



Borgarráð

Gufunes - Sala á Gufunesvegi 21

Lagt er til að eignaskrifstofu fjármála- og áhættustýringarsviðs verði veitt heimild til að ganga til samninga við GN Studios ehf. um kaup á Gufunesvegi 21 á grundvelli tilboðs þessara aðila.

Greinargerð

Borgarráð samþykkti þann 15. apríl sl. að auglýsa tvær fasteignir til sölu í Gufunesi. Um var að ræða Gufunesveg 19 og Gufunesveg 21. Tvö tilboð bárust vegna Gufunesvegar 21. Lágmarksverð var kr. 320.000.000 í Gufunesveg 21. Um sölusamkeppni var að ræða þar sem blanda af hugmynd, þekkingu og reynslu yrði metin til viðbótar við boðið kaupverð samkvæmt matslíkani sem kynnt var væntanlegum bjóðendum.

Matslíkanað byggði á nokkrum matsþáttum: Gæði hugmyndar út frá hönnun, frumleika, nýtingu rýmis, aðgengi og fleira. Boðið kaupverð og áætlaður framkvæmdakostnaður vegna breytinga. Þekking, hæfni og reynsla umsækjenda. Hugmynd að starfsemi. Uppdráttur eða hugmyndaskissa af mögulegri uppbyggingu. Kostnaðaráætlun og framkvæmdatími. Áætlun um samfélagslega ábyrgð, þ.m.t. umhverfisvernd.

Gufunesvegur 21. ·

GN Studios ehf. Tilboðsfjárhæð kr.320.010.000. Hugmynd og tilboð þeirra er gaf 89 stig af 100 mögulegum. ·

Þorpið-Vistfélag ehf. í samstarfi við Truenorth. Tilboðsfjárhæð kr.320.000.000. Hugmynd og tilboð þeirra er gaf 77 stig af 100 mögulegum.

Meðfylgjandi er kynning GN Studios ehf.

Dagur B. Eggertsson

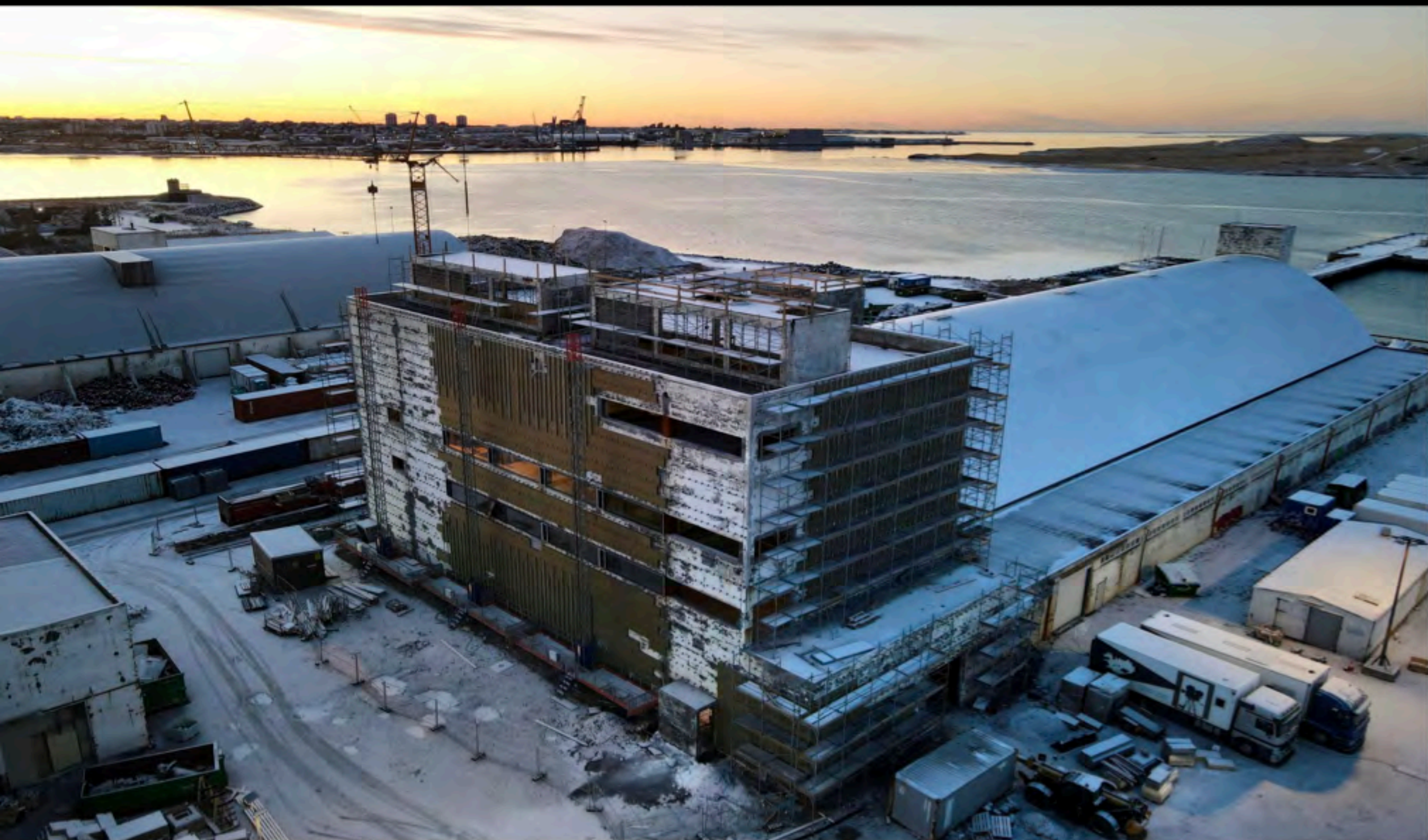
Hjálagt:
Kynning GN Studios ehf., dags. 3. ágúst 2021

GN Studios ehf
Kvikmyndahólf í Gufunesi

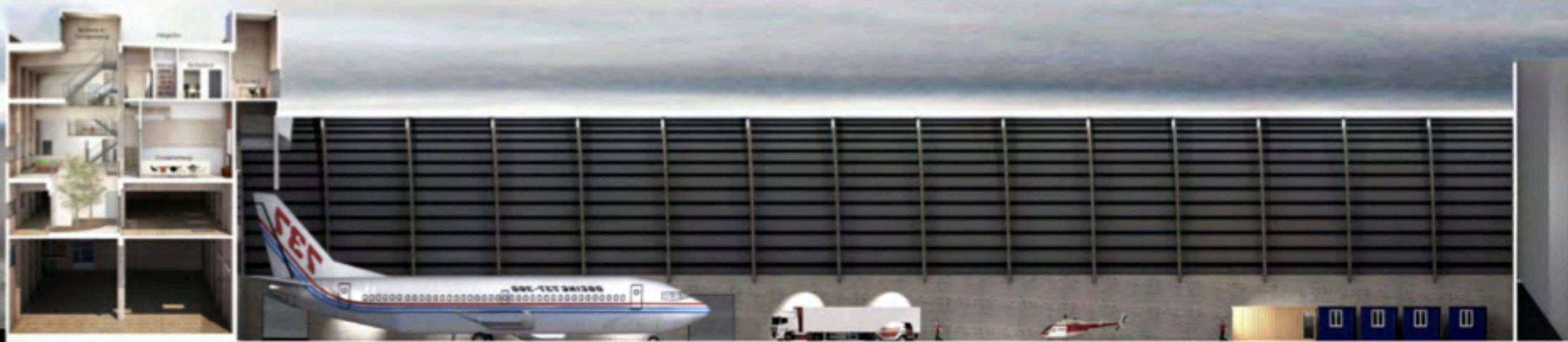




Kvikmyndaver fyrir breytingu



Framkvæmdir janúar 2021



Sneiðing



Tökur í kvikmyndaveri



Tökur í kvikmyndaveri



Tökur í kvikmyndaveri



Tökur í kvikmyndaveri



Vélahús í vinnslu



Utanhúsklæðning og gluggar



Útlit frá Gufunesvegi



Inngangur



Sneiðing



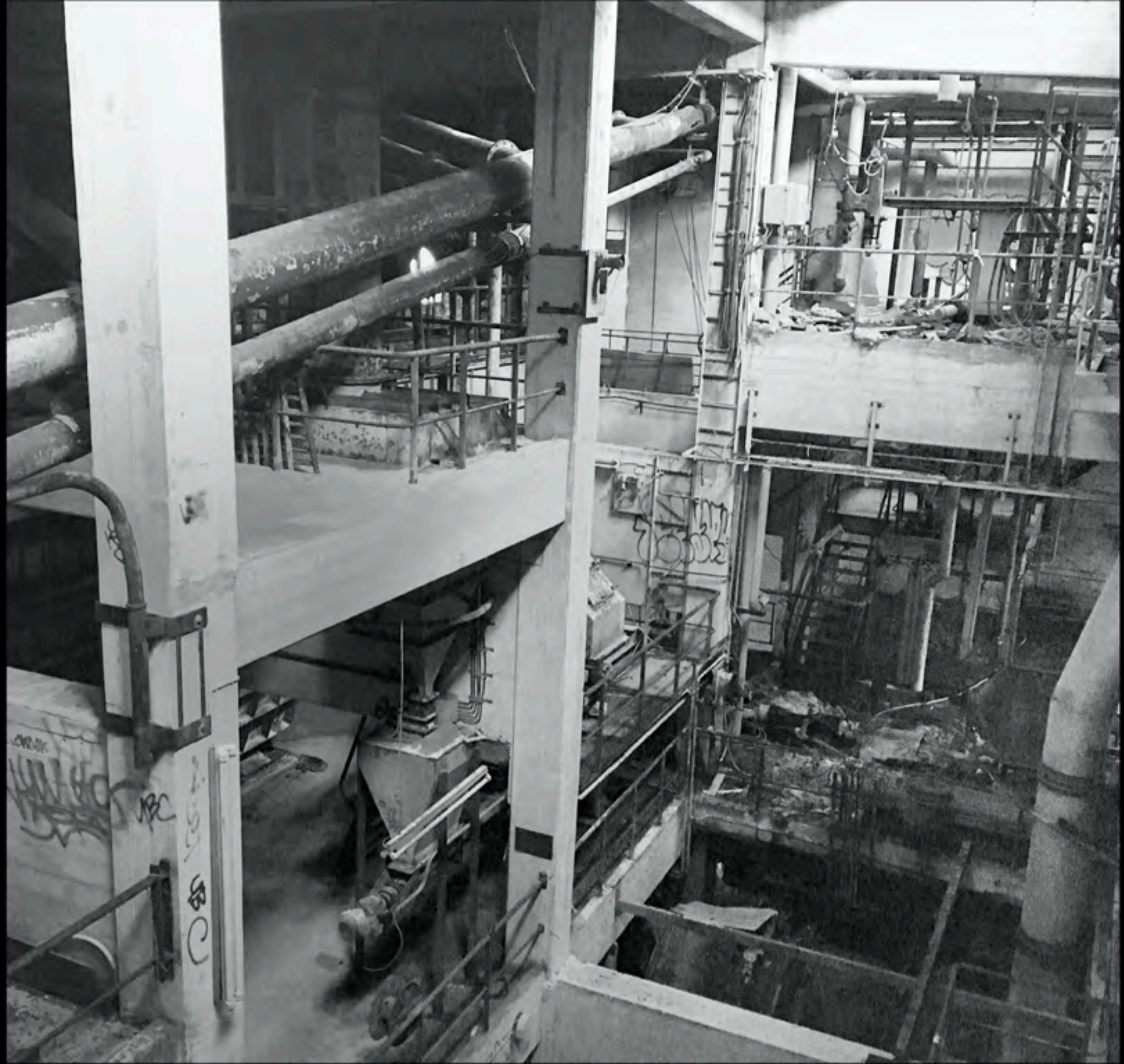
Salur

Gangur

Gróðurvin

Jarðhæð / óráðsstafað

Sneiðing















Matsalur / alrými



Matsalur / alrými



Matsalur / alrými



Vinnusalur 5. hæð



GN Studios ehf.

GUFUNESVEGUR 21

3. ágúst 2021

TILBOÐ – GUFUNESVEGUR 21

Reykjavíkurborg
esr@reykjavik.is

Tilboð þetta er lagt fram þann 3. ágúst 2021 vegna Gufunesvegur 21, á grundvelli auglýsingar um tilboð sem birt var þann 11. maí 2021. Um er að ræða fasteignir að Gufunesvegi 21, sem eru 4.306 fm skemma, matshlutar 04 og 52, á óskilgreindri lóð en 8.890 fm að áætlaðri stærð. Fastanúmer eignanna er F2038423.

Tilboðsgjafi: GN Studios ehf., kt. 441116-2090, Laugavegi 176, 105 Reykjavík, fyrir eigin hönd eða hönd óstofnaðs félags.

Tengiliðir félagsins vegna tilboðs:

Sigríður Stefánsdóttir
sigga@blueeys.is
s. 860-9621
Sögn ehf. / GN Studios ehf.

Þórdís Bjarnadóttir
tbjarnadottir@deloitte.is
s. 866-1724
Deloitte ehf.

EFNISYFIRLIT

1. Kvikmyndaporp í Gufunesi - Hugmynd og hönnun	4
2. Þekking og reynsla	11
2.1 RVK Studios ehf.	12
2.2 +Arkitektar ehf.	15
2.3 Ferill ehf.	16
3. Viðskiptaáætlun	17
3.1 Kostnaðaráætlun uppbyggingar	18
3.2 Tímaáætlun uppbyggingar	22
3.3 Rekstrarmódel	23
3.4 Markaðsgreining	24
3.5 Samfélagsleg ábyrgð	25
4. Fjármál	
4.1 Kaupverð	26
4.2 Staðfesting á fjárfestingagetu	27

1. KVIKMYNDAÞORP Í GUFUNESI

GUFUNESVEGUR 21

GN studios - 2 ný kvikmyndatökuver



Þjónustubygging

Kvikmyndaver GN studios

Núverandi kvikmyndaver RVK studios

Tækifæri í þorpi skapandi greina

1. KVIKMYNDAÞORP Í GUFUNESI

GUFUNESVEGUR 21



GN studios - 2 ný kvikmyndatökuver

1. KVIKMYNDAÞORP Í GUFUNESI

GUFUNESVEGUR 21

Áburðarverksmiðja ríkisins



Áburðarverksmiðjan í Gufunesi í Júlí 1981 (Ljósmyndasafn Reykjavíkur, Gunnar V. Andrésson).



Loftmynd af svæðinu frá 1981

Húsakönnun



Byggingarár:	1961, viðbygging 1972	Hönnuður:	Stefán Ólafsson og Helgi H. Árnason, viðbygging Halldór H. Jónsson
Aðal byggingarefni:	Steinsteypa	Klæðning:	Ómúrað
Þakgerð:	Bogapak, turn með flatt þak	Þakklæðning:	Bárujárn
Undirstöður:	Steinsteyptar	Útlit:	Einlyft, fjórlyft, turn, viðbygging
Notkun:	Flokkunarstöð ÍG	Stærð:	2.846+1.460 m ²

Stefáni Ólafssyni og Helga H. Árnasyni byggingaverkfræðingum. Árið 1972 var byggð sekkjunarstöð með flötu flaki við hlið skemmunnar sem Halldór H. Jónsson arkitekt teiknaði. Viðbyggingin er mestu leyti á einni hæð en fyrir henni miðri er fjögurra hæða turnbygging. Yfirbyggt færiband lá yfir í vélahús áburðarverksmiðjunnar (Gufunes 10) sem var byggð á sama tíma. Í húsinu er nú flokkunarstöð Íslenska Gámafélagsins.

Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: Lág. Skemman er einföld í útliti og viðbyggður turn Halldórs H. Jónssonar er stílhreinn og tengist skemmunni vel. Húsið markar þó ekki ákveðið tímabil í íslenskri byggingarlist.

Menningarsögulegt gildi: Lág. Birgðageymslan var ekki á meðal fyrstu húsa áburðarverksmiðjunnar á svæðinu.

Umhverfisgildi: Miðlungs. Skemman og turninn eru kennileiti á svæðinu.

Upprunalegt gildi: Miðlungs. Viðbyggður turn er dreginn frá skemmunni og leyfir upprunalegri byggingu að njóta sín, en talar engu að síður vel til hennar. Búið er að fjarlægja færiband sem lá á milli skemmunnar og vélhúss.

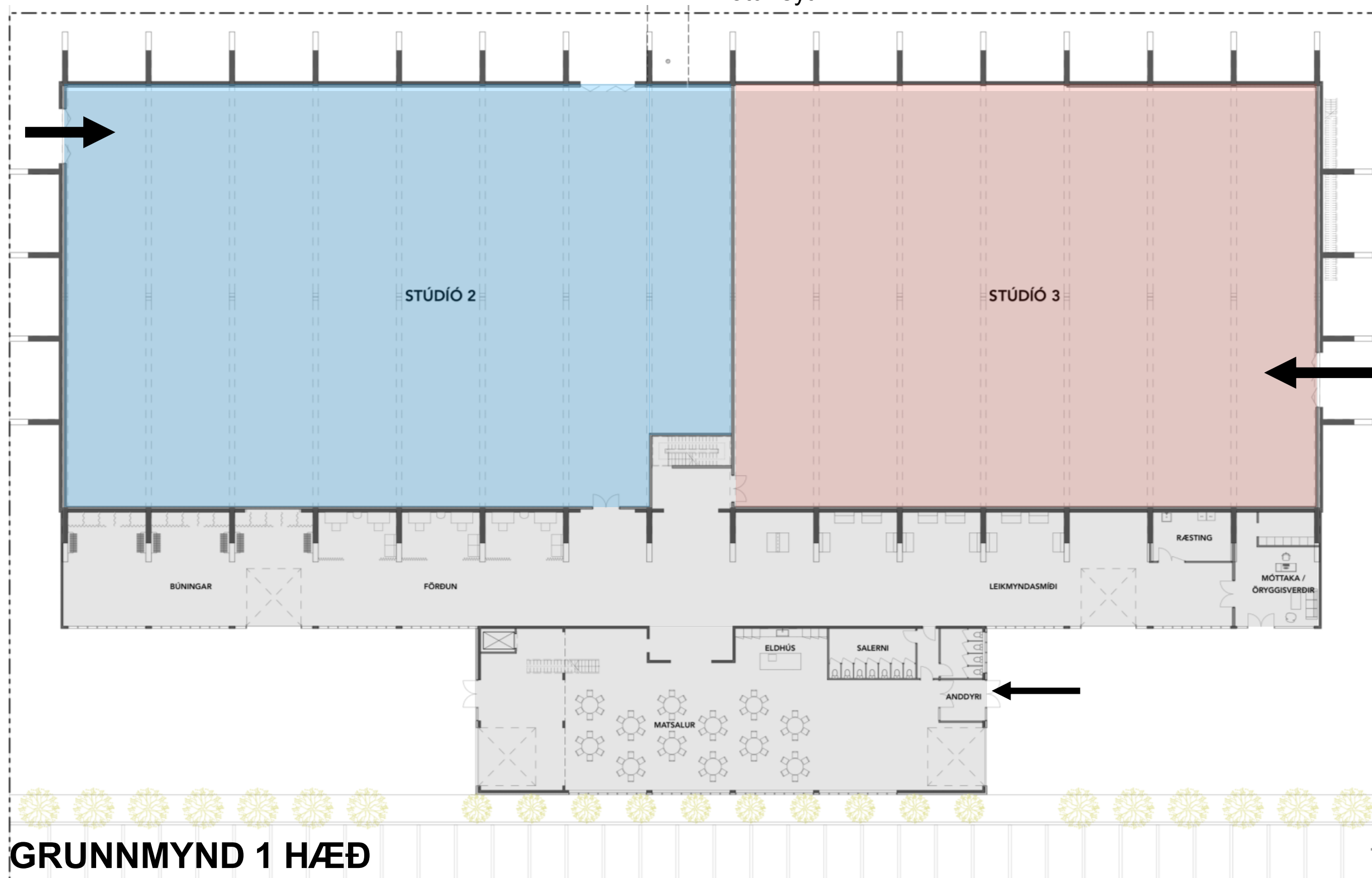
Tæknilegt ástand: Lág. Húsið þarfnast viðhalds, en þær viðgerðir sem hafa á því verið gerðar eru skammtímalausnir, t.a.m. eru gluggar lokaðir með viðarplötum.

Varðveislugildi: Lág. Þrátt fyrir að um ákveðið kennileiti sé um að ræða býr húsið ekki yfir þeim gæðum að vert sé að varðveita það að óbreyttu. Húsið hefur þróunarmöguleika fyrir breytta og uppfærða starfsemi.

1. KVIKMYNDAÞORP Í GUFUNESI

GUFUNESVEGUR 21

Birgðargeymslan verður gerð að tveimur upptökuverum með innkeyrsluhurðum frá götu. Í þjónustuhúsi (gömlu pökkunarstöðinni) verður inngangur starfsmanna og mötuneyti.



GRUNNMYND 1 HÆÐ

1. KVIKMYNDAÞORP Í GUFUNESI

GUFUNESVEGUR 21

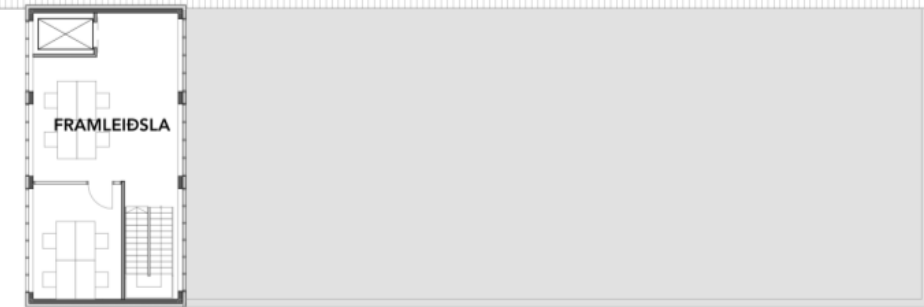
Þjónustubygging við suðurhlið gömlu
birgðargeymslunnar verður nýtt fyrir fjölbreytta
starfssemi við framleiðslu kvikmynda og sjónvarpsefnis.
Þar verður einnig aðstaða fyrir leikara og aðra
starfsmenn starfsmenn.



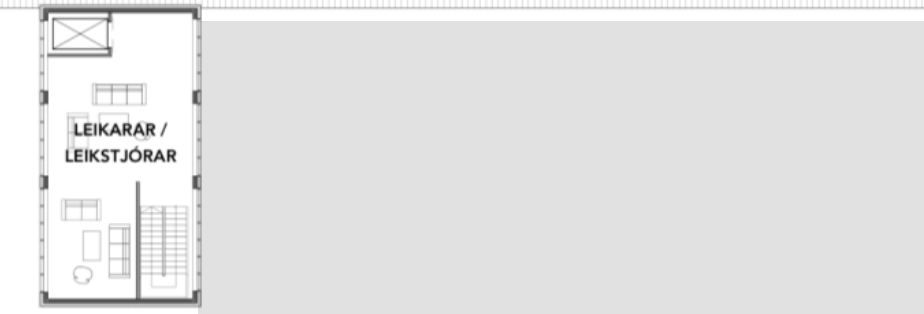
GRUNNMYNDIR Í ÞJÓNUSTUHÚSI



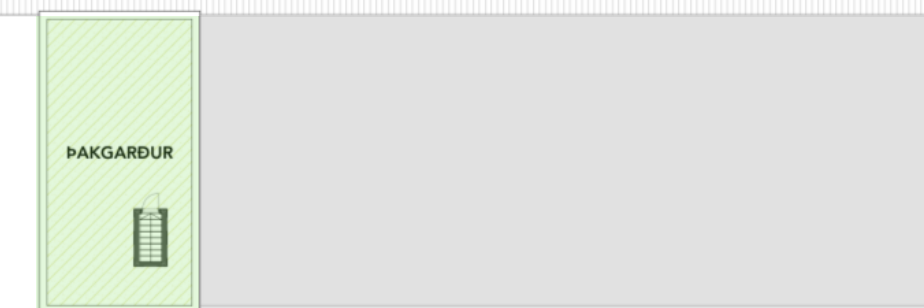
2. HÆÐ



3. HÆÐ



4. HÆÐ



5. HÆÐ

1. KVIKMYNDAÞORP Í GUFUNESI

GUFUNESVEGUR 21

Þau mannvirki sem áður hýstu Áburðarverksmiðju ríkisins í Gufunesi eru einstakur minnisvarði um stóriðju á landinu. Þau hafa sum þegar fengið framhaldslíf með annarri starfssemi og munar mestu um kvikmyndaver RVK Studios sem er í stærstu byggingu svæðisins.

Mikilvægt er að svæðið haldi sínum einkennum eins og kostur er og að mannvirkin minni áfram á uppruna sinn þrátt fyrir að hýsa aðra starfssemi.

Tillagan gerir t.d. ráð fyrir að færibandið sem áður lá yfir Gufunesveg verði endurgert sem göngubrú milli bygginganna. Það minnir á stóriðjuuppruna sinn en fær nýjan tilgang og tengir starfssemi húsanna saman í eina heild.

Skemman verður einangruð að innan þannig að ásýnd og áferð utanhúss verður óbreytt. Turninn og viðbygging verða klædd að utan með hvíttri klæðningu.



Núverandi kvikmyndaver RVK studios

Ný kvikmyndaver

Þjónustubygging

1. KVIKMYNDAÐORP Í GUFUNESI

GUFUNESVEGUR 21



Yfirlitsmynd, horft vestur Gufunesveg

2. ÞEKING OG REYNSLA

GN Studios ehf., er fyrir eigandi að kvikmyndaveri í Gufunesi, á lóð L231666, fastanr. 203-8422 og 203-8423. GN Studios hefur frá afhendingu þeirra fasteignar unnið að umfangsmiklum endurbótum sem miða að því að koma fasteignum í ástand sem hentar fyrir starfsemi kvikmyndavers, á sama tíma og einstöku útliti þeirra var viðhaldið með tillit til umhverfis og sögu.

GN Studios er fasteignapróunarfélag innan samstæðu sem hefur kvikmyndaframleiðslu að aðal tilgangi og markmiði. Systurfélag GN Studios er RVK Studios ehf., sem er kvikmyndaframleiðandi og rekstraraðili kvikmyndaversins.

GN Studios hefur hug á að auka við starfsemi sína á svæðinu með því að nýta Gufunesveg 21 undir sambærilega starfsemi og er í núverandi fasteign félagsins. Fyrirhugað er að auka við fjölbreytni í möguleikum á kvikmyndaverum með því að skipta fasteigninni upp í tvö minni kvikmyndaver, sem gefa aukna möguleika á starfsemi á svæðinu. Með útvíkkun á starfsemi félagsins með þeim hætti, væri um leið ýtt undir aðra starfsemi á svæðinu í tengdum geirum og stoðþjónustu. Þannig yrði til heildstætt kvikmyndapörp á svæðinu með fjölbreyttum möguleikum fyrir kvikmyndagerðamenn, stoðþjónustu og tengda aðila.

GN Studios hefur fengið í lið mér sér reynslumikla aðila sem hafa bæði þekkingu og reynslu af uppbyggingarverkefnum líkt og hér um ræðir. Ferill ehf. mun koma að verkefnastjórnun og hönnun uppbyggingar hvað varðar verkfræðilega þætti uppbyggingar og Arkitektastofan +Arkitektar mun sjá um hönnun og arkitektúr verkefnisins.



2.1 RVK STUDIOS EHF.

Eftir að hafa framleitt kvikmyndir í liðlega 10 ár í gegnum félag sitt Sögn ehf., stofnaði Baltasar Kormákur RVK Studios ehf. árið 2012. Ákveðið hafði verið að útvíkka starfsemina og hefja líka framleiðslu leikins sjónvarpsefnis, sjónvarpsþætti auk þess að bjóða upp á framleiðsluþjónustu fyrir erlenda aðila. RVK Studios ehf. er framleiðslufélag og framleiðsluþjónustufélag í kvikmyndum og sjónvarpsefni og hefur tekið við hlutverki sem framleiðslufélag innan samstæðunnar. Ákveðið var að öll framleiðsla, jafnt kvikmyndir sem sjónvarpsefni yrði framleitt undir merkjum nýs félags – í eigu Sagnar – RVK Studios ehf.



Á árunum 2000 til 2012 hafði Baltasar og Sögn ehf. framleitt kvikmyndirnar:

- 101 Reykjavík
- Hafið
- Stormviðri
- A Little Trip to Heaven
- Dís
- Mýrina
- Brúðgumann
- Reykjavík-Rotterdam
- Inhale
- Sumarlandið
- Djúpið

Síðan bættust við í gegnum RVK Studios kvikmyndirnar:

- Fúsi
- Eiðurinn
- Vargur

2.1 RVK STUDIOS EHF.

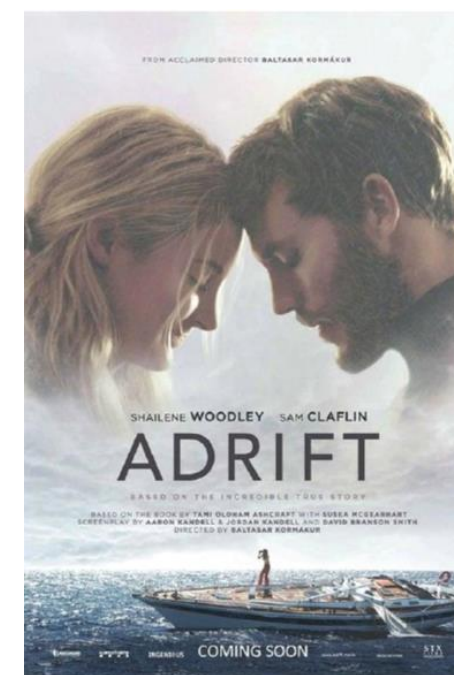
En RVK Studios hefur verið framsækið í framleiðslu leikinna sjónvarpsþáttaraða fyrir innlendan jafnt sem erlenda markaði og með fyrstu þáttaröðinni, ÓFÆRÐ (2015), má segja að opnast hafi leið fyrir íslenska sjónvarpsframleiðslu inn á öll helstu markaðssvæði heims.

Nú nýverið frumsýndi Netflix svo nýjustu sjónvarpsþáttaröð RVK Studios, KÖTLU og var hún þá aðgengilega á sama tíma um allan heim og vaktri gríðarlega athygli og gerir enn.

Auk þessa hefur Baltasar Kormákur leikstýrt erlendum kvikmyndum, sem fengið hafa alþjóðlega dreifingu, s.s. Contraband, 2 Guns, Everest og Adrift og þá í samstarfi við RVK Studios.

Þar sem mikil ásókn erlendra aðila í að taka upp myndir sínar, í heild eða að hluta, hér á landi, hefur RVK Studios einnig veitt framleiðsluþjónustu – „production services“.

Með tilkomu GN Studios í Gufunesi hafa opnast fleiri möguleikar á slíkri þjónustu, þar sem þá eru nú tækifæri til að gera erlendum framleiðendum kleift að taka upp stærri hluta mynda sinna hér, óháð veðurskilyrðum.



2.1 RVK STUDIOS EHF.

RVK Studios vakti heimsathygli á árinu 2020 þegar Covid faraldurinn skall á, þar sem fundin var leið til að halda framleiðslu gangandi í samvinnu við sóttvarnaryfirhöld á sama tíma og kvikmyndaframleiðsla lá niðri um allan heim. Það þykir með ólíkindum að takast skyldi að taka upp myndefni í meira en 200 daga það árið. Árið 2021 hefur því að stórum hluta farið í eftirvinnslu og skil á efni.

Þáttaröðinni um Kötlu var skilað til Netflix, þar sem sýningar hófust 17. júní s.l.

Þriðja þáttaröðin um Ófærð fer í dreifingu um í október n.k., fyrst hér á Íslandi en síðan um allan heim. Þá framleiddi RVK Studios stórkvikmyndina Against the Ice fyrir Netflix, en henni verður einnig skilað fullbúinni til Netflix í haust.

Hjá RVK Studios eru nú ýmis verkefni í þróun og í fjármögnunarferli og gert er ráð fyrir að tækur geti hafist á nýrri þáttaröð og kvikmynd í kringum áramótin 2021 - 2022. Nýleg verkefni félagsins eru:

- Katla, þáttaröð sem kom út júní 2021 hjá Netflix
- Against the Ice, kvikmynd sem er í eftirvinnsluferli hjá Netflix
- Ófærð 3, 8 þátta sjónvarpsþáttaröð sem er í eftirvinnslu hjá nokkrum aðilum, þ.m.t. Netflix, ZDF í Þýskalandi, RÚV og fyrir Norðurlöndin.

Af eldri verkefnum má nefna:

- Ófærð 2 og Ófærð 1 sjónvarpseríur
- Eiðurinn og Vargurinn, kvikmyndir
- Allir geta dansað: unnið fyrir Stöð 2 skemmtipáttasería
- Iceland got talent: unnið fyrir Stöð 2, skemmtipáttasería

Af þjónustuverkefnum má nefna:

- Ófærð 2
- Gullregn framleitt af Mystery Ísland ehf. 2019
- Allir geta Dansað – bein útsending fyrir Sýn 2019



2.2 +ARKITEKTAR

+ARKITEKTAR er reynslumikil arkitektastofa og frá árinu 2000 hefur stofan sinnt fjölbreyttum verkefnum á sviðum arkitektúrs, hönnunar og skipulags á Íslandi og erlendis.

Meðal nýlegra verkefna má nefna hönnun uppbyggingar kvikmyndavers í eigu tilboðsgjafa.

+ARKITEKTAR hafa tekið þátt í alþjóðlegum hönnunarsamkeppnum með góðum árangri og eftir stofuna liggja skipulagstillögur auk íbúðar- og atvinnuhúsnæði, hótél og veitingastaða.

Umhverfisleg sjálfbærni og félagsleg ábyrgð eru leiðarljós í verkum

+ARKITEKTAR og bera mörg verk stofunnar þess merki í gegnum fínlegar og nútímalegar útfærslur þar sem vel heppnaðar nýbyggingar upphefja söguleg einkenni borgarumhverfisins.

+ARKITEKTAR er í eigu arkitektanna Páls Hjaltasonar og Haraldar Ingvarssonar.



2.2 FERILL EHF.

Ferill ehf. er reynslumikið fyrirtæki sem hefur þróast frá því að starfa aðallega við hönnun burðarvirkja og lagna fyrir nýbygging yfir í alhliða ráðgjafafyrirtæki fyrir byggingariðnaðinn á sviði burðarvirkjahönnunar, lagnahönnunar, verkefnastjórnunar, byggingastjórnunar og framkvæmdaeftirlits.

Hjá félaginu starfa 30 manns með umfangsmikla reynslu og þekkingu á sviði starfsemi félagsins. Félagið hefur unnið að umfangsmiklum uppbyggingarverkefnum, þar á meðal uppbygging kvikmyndavers tilboðsgjafa.

Félagið hefur annast verkfræðihönnun og eftirlit/verkefnastjórnun/umsjón með sambærilegum verkefnum, þar á meðal má nefna uppbyggingu að Gufunesvegi 37, Korngörðum 1, Hádegismótum 1-3, Urriðaholtsstræti 2-4 og Fálkavöllum 27.

Leiðandi aðilar vegna þessa verkefnis fyrir hönd Ferils yrðu:

- Anna Kristín Sigurpálsdóttir, M.Sc í byggingaverkfræði, með 17 ára reynslu á byggingasviði við verkefnastjórnun, hönnun og eftirlit.
- Freyr Brynjarsson, M.Sc. Í rekstrar- og stjórnunarverkfræði, með fjölbreytta reynslu af verkefnastjórnun byggingaframkvæmda.



3. VIÐSKIPTAÁÆTLUN

Vegna fasteigna að Gufunesvegi 21 hefur verið lagt mat á umfang og kostnað vegna uppbyggingar ásamt því að lagt hefur verið mat á mögulega starfsemi og eftirspurn eftir minni kvikmyndaverum og stoðþjónustu. Hér á eftir fylgir kostnaðaráætlun vegna heildaruppbyggingar á umræddum fasteignum auk annarra áætlana vegna uppbyggingar á svæðinu. Framlögð kostnaðaráætlun er varfærnislega áætluð til hækkunar, þannig að raunkostnaður er líklegri til að verða lægri en áætlun gerir ráð fyrir. Þá er hún með fyrirvara um frekari úttektir og niðurstöður tilboða í einstaka framkvæmdarhluta. Mun framkvæmdum verða áfangaskipt að einhverju leyti, og í samræmi við núverandi uppbyggingu og rekstur kvikmyndavers GN Studios.

Höfuðstöðvar RVK Studios eru í byggingum GN Studios, sem er tengt Gufunesvegi 21 og verður því starfsemi félaganna mikilvægur þáttur í uppbyggingu skapandi þorps í Gufunesi. Hugmyndir GN Studios með frekari uppbyggingu er að festa enn betur í sessi þátt kvikmyndaframleiðslu í því skapandi umhverfi sem þarna er ætlað að byggja upp.



3.1 KOSTNAÐARÁÆTLUN UPPBYGGINGAR



Gufunesvegur 21

112 Reykjavík

FRUMKOSTNAÐARÁÆTLUN

30.07.2021 / Höf.: AKS/FB

Kostnaðaráætlun þessi tekur til endurbóta á húsnæði að Gufunesvegi 21 í samræmi við tillögu +Arkitekta dags. 03.08.2021. Helstu verkþættir eru rif og endurnýjun á ýmsum byggingarhlutum og kerfum hússins, tengibrú á milli bygginga, klæðning á hábyggingu, breytingar á lóð, þakgarðar, endurklæðning þaks aðalbyggingar og breytingar á innra skipulagi. Miðað er við að rífið verði svo til inn að burðarvirki, nýir tengi-punktar fyrir vatn, fráveitu og rafmagn verði í lóð og út frá því verði svo innra og ytra byrði aðlagð að tillögu +Arkitekta. Þá er g.r.f. að núverandi burðarvirki þurfi aðeins lágmarks styrkingu.

Fyrirvari er gerður við áætlun þessa þar sem að arkitektahönnun er enn á frumstigum og verkfræðihönnun ekki hafin. Áætlunin byggir því einna helst á sjónskoðun á staðnum og opinberum upplýsingum. Ekki er ráðgert að verkið taki til rífa á asbesti án þess þó að sýni hafi verið tekin úr byggingarefnum því til staðfestingar.

Allar upphæðir innifela virðisaukaskatt.

Nr.	Verkþáttur	Ein.	Magn	Ein.verð	Upphæð kr.	Samtals
0	Aðstaða verktaka					58.000.000
0.1	Aðstöðusköpun (kaffistofa, salerni o.fl.)	mán.	24	500.000	12.000.000	
0.2	Gámaleiga og losun (fyrri hluti - rif)	mán.	6	2.000.000	12.000.000	
0.3	Gámaleiga og losun (seinni hluti - uppbygging)	mán.	18	500.000	9.000.000	
0.4	Vörslur og varnir (vinnup., lyftur, kranar o.fl.)	heild	1	10.000.000	10.000.000	
0.5	Þrif að loknum rifum	heild	1	10.000.000	10.000.000	
0.6	Almenn þrif á verktíma og við verklok	heild	1	5.000.000	5.000.000	
1	Rif					77.873.200
1.1	Þak aðalbyggingar	m ²	4.255	10.000	42.550.000	
1.2	Þak lágbyggingar	m ²	360	17.500	6.300.000	
1.3	Þak hábyggingar	m ²	72	20.000	1.440.000	
1.4	Innveggir	heild	1	1.800.000	1.800.000	
1.5	Loftaefni lágbyggingar	m ²	432	2.000	864.000	

3.1 KOSTNAÐARÁÆTLUN UPPBYGGINGAR



1.6	Rif á sértækum búnaði (losun og færsla)	heild	1	10.000.000	10.000.000
1.7	Steypusögun vegna rifa	heild	1	7.500.000	7.500.000
1.8	Rif raflagna og tækniþúnaðar	heild	1	2.500.000	2.500.000
1.9	Rif lagna (neyslur., frárr., hitakerfi o.þ.h.)	heild	1	3.500.000	3.500.000
1.10	Hurðir og gluggar	m ²	284	5.000	1.419.200
1.11	Rif á asbesti	heild	1	Utan áætl.	Utan áætl.

2 Burðarvirki og klæðning

562.057.550

2.1	Styrkingar núverandi burðarvirkis	heild	1	5.000.000	5.000.000
2.2	Flotun og aðlögun gólfa/hæðarkóta á jarðhæð	m ²	3.346	15.000	50.186.250
2.3	Flotun og aðlögun gólfa/hæðarkóta í háb.	m ²	216	1.750	378.000
2.4	Lokun glugga-/hurðargata	m ²	64	35.000	2.234.400
2.5	Endurnýjun glugga/hurða	m ²	220	125.000	27.500.000
2.6	Nýjar aksturhurðir	stk.	5	1.250.000	6.250.000
2.7	Endurmálun steyptra veggja utanhúss	m ²	1.845	3.500	6.458.900
2.8	Klæðning hábyggingar	m ²	350	60.000	21.000.000
2.9	Endurklæðning þaks aðalbyggingar	m ²	4.255	55.000	234.025.000
2.10	Einangrun aðalbyggingar	m ²	5.180	12.500	64.750.000
2.11	Einangrun lágbyggingar	m ²	335	15.000	5.025.000
2.12	Múrviðgerðir utanhúss	heild	1	3.200.000	3.200.000
2.13	Þakgarðar	m ²	432	100.000	43.200.000
2.14	Handrið þakgarða	m	78	75.000	5.850.000
2.15	Tengibrú (burðarvirki og klæðning)	m	68	750.000	51.000.000
2.16	Burðarvirki vegna lyftuhúss hábyggingar	stk.	1	4.000.000	4.000.000
2.17	Endurnýjun stiga í hábyggingu	stk.	1	10.000.000	10.000.000
2.18	Útgangur út á þakgarð hábyggingar	stk.	1	5.000.000	5.000.000
2.19	Inn-/útgangur við tengibrú	stk.	2	8.500.000	17.000.000

3 Innréttingar og smíðavinna

145.856.725

3.1	Nýir innveggir (með studio hljóðkröfu)	m ²	395	70.000	27.650.000
3.2	Aðrir innveggir	m ²	520	35.000	18.200.000
3.3	Múrviðgerðir innanhúss	heild	1	1.600.000	1.600.000
3.4	Spörtlun og málun steyptra veggja innanhúss	m ²	1.746	3.000	5.238.600
3.5	Nýjar innihurðir	stk.	10	250.000	2.500.000

3.1 KOSTNAÐARÁÆTLUN UPPBYGGINGAR



3.6	Loftaefni aðalbyggingar	m²	4.255	3.000	12.765.000
3.7	Loftaefni lág- og hábyggingar	m²	648	25.000	16.200.000
3.8	Gólfefni aðalbyggingar	m²	2.914	3.500	10.198.125
3.9	Gólfefni lág- og hábyggingar	m²	648	5.000	3.240.000
3.10	Innrétting salernisbása	stk.	11	500.000	5.500.000
3.11	Innrétting við salerni	stk.	1	7.500.000	7.500.000
3.12	Eldhúsinnrétting	stk.	1	5.000.000	5.000.000
3.13	Sértækur búnaður eldhúss (tæki, háfur o.fl.)	heild	1	Utan áætl.	Utan áætl.
3.14	Borð í matsal	stk.	12	200.000	2.400.000
3.15	Stólar í matsal	stk.	72	125.000	9.000.000
3.16	Skápar í förðun/búningarymi	stk.	12	200.000	2.400.000
3.17	Sértækar innréttingar smíðarýma	heild	1	Utan áætl.	Utan áætl.
3.18	Móttökuinnrétting	stk.	1	1.000.000	1.000.000
3.19	Innrétting ræstikompu	stk.	1	250.000	250.000
3.20	Lyfta	stk.	1	8.000.000	8.000.000
3.21	Sértækar ráðstafanir vegna hljóðkröfu	m²	481	15.000	7.215.000

4 Pípulagnir og blikksmiði

4.1	Neysluvatnstenging frá lóð og inn í hús	stk.	1	4.000.000	4.000.000
4.2	Lögn og frágangur neysluvatns innanhúss	heild	1	5.000.000	5.000.000
4.3	Frárennslitenging frá lóð og inn í hús	stk.	1	1.000.000	1.000.000
4.4	Lögn og frágangur frárennslislagna innanhúss	heild	1	5.000.000	5.000.000
4.5	Gólfhiti aðalbyggingar	m²	2.914	5.000	14.568.750
4.6	Hitakerfi lág- og hábyggingar	m²	648	2.500	1.620.000
4.7	Loftræsing aðalbyggingar	m³	38.753	0	0
4.8	Loftræsing einstakra rýma	stk.	14	150.000	2.100.000
4.9	Kæliraftar í matsal	stk.	10	450.000	4.500.000
4.10	Stýrikerfi og stilling loftræsingar	heild	1	1.500.000	1.500.000
4.11	Stýrikerfi og stilling hitakerfa	heild	1	2.500.000	2.500.000
4.12	Vatnsúðakerfi	m²	648	7.500	4.860.000
4.13	Snjóbræðsla	m²	756	5.000	3.780.000

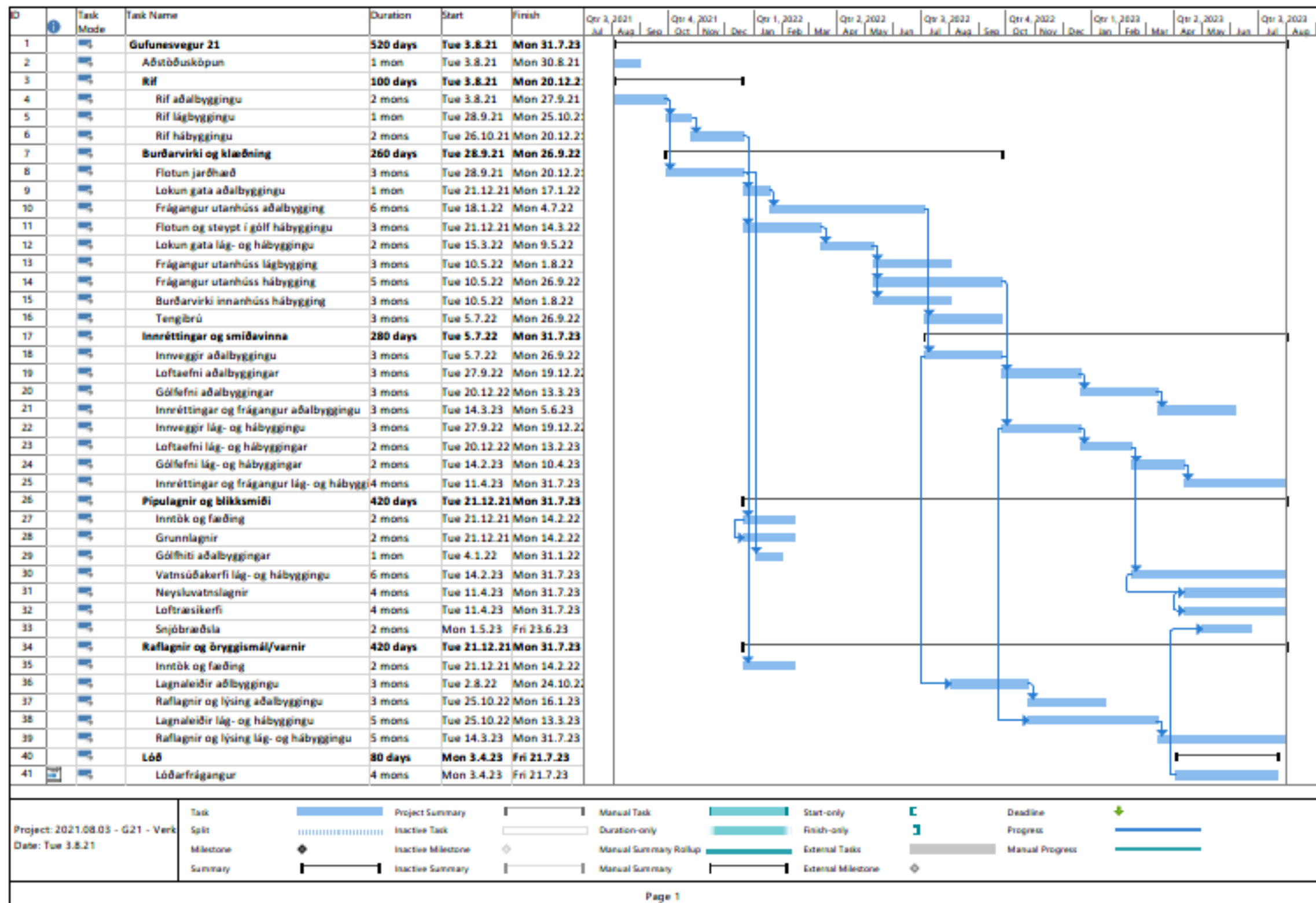
50.428.750

3.1 KOSTNAÐARÁÆTLUN UPPBYGGINGAR



5 Raflagnir og öryggismál/varnir				92.434.125
5.1 Ný aðaltafla og greinatöflur	heild	1	5.000.000	5.000.000
5.2 Raffæðing aðaltöflu frá lóð	heild	1	4.500.000	4.500.000
5.3 Lágspenna og lýsing aðalbyggingar	m ²	2.914	15.000	43.706.250
5.4 Lágspenna og lýsing lág- og hábyggingar	m ²	648	25.000	16.200.000
5.5 Ljósastýringar	heild	1	0	0
5.6 Aðgangsstýringar- og öryggiskerfi	heild	1	1.000.000	1.000.000
5.7 Brunaviðvörðunarkerfi	m ²	3.562	2.000	7.123.500
5.8 Neyðarlýsing	m ²	3.562	2.500	8.904.375
5.9 Útlýsing	heild	1	500.000	500.000
5.10 Slökkvitæki og brunaslöngur	heild	1	1.500.000	1.500.000
5.11 Lóðarlýsing	heild	1	3.000.000	3.000.000
5.12 Eftirlitskerfi lóðar	heild	1	1.000.000	1.000.000
6 Lóð				43.560.000
6.1 Aðlögun hæðarkóta á lóð	heild	1	5.000.000	5.000.000
6.2 Sögun, rif og förgun malbiks	heild	1	3.500.000	3.500.000
6.3 Malbikun (viðgerðir)	heild	1	5.000.000	5.000.000
6.4 Malbikun (yfirlögn)	m ²	3.076	4.000	12.304.000
6.5 Kantsteinn	m	270	5.000	1.350.000
6.6 Hellulögn	m ²	756	18.500	13.986.000
6.7 Beð/gróðursvæði	m ²	284	5.000	1.420.000
6.8 Yfirborðsmerkingar	heild	1	1.000.000	1.000.000
7 Annað				273.005.743
7.1 Ófyrirséð	%	10	1.030.210.350	103.021.035
7.2 Hönnun, umsjón og eftirlit	%	15	1.133.231.385	169.984.708
SAMTALS ISK MEÐ VSK				1.303.216.093
SAMTALS ISK ÁN VSK				1.050.980.720

3.2 TÍMAÁÆTLUN UPPBYGGINGAR



3.4 MARKAÐSGREINING

Núverandi kvikmyndaver GN Studios í Gufunesi er að gólfleti um 2.800 fm en í heild í húsnæði sem er 4.160 fm. Það kvikmyndaver er mjög gott fyrir stærri framleiðslur og nýtist mjög vel. Hins vegar hefur oft komið upp og er fyrirsjáanleg þörf fyrir minni kvikmyndaver fyrir minni tökuverkefni og þá einnig fyrir fleiri en eina samtímatöku. Þá þörf er fyrirhugað að uppfylla með öðru kvikmyndaveri sem er hagkvæmt í rekstri og ætlað sérstaklega fyrir minni framleiðslur. Þannig stendur vilji GN Studios til að nýta fasteignina að Gufunesvegi 21 til að gegna hlutverki fyrir slíkan rekstur. Þannig yrði fasteigninni breytt í kvikmyndaver sem myndi þjóna minni verkefni og samtímatökum. Einnig yrði því kvikmyndaveri og svæði umhverfis ætlað að útvega aðstöðu fyrir stuðningsdeildir í kvikmyndaframleiðslu sem eru á staðnum við tökurl. Má þar nefna aðstöðu fyrir leikmyndadeild til að smíða, setja saman og geyma leikmyndahluti fyrir tökurl eða svæði þar sem búningadeild getur verið með heildarlagur fyrir tökurl eða sett upp bráðabirgða saumastofu fyrir tökurl eða jafnvel auka skrifstofu fyrir framleiðsludeildir verkefna.

Allt síðastliðið ár hefur mikið verið óskað eftir núverandi kvikmyndaveri fyrir hin ýmsu verkefni, en það var fyrirframbókað út árið. Minni og jafnvel efnaminni framleiðslur þurfa einnig að finna stað til að vinna sína framleiðslu á hagkvæmara verði sem næst með minni verum. Þörfum þessara aðila yrði mætt með nýju veri.

Uppbygging kvikmyndavers í umræddri fasteign er þannig ætlað að hafa getu til að þjónusta ólíka framleiðendur og framleiðslufyrirtæki. Á sama tíma er ætlunin að nýta nálægt við núverandi ver fyrirtækisins og samtvinna rekstur þeirra og nýtingu. Mun það að auki styrkja heildarmynd svæðisins í Gufunes að þarna er heildstætt kvikmynda og framleiðsluþorp ásamt að því geta sinnt kennsluadstöðu og minni verkefnum sem og jafnvel fundarhaldi og sýningum.

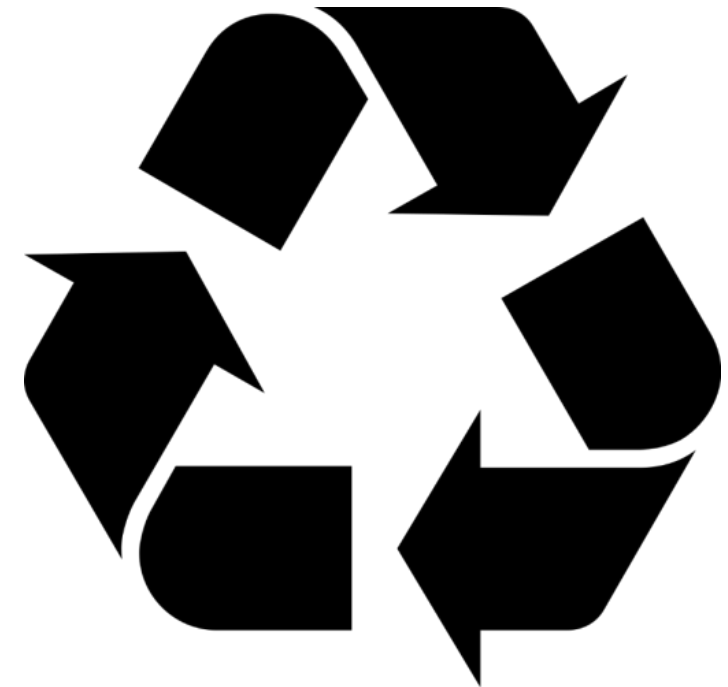
Með því að koma upp heildstæðu kvikmyndaþorpi með samvinnu margra aðila í kvikmyndagerðinni styrkist Ísland í sessi sem alþjóðlegur tökustaður þar sem hægt er að fullvinna kvikmyndir. Fyrir iðnaðinn á Íslandi verður geta og notkunarmöguleikar veranna kynnt og samvinna ólíkra framleiðenda og þjónustufyrirtækja styrkist með styrkingu þorpsins í Gufunesi.

3.5 SAMFÉLAGS ÁBYRGÐ

Við hönnun og uppbyggingu mun GN Studios hafa sjálfbærni og félagslega ábyrgð að leiðarljósi auk umhverfislegra sjónarmiða. Ætlunin er að nýta þær byggingar sem eru til staðar að eins miklu leyti og unnt er, líkt og sjá má af uppdráttum í kynningu þessari. GN Studios telur mikilvægt að viðhalda því útliti sem nú þegar einkennir fasteignirnar ásamt því að tvinna þær saman við aðrar fasteignir á svæðinu til að mynda heildrænan svip á svæðið. Umhverfisleg sjónarmið verða höfð að leiðarljósi við hönnun ytra byrðis og svæðisins, meðal annars með grænum svæðum. Þá mun hönnun á einangrun og kerfum við uppbyggingu hafa að markmiði að spara orku við kyndingu.

Hugað verður að því að haga sorphirðumálum í samræmi við ströngustu kröfur. Þá verður tryggt aðstaða fyrir hjólréiðafólk, með bæði geymslusvæðum fyrir hjól og skiptiaðstöðu fyrir starfsfólk. Með því og öðrum aðgerðum verður starfsfólk hvatt til að nýta sér umhverfisvæna ferðamáta, þ.m.t. hjólréiðar og almenningssamgöngur. Slíkt hefur nú þegar verið tryggt í núverandi byggingu GN Studios á svæðinu.

Þá er fyrirhugað að stofna til samstarfs með Kvikmyndaskóla Íslands og veita þeim stuðning með aðstöðu og þjálfun. En með uppbyggingu kvikmyndaþorps eins og hér er lagt til, verður til einstakt tækifæri fyrir nemendur Kvikmyndaskóla Íslands til að öðlast aðgang að kvikmyndaframleiðslu á stórum sem smáum skala.



4.1 KAUPVERÐ

Tilboðsgjafi býður í andlag tilboðs þessa kr. 320.010.000,-

Framangreint tilboðsverð er sett fram með eftirfarandi fyrirvörum:

- Finnist ammoníak í veggjum verði kaupverð endurmetið.
- Finnist asbest í fasteignum verði kaupverð endurmetið eða samið um að framkvæmdir við fjarlægingu verði á kostnað seljanda.
- Verði vart við mengun í jarðvegi á lóð verði kaupverð endurmetið eða samið um að framkvæmdir við fjarlægingu og endurbætur verði á kostnað seljanda.

4.2 STAÐFESTING Á FJÁRFESTINGAGETU

Meðfylgjandi eru staðfestingar á fjárfestingagetu félagsins frá Kviku banka hf. og Íslandsbanka hf.

