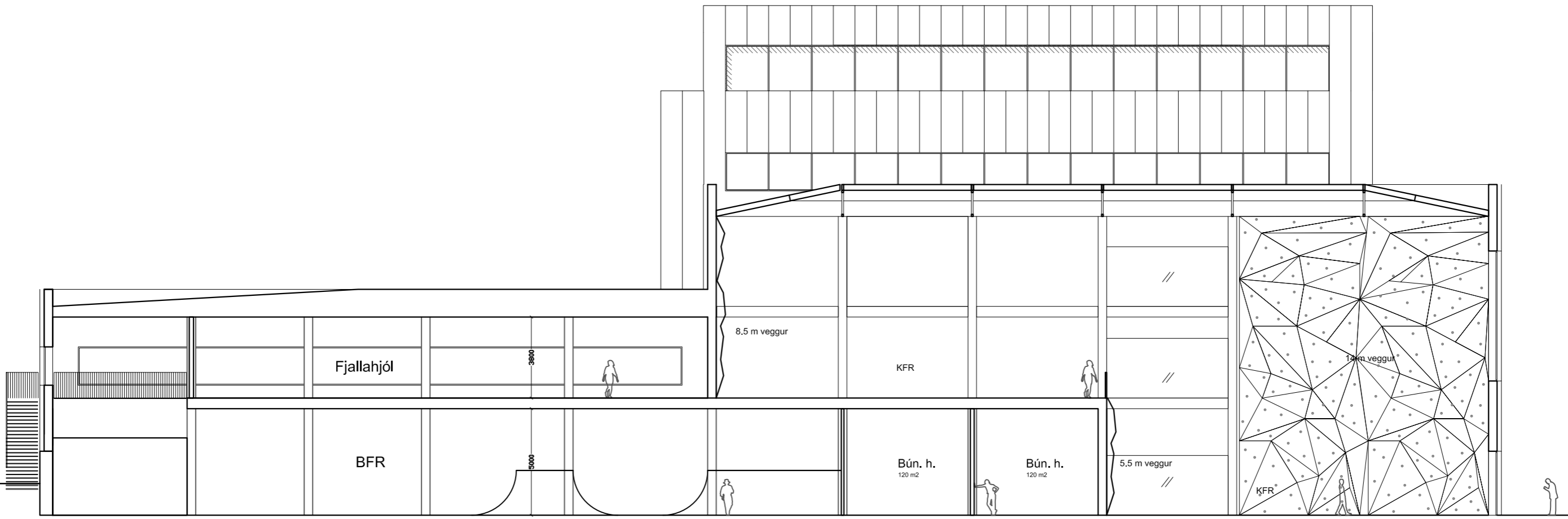


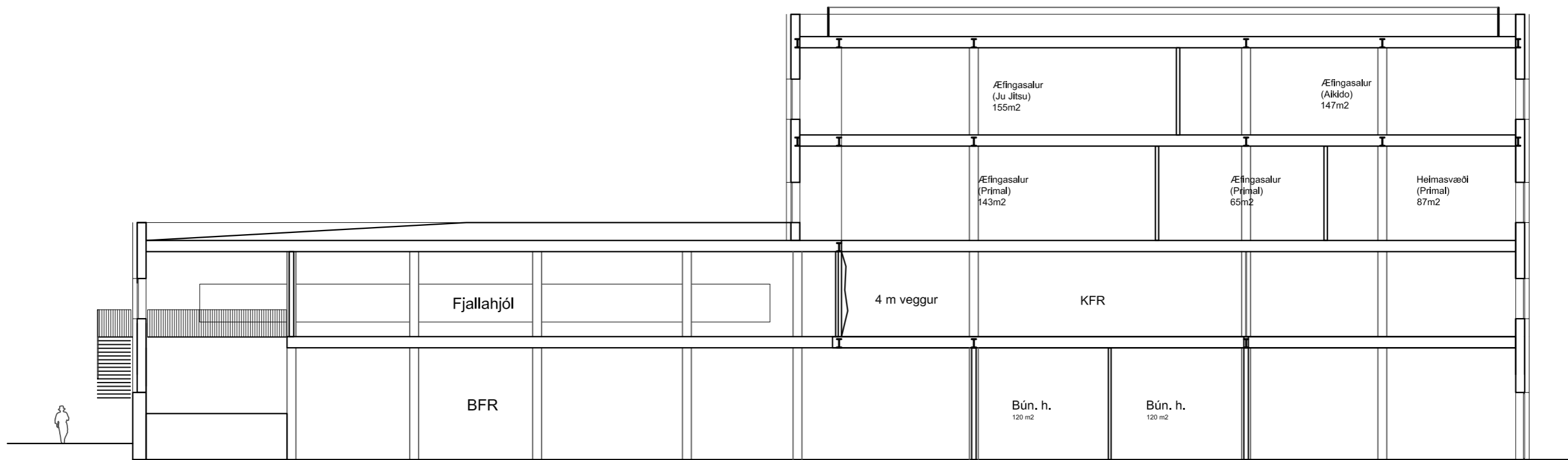


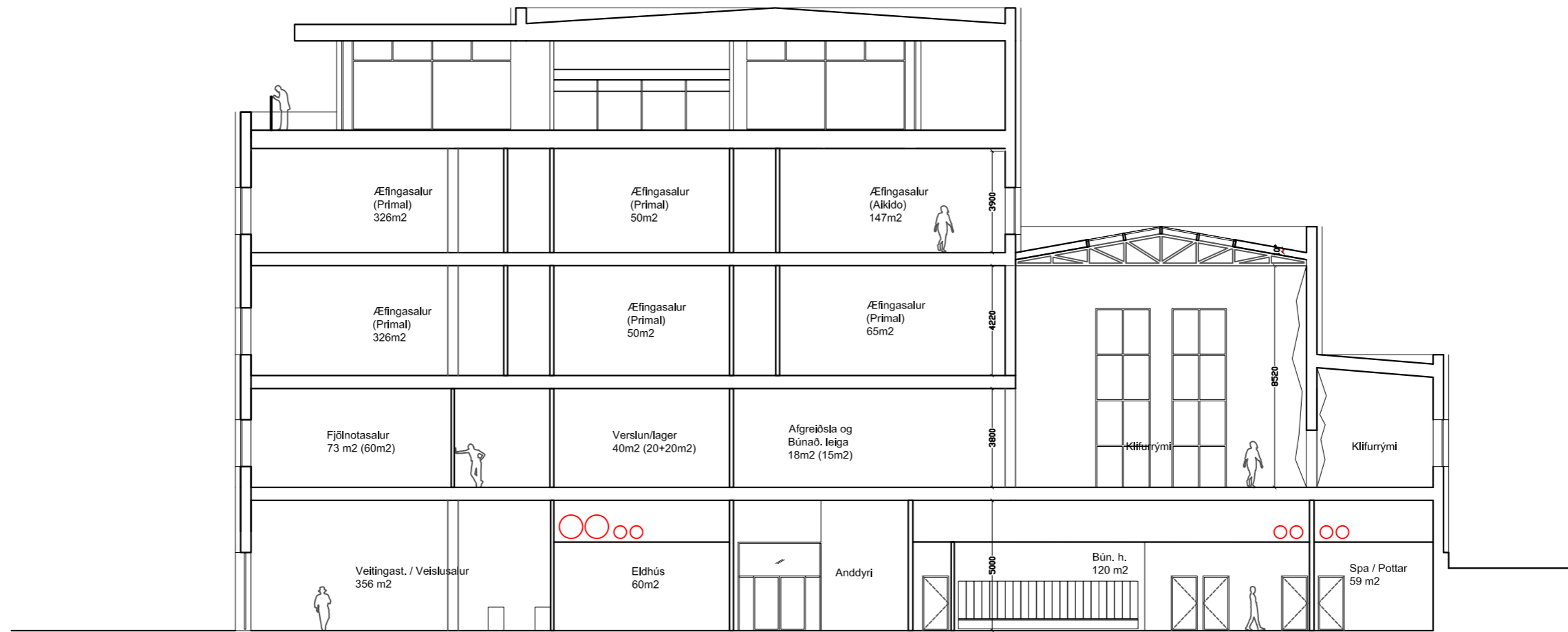


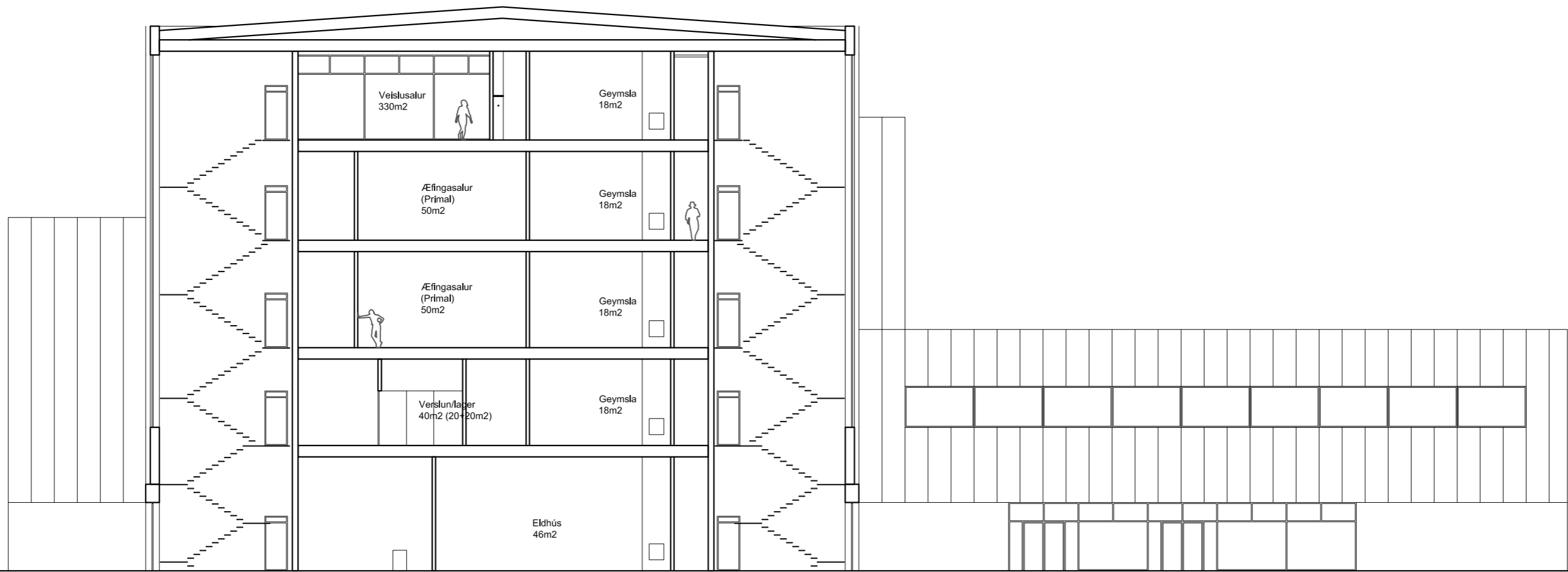




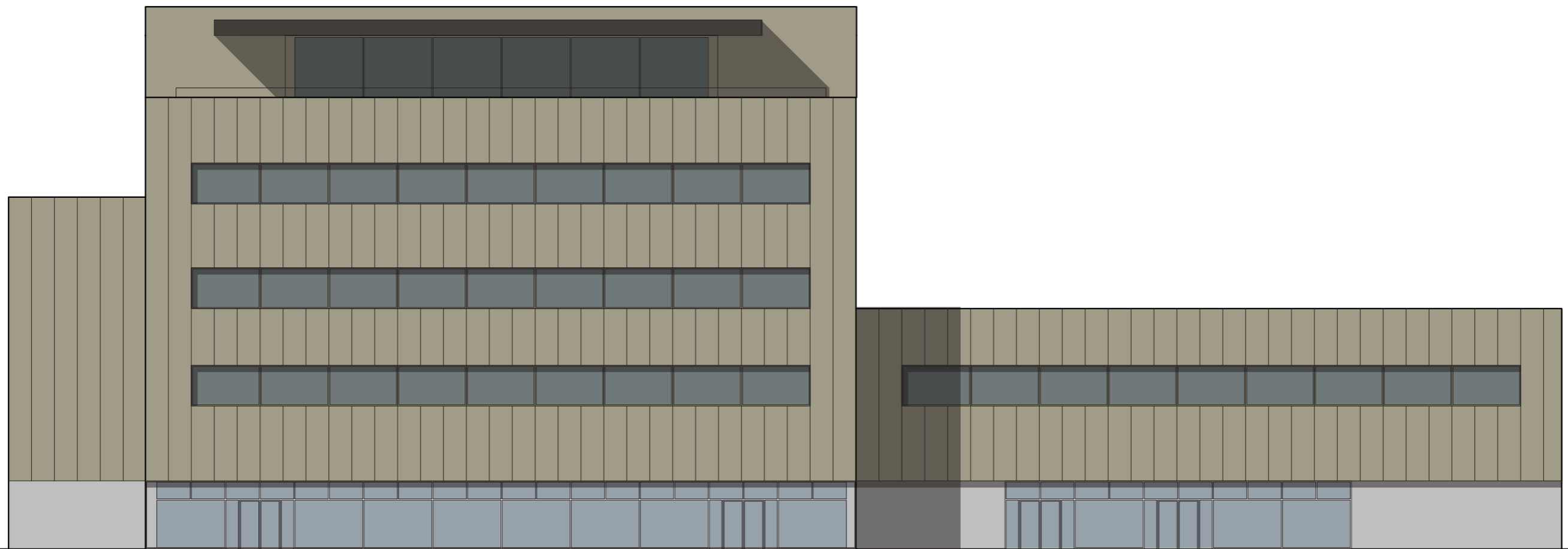












Fjölnota- og samkomusalur

Hjólabrettasalur



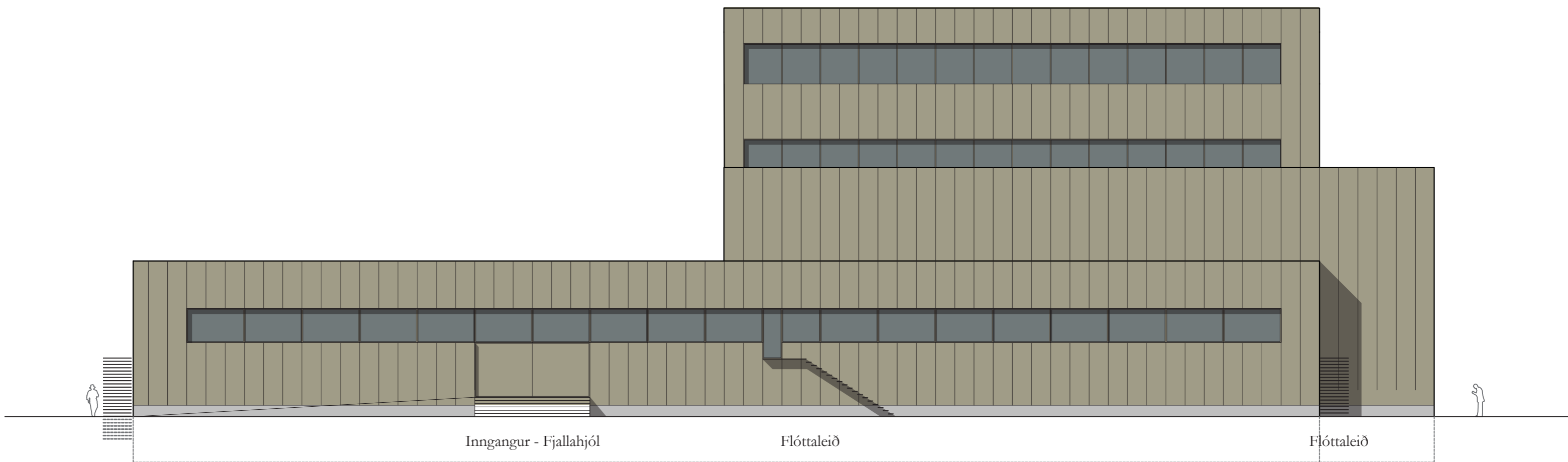






Fjölnota- og samkomusalur

Hjólabbrettsalur



## TOPPSTÖÐIN

Fermetrar:

Núverandi húsnæði er skráð 6.438 fermetrar samkvæmt fasteignaskrá. Byggingin var skráð við byggingu hennar 1948.

Núverandi tillaga er 6.891 m<sup>2</sup>, reiknað samkvæmt núverandi byggingarreglugerð.

Tillaga (5 hæðir):

5. hæð	687 m <sup>2</sup>
4. hæð	882 m <sup>2</sup>
3. hæð	901 m <sup>2</sup>
2. hæð	2.013 m <sup>2</sup>
1. hæð	2.408 m <sup>2</sup>

Samtals: 6.891 m<sup>2</sup>

Tillagan er um 400 m<sup>2</sup> stærri en skráðir fermetrar núverandi byggingar með 5. hæðinni meðtalinni.

Tillaga (4 hæðir):

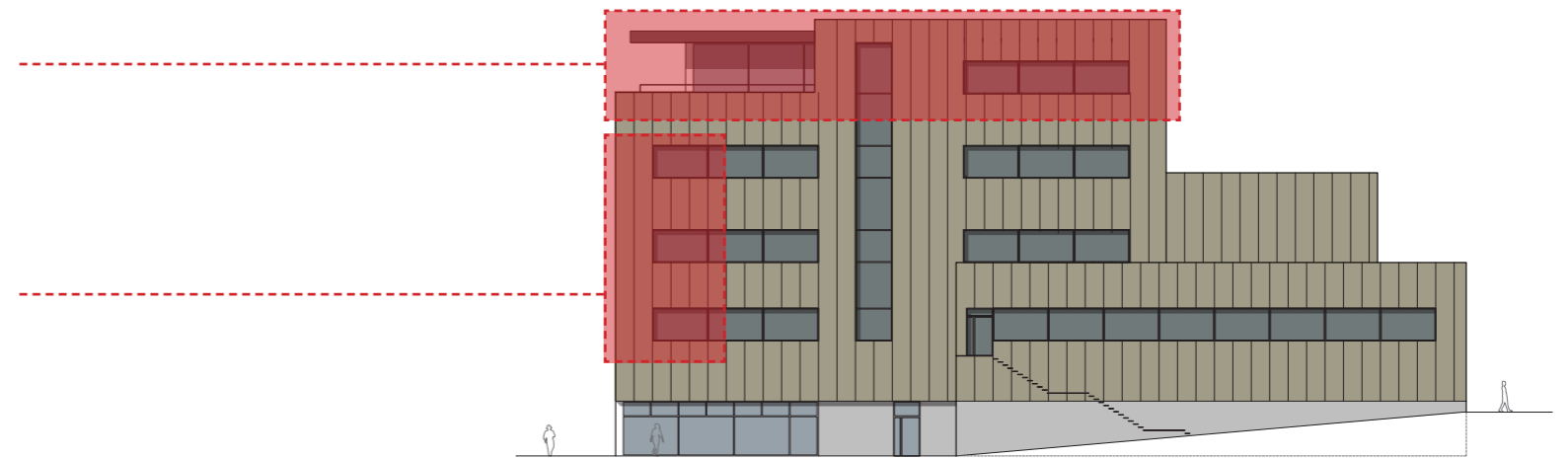
4. hæð	882 m <sup>2</sup>
3. hæð	901 m <sup>2</sup>
2. hæð	2.013 m <sup>2</sup>
1. hæð	2.408 m <sup>2</sup>

Samtals: 6.204 m<sup>2</sup>

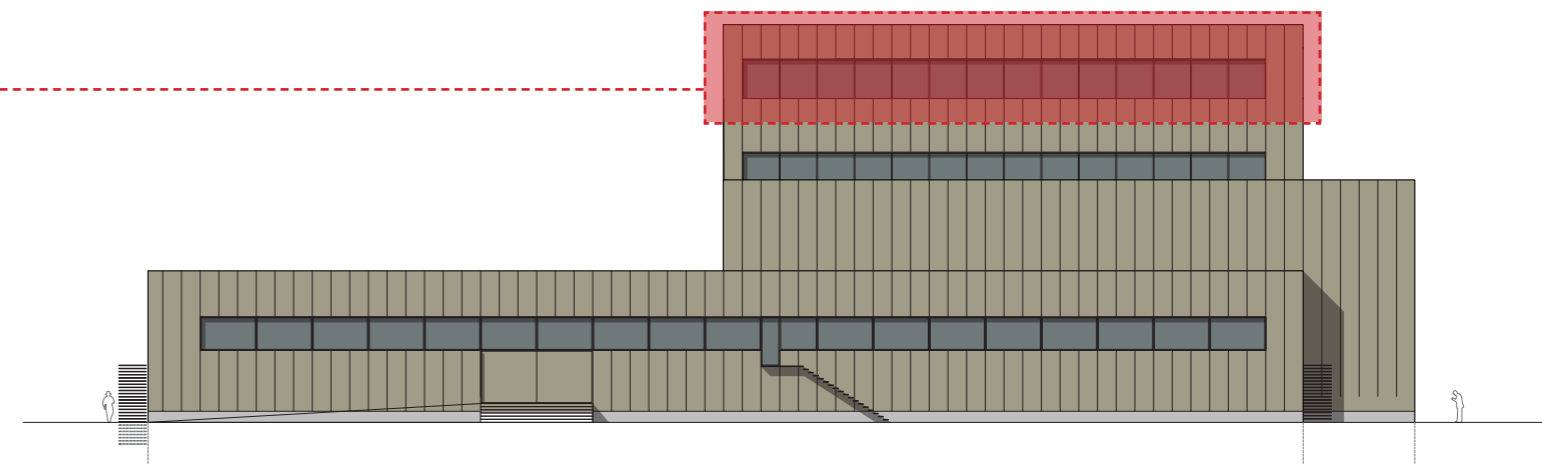
Tillagan án fimmtu hæðarinnar er um 230 m<sup>2</sup> minni en skráðir fermetrar núverandi byggingar.

Tillagan leggur til að bætt verði við 5. hæðinni. Hér er gert ráð fyrir fjölnota- og samkomusal.

Tillagan leggur til að byggt verði ofan á 1. hæð byggingarinnar að vestanverðu.



Tillagan leggur til að bætt verði við 5. hæðinni. Hér er gert ráð fyrir fjölnota- og samkomusal.



## KAUPSAMNINGUR

**Kaupandi:** Hilmar Ingimundarson, kt. 070378-4699, Svöluási 2, 221 Hafnarfjörður f.h. óstofnaðs félags ehf. (hér eftir nefndur kaupandi). Hlutfall keypt 100%

**Seljandi:** Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík (hér eftir nefndur seljandi), vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík. Hlutfall selt 100%.

Á grundvelli auglýsingar Reykjavíkurborgar sem birt var í júní 2024, gera aðilar með sér eftirfarandi kaupsamning um fasteign Reykjavíkurborgar við Rafstöðvarveg 4, Reykjavíkurborg, nefnd Toppstöð.

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

### 1. gr. Hið selda

Um er að ræða stálgrindarhús, svokallaða Toppstöð við Rafstöðvarveg 4 í Reykjavík sem er skráð 6483,0 m<sup>2</sup> að flatarmáli skv. Þjóðskrá, á einstökum stað í Elliðaárdalnum. Fasteignanúmer er F2044090. Landeignanúmer er L217490.

Nýtt lóðarblað verður útbúið og lóðarleigusamningur gerður í samráði við kaupanda með tilliti til þróunar á svæðinu og þinglýst fyrir útgáfu afsals.

Húsið var byggt árið 1946 og tekið í notkun árið 1948. Notkun stöðvarinnar lagðist að mestu leyti af eftir 1980.

Hin selda fasteign er:

#### **Fasteignanúmer: F2044090**

Fasteignamat ársins 2024:	774.050.000 kr.
Brunabótamat:	1.094.150.000 kr.
Húsmat:	555.850.000 kr.
Lóðarmat:	218.200.000 kr.
Tryggingafélag seljanda:	Sjóvá
Tryggingafélag kaupanda:	
Dags. matsvottorðs:	Við kaupsamning
Dags. veðbandayfirlits:	Við kaupsamning
Kvaðir og önnur eignarbönd:	Eignarheimild seljanda: Sjá afsal með þinglýsingarnúmeri <b>411-U-001709/2008</b> , Lóðarleigusamningur: Verður gefinn út fyrir útgáfu afsals, Stofnskjal lóðar: Sjá skjalnúmer <b>411-T-010376/2008</b>

Eignin eru seld ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber, að engu undanskyldu, þ.m.t. tilheyrandi sameignar- og leigulóðarréttindi. Heildarstærð lóðarinnar (landnúmer L217490) er 7771 m<sup>2</sup>.

Kaupanda er kunnugt um að asbest er í klæðningu hússins og jafnvel víðar.

Kaupanda er kunnugt um olútanka sem kunna að vera undir húsinu.

Kaupanda er kunnugt um kvaðir er varða byggingarétt sem hvílir á eigninni skv. samkomulagi við Landsvirkjun dags. 15. febrúar 2008.

Eignin er seld í því ástandi sem hún er á afhendingardegi og kaupandi hefur kynnt sér rækilega. Kaupandi gerir ekki athugasemdir við ástand hins selda og sættir sig við það að öllu leyti.

## 2. gr. Samningsgögn

Um kaupsamning þennan gildir auglýsing Reykjavíkurborgar um sölu hússins þar sem tilboðsfrestur var til og með 14. ágúst 2024 ásamt kauptilboði kaupanda í eignina dags. 14. ágúst 2024 ásamt fylgiskjölum.

Við gerð samnings þessa kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast sem hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau.

- Veðbókarvottorð, dags. dd.mm.áááá,
- Fasteignayfirlit dags. dd.mm.áááá,
- Stofnskjal lóðar, dags. 30.11.2005, skjalnúmer **411-T-010376/2008**,
- Tilboð kaupanda dags. 14. ágúst 2024 ásamt fylgiskjölum,
- Fyrirliggjandi teikningar af eigninni.

## 3. gr. Kvaðir og framkvæmdaleyfi

Auk kvaða skv. lóðarleigusamningi verða eftirfarandi kvöðum þinglýst á eignina:

- Reykjavíkurborg hefur forkaupsrétt að eigninni.
- Óheimilt er að þinglýsa leigusamningum á eignina ef starfsemi leigutaka fer gegn lýðheilsusjónarmiðum eða stefnu Reykjavíkurborgar um „Sjálfbæran Elliðaárdal“.

Eignin er seld án veðbanda af hálfu seljanda og annarra kvaða en í samningi þessum kann að greina. Áhvílandi veðskuldur er á eigninni kunna að hvíla hefur kaupandi sjálfur stofnað til og eru þær seljanda óviðkomandi.

Kaupandi ber ábyrgð á að afla allra leyfa fyrir framkvæmdum á eigninni, þar með talið frá Fiskistofu á grundvelli laga nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði.

## 4. gr. Kaupverð og greiðslutilhögun og afsal

### Kaupverð og greiðslutilhögun

Kaupverð í tölustöfum: <b>Kr. 420.000.000,-</b>	Kaupverð í bókstöfum: <b>Fjögurhundraðogttugumilljónir</b>
--	---

Greitt að fullu með millifærslu peninga við kaupsamning, .....kr. 420.000.000,-

Greiðslustaður útborgunar:

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

**Kt.:** 570480-0149

Kaupendur skulu hafa lokið við frágang á ytra byrði hússins innan tveggja ára frá undirritun kaupsamnings. Afsal verður gefið út þegar frágangi er lokið.

**5. gr.  
Afhending**

Eignin er afhent samhliða undirritun kaupsamnings.

**6. gr.  
Kostnaður**

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

Kostnaður kaupanda af kaupunum:

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

**7. gr.  
Önnur ákvæði**

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

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

Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög um fasteignakaup nr. 40/2002.

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

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

**8. gr.  
Staðfesting kaupsamnings**

Samningur þessi er samkvæmt samþykkt borgarráðs, dags. dd.mm.áááá.

Kaupandi greiðir kostnað við þinglýsingu á skjölum vegna kaupsamnings þessa.

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, dags. \_\_\_\_\_

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

F.h. kaupanda

\_\_\_\_\_



---

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði

---

Nafn og kt.

---

Nafn og kt.

DRÖG

## VERÐMAT

**Rafstöðvarvegur 4**  
110 Reykjavík  
**Atvinnuhúsnæði**

---



Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B M	Lýsing
204-4090	01 01 01	1946	6483.0	1.088.200.000	555.850.000	218.200.000	774.050.000	B 7 4	Atvinnuhúsnæði
Samtals			6483.0	1.088.200.000	555.850.000	218.200.000	774.050.000		

Undirritaður hefur að beiðni eiganda skoðað og verðmetið eignina Rafstöðvarvegur 4, 110 Reykjavík, eignin er merkt 01-01

Skráður eigandi eignarinnar er: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Reykjavíkurborg - eignasjóður, kt. 570480-0149

#### Lýsing eignar:

Um er að ræða Rafstöðvarveg 4, Toppstöðin sem er 6483 fm að stærð. Húsið var tekið í notkun 1948 sem olíu og kolakynnt vararafstöð til þess að taka á móti toppálagspunktum í raforkuþörf og hitaveitu. Starfsemin lagðist af að mestu árið 1981. Í húsinu eru ennþá mjög mikið af tækjum og tólum vegna fyrri starfsemi. Húsið er stálgrindarhús með steyptri gólfplötu á miðhæð og einnig í kjallara. Skv forsvarsmanni eiganda er asbest í útveggjum sem þyrfti að fjarlægja með tilheyrandi kostnaði við förgun þess.

Húsið er komið til ára sinna og þarfnast mikils viðhalds og uppbyggingar. Þak er lekt á mörgum stöðum, lagnir eru ónýtar að stórum hluta og er því húsið ókynt í dag.

Mögulega er stálgrindin í lagi en settur er fyrirvari á það af matsmönnum.

Lóðin er eignalóð Reykjavíkurborgar og er skráð hjá HMS 7771 fm og lóðamat er 218.200.000 kr.

Ljóst er að ástandið á húsinu er slíkt að mikil endurbygging þarf að eiga sér stað og tekur verðmatið mið af því.

#### Forsendur:

Verðmat þetta byggir á að um væri að ræða eign til sölu hjá Eignamiðlun og nær til hugsanlegs söluverðs miðað við markaðsaðstæður í dag. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluhorfa.

## Niðurstaða

Áætlað söluverð er **290.000.000 kr.** / Tvöhundruðogníutíumilljónir.

Reykjavík, 25. júní 2024

Kjartan Hallgeirsson  
Löggiltur fasteignasali

Kt. 031070-3769  
Kjartan Hallgeirsson. Löggiltur fasteignasali

Rögnvaldur Örn Jónsson  
kt. 130971-5209

Rögnvaldur Örn Jónsson. Löggiltur fasteignasali

# Söluverðmat Rafstöðvarvegi 4, 110 Reykjavík



Meðfylgjandi verðmat var  
unnið af Jöfri ehf. í júní 2024



**JÖFUR**  
ATVINNUHÚSNÆÐI

## Um Jöfur ehf.

Jöfur er fasteignasala og leigumiðlun sem sérhæfir sig í miðlun á atvinnuhúsnæði.

Starfsmenn Jöfurs eru:

**Magnús Kristinsson**, verkfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1025 / 861-0511, [magnus@jofur.is](mailto:magnus@jofur.is)

**Ólafur Jóhannsson**, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1023 / 824-6703, [olafur@jofur.is](mailto:olafur@jofur.is)

**Helgi Már Karlsson**, löggiltur leigumiðlari og löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1024 / 897-7086, [hmk@jofur.is](mailto:hmk@jofur.is)

**Bergsveinn Ólafsson**, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna- og skipasali; 534-1028 / 863-5868, [bergsveinn@jofur.is](mailto:bergsveinn@jofur.is)

Jöfur er með skrifstofu að Suðurlandsbraut 4a, 108 Reykjavík.



### ***Inngangur***

Að beiðni Helenu Rósar Sigmarsdóttur hjá Reykjavíkurborg hefur Jöfur fasteignina Rafstöðvarvegur 4 í Reykjavík. Skoðun var framkvæmd þann 25.5.2023 af Magnúsi Kristinssyni og Ólafi Jóhannssyni löggiltum fasteignasölum.

### ***Almennt um húseignina Rafstöðvarveg 4***

Rafstöðvarvegur 4 er gamalt rafstöðvarhús, byggt árið 1946, skráð á fastanúmeri F2044090, skráð 6.483 m<sup>2</sup>. Húsið stendur á 7.771 m<sup>2</sup> lóð sem er í eigu Reykjavíkurborgar.

Húsið er komið til ára sinna og stendur til að auglýsa húsið í heild sinni til sölu.

Um er að ræða sérhæfða byggingu sem ekki hefur verið í fullri notkun um nokkurt skeið og viðhaldi virðist ekki hafa verið sinnt nema að takmörkuðu leyti.

### ***Umræða um notkunarmöguleika***

Í grunninn verður litið á Rafstöðvarveg 4 sem stakstætt atvinnuhúsnæði með mikilli lofthæð og góðri aðkomu á mjög þekktum stað í Reykjavík.

Umræða hefur verið um að nýta húsið fyrir jaðaríþróttir s.s. klífurs, hjólabretta og slíkra íþróttagreina.

Mikil eftirspurn er eftir atvinnuhúsnæði af svipaðri gerð sem gæti uppfyllt þær kröfur sem starfsemi jaðaríþróttar gerir um aðstöðu, lofthæð og aðkomu. Helst er þá að líta til iðnaðar- og lagerhúsnæðis á Höfðanum, s.s. Bíldshöfða, Höfðabakka og á Hálsunum. Ýmsar takmarkanir eru á húsnæðinu ef það ætti að nota það sem iðnaðar- og lagerhúsnæði, vegna nálægðar við Elliðaár og það svæði. Líklegt er að frárennsli frá húsinu geri ekki ráð fyrir mikilli iðnaðarstarfsemi.

Nærsvæðið hefur styrkst mikið undanfarin misseri og mjög fá iðanar- og lagerhúsnæði laus til leigu í næsta nágrenni í dag.

Framboðið leiguverð á Höfða og Hálsunum, sem lager- og iðnaðarhúsnæði, er kr. 2.800 til 3.000 / fm + vsk.

Ef húsinu yrði breytt í skrifstofuhús, þyrfti að endurnýja allt í húsinu, nema e.t.v. grunn og burðargrind hússins. Líklega væri þá hagkvæmast að rífa húsið alveg og byggja nýtt.

Almenna reglan við útleigu húsnæðis á markaði í dag er að leigjandi greiði fast grunnleiguverð, tengt vísitölu neysliverðs til verðtryggingar, á hvern fermetra í viðkomandi eign. Yfirleitt bætist VSK við leiguverð. Einnig greiðir leigjandi jafnan rekstrarkostnað, s.s. fyrir heitt vatn, rafmagn, þrif og umhirðu sameignar og lóðar.



### ***Umræða um ástand hússins***

Við skoðun hússins kom fram að í klæðningum hússins er astbest. Óljóst er um ástand lagna og fram kom við skoðun, að vatnslagnir hefðu allar frosið nýverið og því líklegast að þær séu með öllu ónýtar. Augljóst er að húsið lekur hér og þar. Fuglar eru sjáanlegir inni í húsinu. Líklega er húsið því óboðlegt fyrir eðlilega starfsemi í dag. Áætla matsmenn að nauðsynlegt sé að endurbyggja húsið alveg, þó þannig að mögulegt væri að nýta steyptan grunn, steypa vegg og stálgrind.

### ***Fyrirvarar***

Verðmat þetta byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Jöfri og nær fyrst og fremst til hugsanlegs leiguverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag og að góður tími gæfist til sölumeðferðar. Við rökstuðning matsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og útleiguhorfa á hinni metnu eign.

### ***Áætlað söluverð:***

Eftir skoðun eignarinnar og að teknu tilliti til ástands hússins, teljum við sölumerð þessara eignar vera **kr. 350.000.000,-** í núverandi ástandi.

Verðmat þetta byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Jöfri ehf. og nær fyrst og fremst til hugsanlegs sölumerðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag, verðs sambærilegra eigna og að góður tími gefist til sölumeðferðar.

Við ákvörðun verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og sölumerð á hinni metnu eign.

Undirritaðir hafa skoðað og verðmetið ofangreindar eignir og stuðst auk þess við gögn og upplýsingar sem við höfum aflað okkur. Eignina höfum við metið eftir bestu samvisku og þekkingu.

Reykjavík, 27.6.2024.

### ***Magnús Kristinsson.***

Löggiltur fasteignasali. Löggiltur leigumiðlari.

### ***Ólafur Jóhannsson.***

Löggiltur fasteignasali. Löggiltur leigumiðlari.



## FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2044090  
Rafstöðvarvegur 4, Reykjavíkurborg

### ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Reykjavíkurborg	530269-7609	Afsal	100%	Þ

Landeigendur  
Gögn vantar

### FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2024  
774.050.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2025  
821.300.000 kr.

### NOTKUNAREINING - RAFSTÖÐ/STÍFLA

Notkunareininganúmer  
N2044090

Staðfang  
Rafstöðvarvegur 4

Húsmat 555.850.000 kr.	Lóðarmat 218.200.000 kr.	Brunabótamat 1.088.200.000 kr.	Endurstofnsverð 1.260.853.000 kr.
Notkun Rafstöð/stífla	Flatarmál 6483,0 m <sup>2</sup>	Tryggingafélag SA	Byggingarefni Stál

#### Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	0%	Gögn vantar	Gögn vantar
Reykjavíkurborg	530269-7609	100%	15.02.2008	15.02.2008

#### Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Varastöð við Elliðaá	1946	6483,0 m <sup>2</sup>	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	774.050.000 kr.	1.088.200.000 kr.





### Rekstrareiningar

#### Eignarhald

01 2 - Sereign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m <sup>2</sup>	Brúttó m <sup>3</sup>	Birt stærð m <sup>2</sup>	Nettó m <sup>2</sup>	Skipta m <sup>3</sup>	H-Fl.
01 0101	Verasstöð við Elliðaá		6483	33282	6483	0	0	

### LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L217490

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Viðskipta og þjón.lóð	7771,0 m <sup>2</sup>	218.200.000 kr.

#### Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

### Skýringar

Byggingarsúg: Samþykkt byggingarsúg frá byggingarfulltrúa

Matsúg: Forsenda mats

Visitala brunabótamats: 962

*ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.*