

UMSÓKN UM LÓÐ VIÐ ARNARVOG

26. febrúar 2016

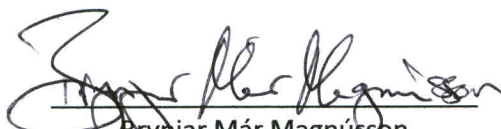
YFIRLÝSING

Meðfylgjandi umsókn er lögð fram af hálfu óstofnaðs einkahlutafélags. Undirritaðir aðilar („umsækjendur“) standa sameiginlega að umsókninni og skuldbinda sig til að ganga formlega frá stofnun einkahlutafélags sem mun, ef til úthlutunar skv. meðfylgjandi umsókn kemur, bera nafnið Arnarvogur ehf.

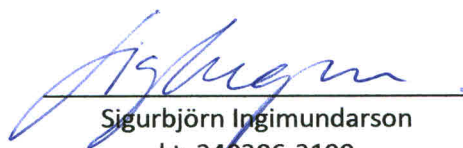
Þá skuldbinda umsækjendur sig til að leggja Arnarvogi ehf. til fjármagn sem nemur að lágmarki 150.000.000 kr. og skulu þeir fjármunir nýttir til uppbyggingar fasteignar undir rekstur veitingastaðar við Arnarvog í Garðabæ.

Garðabæ, 26. febrúar 2016.


Símon Sigurpálsson
kt. 040161-2449
Miðbúðin fjárfestingafélag


Brynjar Már Magnússon
kt. 040474-4719
framkvæmdastjóri Fjárfestingafélagsins Pluma ehf.


Benedikt Einarsson
kt. 221081-3669
Hængur fjárfestingafélag


Sigurbjörn Ingimundarson
kt. 240286-3199

EFNISYFIRLIT

YFIRLÝSING	2
1. INNGANGUR	5
1.1. Viðskiptahugmyndin	5
1.2. Leiðin að settu marki	5
1.3. Arnarvogur ehf.	5
1.3.1. Stofnendur og eigendur	5
1.3.2. Stjórnskipulag	5
1.4. Núverandi staða	5
2. ÞARFAGREINING	6
2.1. Er þörfin fyrir hendi?	6
2.2. Markaðsstærð	6
3. BYGGINGIN	7
3.1. Hönnun	7
3.1.1. Útlit	7
3.1.2. Innlit	7
3.2. Sérstaða	7
3.4. Aðrir möguleikar	8
3.4.1. Áfangaskipt uppbygging	8
3.4.2. Aðstaða siglingaklúbbs	8
3.4.3. Aðstaða fyrir þá sem stunda sjósund, hlaup, hjólreiðar og annarskonar útiveru	8
3.4.4. Vaðlaug	8
3.4.5. Fljótandi sauna	8
4. FJÁRFESTINGARÁÆTLUN	9
4.1. Lóð og byggingarréttur	9
4.2. Bygging	9
4.3. Húsgögn	9
4.4. Tæki og búnaður	9
4.5. Fjármögnun	9
4.6. Fjárfestingartafla	9
5. REKSTRARÁÆTLUN ARNARVOGS EHF.	10
5.1. Gjöld	10
5.2. Tekjur	10
5.3. Rekstrartafla	10
6. FRAMKVÆMDARÁÆTLUN	11
6.1. Stofnun einkahlutaféalgs	11
6.2. Ráðning framkvæmdastjóra	11
6.3. Hönnun byggingar	11
6.4. Útboð á byggingu fasteignar	11
6.5. Bygging fasteignar	11
6.6. Fjármögnun	11
6.7. Útleiga til rekstraraðila	11
6.8. Framkvæmdaröð	12
7. VEITINGAREKSTURINN	13
7.1. Forsendur útleigu	13
7.1.1. Húsgögn og aðrir innanstokksmunir	13
7.1.2. Matseðill	13
7.2. Aðrir möguleikar	13

7.2.1. Söguferðir um Gálgahraun.....	13
7.2.2. Siglingar til og frá Reykjavík.....	13
7.2.3. Myndlistarsýningar	14
7.2.4. Tónleikar og leiksýningar	14
7.2.5. Örbrugghús	14
7.2.6. Bátaleiga og kayaksiglingar	14
7.2.7. Hópar.....	14
8. REKSTRARÁÆTLUN VEITINGAHÚSS	15
8.1. Gjöld	15
8.2. Tekjur	15
8.3. Rekstrarniðurstaða.....	15
Fylgiskjal 1	17
Fylgiskjal 2.....	18

1. INNGANGUR

1.1. Viðskiptahugmyndin

Í fjölmörgum bæjarfélögum á Íslandi má finna afdrep fyrir íbúa þeirra til að koma saman og njóta veitinga í góðra vina hópi. Megintilgangur með rekstri veitingahúss við Arnarvog er að skapa slíka aðstöðu fyrir íbúa Garðabæjar og gesti, sem og stuðla að aukinni nýtingu bæjarbúa og annarra á útivistarsvæðinu við Arnarvog. Þeim tilgangi verður best náð með því að reisa smekklegt húsnæði við voginn og starfrækja þar aðlaðandi veitingaþjónustu. Greinargerð þessi lýtur að hönnun, uppbyggingu og rekstri slíks húsnæðis sem og rekstri veitingastaðar.

1.2. Leiðin að settu marki

Leiðin að settu marki er tiltölulega einföld en hún felur í sér að stofnað verður einkahlutafélag sem kemur til með að eiga og reka fasteign við Arnarvog undir veitingarekstur.

1.3. Arnarvogur ehf.

Stofnað verður einkahlutafélag sem hefur þann eina tilgang að eiga og reka húsnæði til veitingareksturs og útleigu salarkynna. Félagið mun hljóta nafnið Arnarvogur ehf.

1.3.1. Stofnendur og eigendur

Fyrir liggja drög að hlutaskrá, sbr. fylgiskjal 1, og framangreind yfirlýsing um sameiginlegan vilja nokkurra aðila um að koma að fjármögnun og framkvæmd verkefnisins. Vísast til þeirra draga og yfirlýsingarinnar varðandi um stofnendur og eigendur einkahlutafélagsins. Eigendahópurinn samanstendur af fjársterkum aðilum sem og einstaklingum sem þekkja vel til bæjarfélagsins og íbúa þess. Er það mat þeirra sem að umsókn þessari standa að samsetning eigendahópsins sé líkleg til að tryggja það að veitingastaðurinn höfði til sem flestra en með því er jafnframt leitast eftir því að tryggja velgengni í rekstri hans.

1.3.2.. Stjórnskipulag

Hluthafafundur kýs stjórn félagsins eins og lög gera ráð fyrir. Í upphafi er gert ráð fyrir fimm manna stjórn, en þegar rekstur er kominn á traustan grundvöll má sjá fyrir sér að stjórnarmönnum verði fækkað í þrjá. Meginverkefni stjórnar verður fyrst í stað að undirbúa og ákveða endanlega hönnun og byggingu fasteignarinnar og jafnhliða því skilgreina rekstrarforsendur veitingasölu og ganga til samninga við rekstraraðila sem uppfyllir þau skilyrði sem stjórn mun setja varðandi reksturinn.

1.4. Núverandi staða

Lóðinni hefur ekki verið úthlutað og því hefur ekki verið ráðist í stofnun einkahlutafélagsins. Áætlun þessi liggur þó fyrir og í henni er með nokkuð nákvæmum hætti lýst þeirri aðferðarfræði sem líkleg er til þess að láta hugmynd um veitingastað við Arnarvog verða að veruleika. Þá liggja fyrir frumdrög uppdráttar að byggingu.

2. ÞARFAGREINING

2.1. Er þörfin fyrir hendi?

Erfitt getur reynst að meta þörf fyrir rekstur veitingahúss við Arnarvog í Garðabæ án undangenginnar almennrar könnunar. Af viðtölum við fjölmarga Garðbæinga er þó ljóst að margir horfa hýru auga til þess að geta sest niður og notið veitinga í góðum félagsskap og fallegu umhverfi innan bæjarmarka Garðabæjar. Auk þess verður að ætla að í rúmlega fjórtánþúsund manna bæjarfélagi sé ágætis grundvöllur fyrir rekstri veitingahúss, ef vel tekst til við uppbyggingu og rekstur.

Allar líkur standa til þess að margir Garðbæingar, sem og ferðalangar og íbúar annarra sveitarfélaga, muni nýta sér þá þjónustu sem veitingastaður við Arnarvog mun bjóða upp á. Það mun þó án efa standa og falla með því hversu vel verður staðið að hönnun og byggingu hússins. Jafnframt mun úrslitum ráða viðmót rekstraraðila veitingasölunnar, gæði þjónustunnar og það andrúmsloft, sem rekstraraðila tekst að skapa.

Í auknum mæli sækir fólk í það að vera utandyra. Veitingahús við Arnarvoginn gæti því orðið áningarstaður þeirra sem stunda útivist í Garðabæ, en eitt öflugasta útivistarsvæði Garðabæjar er staðsett við Arnarvoginn. Að eiga kost á því að fá sér hressingu, að loknum viðburðarrikum degi utandyra, á svo til nánast sama stað og útiveran er stunduð, er sjaldgæfur kostur fyrir íbúa höfuðborgarsvæðisins. Því má ætla að veitingastaður við Arnarvog verði til þess að efla enn frekar notkun fólks á útivistarsvæðinu í næsta nágrenni við staðinn.

Oft er tilefni til þess að stefna hópi fólks saman og gerir frumhönnun húsbyggingarinnar ráð fyrir því að hægt verði að taka á móti fjölmönnum hópi fólks. Vöntun er á slíkri aðstöðu á höfuðborgarsvæðinu og fáir staðir geta boðið upp á sambærilegt útsýni.

2.2. Markaðsstærð

Fólk á öllum aldri notfærir sér þjónustu veitingastaða og reynt verður að höfða til allra þeirra sem gaman hafa af því að borða góðan mat í fallegu umhverfi í góðra vina hópi. Ljóst er því að mengið er stórt en ætla má að íbúar höfuðborgarsvæðisins myndi að stórum hluta þann hóp sem mun nýta sér þá þjónustu sem í boði verður.

3. BYGGINGIN

3.1. Hönnun

Miklu skiptir að vel takist til við hönnun byggingarinnar. Meðfylgjandi drög að hönnun byggingarinnar voru unnin af Zeppelin arkitektum og gefa vísbendingu um endanlegt útlit hennar. Búast má þó við því að einhverjar breytingar verðir gerðar við frekari úrvinnslu teikninga. Við hönnunarvinnuna er tekið mið af ríkjandi vindátt og gert er ráð fyrir dvalarsvæði utanhúss þar sem sólar nýtur.

Hönnun veitingahússins mun taka mið af staðsetningu þess, en það er einstaklega vel staðsett á áberandi stað við opið útivistarsvæði. Nýtingarmöguleikar byggingarinnar verða fjölbreyttir og gert er ráð fyrir veglegum útleigusal. Við endanlega útfærslu hönnunarinnar og efnisval verður bæði stofnkostnaður og rekstrarkostnaður byggingarinnar hafður í huga.

3.1.1. Útlit

Vonir standa til að hægt verði að fella bygginguna sem mest að því landsvæði sem umlykur hana. Aðkoman kemur til með að verða látlaus og snyrtileg. Miklu skiptir að hönnunin standist tímans tönn og verður hugað sérstaklega að því við hönnunarvinnuna. Unnið verður með náttúruleg efni.

Þá verður hugað að því hvort hægt verði að fara í smávægilega landmótun á lóðinni með það að markmiði að skapa skjólgóð svæði.

Sá hluti byggingarinnar sem snýr að Arnarvogi mun verða opinn fyrir útsýni á vögin. Er það gert til þess að viðskiptavinir veitingastaðarins fái sem best notið þess sem blasir við þegar horft er út Arnarvoginn.

Að öðru leyti en að ofan greinir er vísað til meðfylgjandi mynda varðandi útlit sem og greinargerðar Zeppelin arkitekta.

3.1.2. Innlit

Gengið er út frá því að það verði sameiginlegt verkefni eigenda byggingarinnar og rekstraraðilans að vinna að hönnun innviða byggingarinnar. Lagt upp með að náttúruleg efni og jarðlitir verði grunnstefi í hönnunarforsendum. Veislusalurinn verður bjartur og útsýnið úr honum stórbrotið. Þar má gera ráð fyrir færanlegu sviði þar sem hljómsveitir geta athafnað sig. Þá verður hægt að hólfa veislusalinn niður í smærri einingar sem munu þá nýtast mismunandi stórum hópum við hvers kyns tilefni.

3.2. Sérstaða

Fyrirhuguð bygging er einstaklega vel staðsett. Þaðan verður hægt að virða fyrir sér stórfenglegt útsýni yfir Arnarvoginn, en fáir veitingastaðir bjóða upp á sambærilegt útsýni. Gert er ráð fyrir fjölbreyttu útivistarsvæði við Arnarvoginn sem kemur m.a. til með að innihalda golfvöll, strandblakvöll o.fl. Gönguleið liggur frá Gálghrauni meðfram Sjálandinu og að Arnarnesi. Mögulega verður ráðist í uppbyggingu á göngustíg meðfram Arnarnesi sem eflaust mun efla útivistarsvæðið og styðja við rekstur veitingahússins. Tiltölulega stutt er í fjölmenna íbúabyggð í nágrenni við fyrirhugaða byggingu. Það er sjaldgæft að það fari saman að útivistarsvæði, íbúabyggð og veitingarekstur séu í göngufæri hvert við annað.

Þá hefur Garðabær auglýst hugmyndasamkeppni um tillögu að rammaskipulagi byggðar fyrir ungt fólk á svæði við Lyngás og Hafnarfjarðarveg. Eins er fyrirhuguð uppbygging á svæðinu við Alviðruhúsið. Ef vel tekst til við uppbyggingu þessara svæða þá mun fjölbreyttur hópur fólks búa í námunda við veitingastaðinn.

3.4. Aðrir möguleikar

Við hönnun og uppbyggingu húsnæðisins mætti horfa til ákveðinna atriða sem ýmist gætu auðveldað framgang verkefnisins eða aukið aðsókn á svæðið. Nokkur atriði hafa verið tínd til og er gerð grein fyrir hverju þeirra hér að neðan.

3.4.1. Áfangaskipt uppbygging

Hanna má bygginguna þannig að hana sé hægt byggja í tveimur áföngum eða fleiri. Það gæti verið skynsamlegt að hefja reksturinn í tiltölulega litlu rými og auka við byggingarmagnið þegar reksturinn leyfir og aðsókn á staðinn gerir kröfu um. Að því er þó ekki stefnt.

3.4.2. Aðstaða siglingaklúbbs

Gert er ráð fyrir byggingu undir starfsemi siglingarklúbbs í námunda við lóðina undir veitingahúsið. Fyrri hugmyndir lutu að því að útlit þessara tveggja bygginga yrði samræmt. Þannig er hægt að tryggja það að þessar tvær byggingar, sem verða áberandi við Arnarvoginn, standi saman sem ein heild og fagurfræðileg eining, en ekki sem tvær aðskildar byggingar, ólíkar í hönnun og notagildi. Með því að samræma heildarútlitið væri hægt að auka notkunarmöguleika hvorrar byggingar fyrir sig. Lóðinni undir siglingaklúbbinn hefur ekki verið úthlutað en standi vilji til þess af hálfu bæjaryfirvalda þá er rétt að upplýsa um það að hópurinn sem að þessari umsókn stendur hefur fundið fyrir áhuga annarra á því að reisa siglingaklúbbshúsnæðið.

3.4.3. Aðstaða fyrir þá sem stunda sjósund, hlaup, hjólreiðar og annars konar útiveru

Sjósund er íþrótt sem nýtur sífellt aukinna vinsælda hér á landi. Víða eru starfrækt sjóbaðfélög og þó nokkrir íbúar í Sjálandinu eru farnir að nýta Arnarvoginn undir sjóböð. Veruleg aukning hefur verið í hópi þeirra sem hjóla sér til skemmtunar eða til að koma sér á milli staða. Þá er töluvert um það að fólk hlaupi um svæðið. Huga má að því hvort rétt væri að skapa aðstöðu fyrir þann hóp af fólki sem stundar framangreindar íþróttir. Slík aðstaða gæti verið innandyra eða utandyra og samanstðið af blautrými og svæði þar sem fólk getur klætt sig í og úr viðeigandi fatnaði.

3.4.4. Vaðlaug

Hugsanlega er hægt að koma fyrir grunnri laug, kaldri eða volgri, sem hjólreiðafólk eða gangandi vegfarendur gætu, að loknu líkamlegu erfiði, sett fæturnar í. Slíkri vaðlaug mætti koma smekklega fyrir þannig að fólk geti sest niður og horft yfir vögginn á meðan útlímirnir leyfa vatninu að gera sitt gagn.

3.4.5. Fljótandi sauna

Það gæti verið áhugavert að kanna möguleikann á því að útbúa fljótandi sauna. Það væri þá einskonar fljótandi prammi sem hægt væri að synda út í. Á prammanum er komið fyrir lítilli aðstöðu fyrir sauna. Á fylgiskjali 2 má sjá hugmynd að útliti fljótandi saunu.

4. FJÁRFESTINGARÁÆTLUN

4.1. Lóð og byggingarréttur

Verð fyrir byggingarrétt hefur verið ákveðið kr. 19.194.568 (miðað við febrúar 2016). Gatnagerðargjöld eru innifalin í því verði.

4.2. Bygging

Fjárfestingarkostnaður felur í sér heildarkostnað við byggingu fasteignarinnar þannig að hún verði tilbúin til veitingareksturs. Áætlað er að byggingarkostnaður nemi 350 þkr./m². Miðað er við að byggingin verði 500 m² að stærð. Áætlaður kostnaður vegna byggingarinnar er því um 175 mkr.

4.3. Húsgögn

Hvort heldur sem Arnarvogur ehf. eða rekstraraðilinn leggur út fjármuni vegna húsgagna þá þykir rétt að gera grein fyrir því í fjárfestingaráætlun þessari hversu háar upphæðir um er að ræða. Erfitt er á þessu stigi að áætla kostnað við húsgögn en gengið er út frá því að hann nemi um 15 mkr. Telja verður þá upphæð nokkuð nærri lagi fyrir veitingastað af þeirri stærð sem um ræðir.

4.4. Tæki og búnaður

Kostnaður við fullbúið eldhús fyrir veitingastaðinn er áætlaður vera um 20 mkr. Stuðst er við þá tölu eftir samtöl við aðila sem sérhæfa sig í því að innrétta eldhús á veitingastöðum sem og matreiðslumenn sem hafa haft það að starfi í töluverðan tíma að matreiða fyrir veitingahús. Að auki er gert ráð fyrir öðrum kostnaði vegna ýmissa tækja og annars búnaðar sem þarfnast við rekstur veitingastaðar. Heildarkostnaður vegna kaupa á tækjum og búnaði er talinn nema um 25 mkr.

4.5. Fjármögnun

Fjárfestingin er samtals áætluð 235 mkr. Áætlað er að framkvæmdakostnaður verði annars vegar fjármagnaður með hlutafé og eigin fjármagni hluthafa og hins vegar með langtímaláni. Fyrir liggur að umsækjendur muni fjármagna sem nemur a.m.k. 150 mkr. eða um 64% af áætluðum framkvæmdakostnaði. Það sem út af stendur, um 85 mkr., er áformað að fjármagna með láni frá lánastofnun.

4.6. Fjárfestingartafla

Stofnkostnaður		Fjármögnun	
Lóð	20.000.000 kr.	Hlutafé/Eigið fjármagn	150.000.000 kr.
Bygging	175.000.000 kr.	Langtímalán	85.000.000 kr.
Húsgögn	15.000.000 kr.		
Tæki og búnaður	25.000.000 kr.		
Samtals	235.000.000 kr.	Samtals	235.000.000 kr.

5. REKSTRARÁÆTLUN ARNARVOGS EHF.

5.1. Gjöld

Gjöldin sem Arnarvogur ehf. þarf að inna af hendi verða fyrst og fremst til komin vegna skuldbindinga við lánveitanda. Afborganir og vextir af lánum vega þyngst en einnig þarf að greiða fasteignagjöld, hita, rafmagn og gera ráð fyrir viðhaldi. Áætlað er að árlegar greiðslur vegna framangreindra atriða nemi um 14 mkr.

5.2. Tekjur

Tekjur af rekstri fasteignarinnar verða til vegna reksturs veitingasölu eða leigusamnings við rekstraraðila veitingahússins. Leigufjárhæð tekur mið af skuldbindingum félagsins og þeim gjöldum sem því er gert að inna af hendi sem og kröfu eigenda fasteignarinnar um ávöxtun eigin fjár. Því er áætlað að fermetrinn verði leigður út á 3000 kr. á mánuði sem er í takt við það sem þekkist fyrir sambærilegt húsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Árlegar tekjur eru áætlaðar 18 mkr. Vel má vera að eigendur Arnarvogs ehf. gefi leigjandanum ákveðinn afslátt af leigunni fyrst um sinn til þess að rekstraraðilinn fái svigrúm til að koma rekstrinum á almennilegt skrið.

5.3. Rekstrartafla

Ár 1 - Áætlaður rekstrarreikningur			
Gjöld		Tekjur	
Afborganir og vextir	8.300.000 kr.	Leigutekjur	18.000.000 kr..
Fasteignagjöld	4.000.000 kr.		
Hiti og rafmagn	700.000 kr.		
Viðhald	1.000.000 kr.		
Samtals	14.000.000 kr.	Samtals	18.000.000 kr.

6. FRAMKVÆMDARÁÆTLUN

6.1. Stofnun einkahlutafélags

Strax að lokinni úthlutun lóðarinnar verður einkahlutafélagið Arnarvogur ehf. stofnað. Drög að stofngögnum liggja fyrir. Áætlað er að stofnun einkahlutafélagsins taki um fimm vikur.

6.2. Ráðning framkvæmdastjóra

Áformað er að ráða framkvæmdstjóra sem halda mun utan um framkvæmd verkefnisins

6.3. Hönnun byggingar

Mikilvægt er að gefa sér góðan tíma í það að hanna endanlegt útlit byggingarinnar. Eftir að hún hefur verið reist er ekki hlaupið að því að breyta henni mikið og því er mikilvægt að hönnunin verði vel ígrunduð. Áætlað er að hönnuðir fái sex mánaða svigrúm til að skila endanlegri hönnun húsnæðisins.

6.4. Útboð á byggingu fasteignar

Að lokinni hönnun byggingarinnar er áformað að leita tilboða í verkið. Áætlað er að það ferli taki u.þ.b. mánuð. Þreifingar hafa þó átt sér stað við verktaka sem að hafa lýst yfir áhuga á því að reisa bygginguna.

6.5. Bygging fasteignar

Áætlað er að tímabilið frá því framkvæmdir hefjast þar til þeim verður lokið geti verið fjórtán mánuðir. Gert er ráð fyrir því að rekstraraðili veitingastaðarins muni koma sér fyrir í húsnæðinu innan þessara fjórtán mánaða.

6.6. Fjármögnun

Lánamöguleikar hafa verið kannaðir og liggur fyrir að lánsfjármögnun verður auðsótt miðað við þær forsendur sem fyrir liggja um eigin fjármögnun. Gengið er út frá því að það taki upp undir tvo mánuði að tryggja lánsfjármagn.

6.7. Útleiga til rekstraraðila

Eins fljótt og auðið er verður hafist handa við að finna hentugan rekstraraðila. Haft hefur verið samband við aðila sem sýnt hafa áhuga á því að koma að rekstri veitingahúss við veginn. Þar sem rekstraraðilinn þarf að vera tilbúinn til þess að aðlaga reksturinn að þeim hugmyndum sem stjórn Arnarvogs ehf. hefur um hann er rétt að áætlað að um 3 mánuði taki að ganga frá samningi við rekstraraðila.

6.8. Framkvæmdaröð

	Fjöldi mánaða																		
Framkvæmdaþáttur	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Stofnun einkahlutafélags																			
Ráðning framkvæmdastjóra																			
Hönnun byggingar																			
Útboð á byggingu fasteignar																			
Bygging fasteignar																			
Fjármögnun																			
Samningur við rekstraraðila																			

Á myndinni hér að ofan má sjá þann tíma sem áætlaður er á hvern framkvæmdaþátt. Gengið er út frá því að upphafið miðist við úthlutun lóðarinnar og áætlað er að af úthlutun geti orðið við lok sumars árið 2016. Líkt og sjá má þá er gengið út frá því að ekki þurfi að líða meira en átján mánuðir frá úthlutun lóðarinnar þar til veitingastaðurinn verður opnaður almenningi. Það má því gera ráð fyrir því að veitingareksturinn hefjist við upphaf árs 2018.

7. VEITINGAREKSTURINN

7.1. Forsendur útleigu

Líkt og áður hefur verið vikið að mun stjórn Arnarvogs ehf. ganga til samninga við rekstraraðila sem er reiðubúinn til þess að aðlagða veitingahúsareksturinn að þeim hugmyndum sem eigendur Arnarvogs ehf. hafa um slíkan rekstur. Viðmiðin sem hér fara á eftir verða nánar útfærð af stjórn Arnarvogs ehf., ef til þess kemur að lóðinni verði úthlutað til þeirra sem að þessari umsókn standa.

7.1.1. Húsgögn og aðrir innanstokksmunir

Val á húsgögnum skiptir verulegamiklu máli varðandi það hvernig gestir veitingastaðarins koma til með að upplifa dvöl sína í húsnæðinu. Mikið verður því lagt upp úr því að finna sem heppilegustu samsetningu á húsgögnum til þess að mæta ólíkum þörfum. Leitað verður til aðila sem hafa þekkingu á því hvernig heppilegast er að útfæra þau atriði er varða húsgögn og aðra innanstokksmuni.

7.1.2. Matseðill

Gert er ráð fyrir því að rekstraraðilinn muni bjóða upp á einfaldan matseðil með fáum og hollum en þó fjölbreyttum réttum á viðráðanlegu verði. Til glöggvunar má gera sér í hugalund að maturinn verði ekki ósambærilegur því sem Flóran í grasagarðinum, Bragginn í námunda við Flúðir, Kaffihús Vesturbæjar og veitingastaðurinn Gló hefur verið að bjóða upp á. Hægt er að skapa staðnum sérstöðu með því að notast við óhefðbundið hráefni og huga vel að framsetningu þess sem boðið er upp á.

7.2. Aðrir möguleikar

Sérstaða veitingastaðarins mun fyrst og fremst felast í staðsetningunni. Þeirri sérstöðu hefur áður verið lýst í umfjöllun um bygginguna hér að framan. Þá mun veitingastaðurinn, líkt og vikið hefur verið að hér að framan, geta skapað sér sérstöðu með vali á hráefni og framsetningu þess sem boðið er upp á.

Til viðbótar framangreindu hafa eftirfarandi atriði verið tekin saman um aðra möguleika. Hugsanlega mun einkahlutafélagið Arnarvogur ehf. geta tekið að sér framkvæmd sumra þessara atriða í samstarfi við rekstraraðilann eða aðra hópa innan bæjarfélagsins.

7.2.1. Söguferðir um Gálgahraun

Gálgahraunið geymir skemmtilega sögu. Um það liggja áhugaverðar gönguleiðir og til er hópur fólks sem að gæti tekið að sér skemmtilegar sögugöngur um svæðið. Upphaf slíkra ferða mætti vera við Arnarvoginn. Að lokinni göngu er hægt að setjast niður á veitingastaðnum og fá sér hressingu. Eins mætti skipuleggja gönguferðir að dysjunum á Arnarnesi eða að Wegenerstöplinum.

7.2.2. Siglingar til og frá Reykjavík

Mögulega verður einhvern tíma grundvöllur fyrir því að bjóða upp á siglingu frá Reykjavík til Arnarvogs. Hægt væri að sigla fyrir Seltjarnarnesið, framhjá forsetabústaðnum og að lokum yrði komið við á veitingastaðnum við Arnarvog.

7.2.3. Myndlistarsýningar

Nýta má veggjapláss til að hengja upp myndir. Spennandi gæti verið að bjóða upp á myndlistarsýningar í húsnæðinu og mögulega gæti Gróska, félag myndlistarmanna í Garðabæ, fengið úthlutað veggjum sem og einstaka listamenn í félaginu, ef áhugi er fyrir því. Eins gætu skólar fengið tækifæri til að sýna verk nemenda sinna í húsnæðinu.

7.2.4. Tónleikar og leiksýningar

Veislusalinn má vel nýta undir tónleikahald. Fáir staðir á höfuðborgarsvæðinu bjóða upp á reglulegt tónleikahald. Það er helst að Café Rosenberg í Reykjavík bjóði upp á reglulega tónlistarviðburði og yfirleitt eru þeir fjölsóttir. Þá mætti við hönnun hússins huga að því að búa til svæði utandyra þar sem hægt væri að koma fyrir hljómsveit og aðstöðu fyrir áheyrendur. Þá gætu minni hópar sett á fjalirnar örleikrit, ýmist fyrir fullorðna eða börn. Þetta gæti orðið ágætis vettvangur fyrir tónlistarmenn í Garðabæ til þess að koma fram. Eins gæti leiklistarhópur FG hugsanlega nýtt sér aðstöðuna að einhveru marki.

7.2.5. Örbrugghús

Síðustu ár hefur örbrugghúsum fjölgað verulega og vísir er kominn að skipulögðum bjórtúrismi. Þannig heimsækja þúsundir ferðamanna Gestastofu Ölgerðarinnar og Bruggsmiðjuna á Árskógssandi á hverju ári. Mikil gerjun er í bjórmenningu landsins og í dag sækir fólk fremur í upplifunina, stemninguna og bragðið en áhrifin. Huga mætti að því að koma á laggirnar, í samstarfi við aðra, örbrugghúsi í Garðabæ sem hefði þann megintilgang að framleiða veigar fyrir veitingastaðinn. Vitað er um áhugasama einstaklinga sem gætu komið að slíku verkefni.

7.2.6. Bátaleiga og kayaksiglingar

Við Arnarvoginn var eitt sinn starfræktur öflugur siglingaklúbbur. Svæðið hentar einkar vel undir siglingar á smábátum og því mætti gera sér í hugarlund að áhugavert gæti verið að bjóða upp á að leigja áhugasömum báta, jafnvel hjólabáta sem yngra fólk getur auðveldlega siglt og stjórnað. Þetta er verkefni sem hægt væri að vinna í samstarfi við siglingaklúbbinn, þ.e. ef aðstaða undir þá starfsemi verður reist í námunda við veitingahúsið.

7.2.7. Hópar

Í Garðabæ koma reglulega saman hópar fólks í ærlegum tilgangi. Þeir hópar gætu fengið afnot af aðstöðunni sem boðið verður upp á. Áhangendur Stjörnunnar gætu mögulega komið þar saman á leikdögum. Þá gætu meðlimir Rotary, Inner Wheel og Hraunavina nýtt aðstöðuna, svo fáein dæmi séu nefnd.

8. REKSTRARÁÆTLUN VEITINGAHÚSS

Mikilvægt er að átta sig á því hvort starfsemi veitingahúss geti staðið undir leigugreiðslum til Arnarvogs ehf. Því hafa eftirfarandi atriði verið tekin saman til glöggvunar á því hvort raunhæft sé að áætla að veitingarekstur geti yfir höfuð staðið undir fjárfestingarkostnaði húsnæðisins.

8.1. Gjöld

Stærstu einstöku útgjaldaliðir rekstrarins koma til með að vera vegna leigu á fasteigninni annars vegar og launa og launatengdra gjalda hins vegar. Líkt og fram hefur komið mun fermetrinn verða reiknaður á 3.000 kr. á mánuði. Það gera 1,5 mkr. á mánuði og 18 mkr. á ári. Laun og launatengd gjöld koma til með að nema tæpum 23 mkr. sem skiptast á rekstarstjóra, eldhússtarfsmenn og þjónustufólk. Gert er ráð fyrir því að aukinn fjöldi starfsmanna þurfi yfir sumartímann. Áætlað er að kaup á hráefni nemi hátt í 25 mkr. á ársgrundvelli. Annar kostnaður verður að teljast óverulegur. Heildarkostnaður vegna reksturs veitingastaðarins mun því nema hátt í 70 mkr. á ári.

8.2. Tekjur

Tekjur af rekstri veitingahússins verða fyrst og fremst vegna sölu á veitingum og útleigu á veislusal. Áætlað er að u.þ.b. 87 manns heimsæki veitingastaðinn að jafnaði á degi hverjum. Yfir sumartímann má gera ráð fyrir því að aðsókn verði meiri en yfir aðra mánuði ársins. Meðaltal heimsókna á mánuði er því um 2.650 manns, sem gera 31.800 heimsóknir á ári. Gera má ráð fyrir því að stærstur hluti þeirra sem koma til með að heimsækja veitingastaðinn muni einungis kaupa sér kaffi og meðlæti. Áætlað er að um 60% gesta tilheyri þeim hópi á meðan 40% munu bæði kaupa mat og drykk. Yfir sumartímann er þó ráð fyrir því gert að hlutfallið verði jafnt. Þeir sem koma til með að kaupa einungis kaffi og meðlæti mun eyða að meðaltali 1.600 kr. á meðan þeir sem velja mat og drykk eyða 4.000 kr. Heildartekjur vegna veitingasölu munu því nema rúmlega 81 mkr. á ári. Þá er ráð fyrir því gert að veislusalur verði leigður út þrisvar sinnum í mánuði undir stærri viðburði fyrir 180.000 kr. hvert skipti og tvisvar sinnum í mánuði fyrir smærri viðburði á 70.000 kr. hvert skipti. Tekjur vegna útleigu á sal munu því nema rúmum 8 mkr. á ári. Heildartekjur vegna rekstrar munu þannig nema um 90 mkr. á ári.

8.3. Rekstrarniðurstaða

Að teknu tilliti fjármagnsliða, og að því gefnu að forsendurnar sem vikið hefur verið að hér að framan standist, má gera ráð fyrir því að veitingahúsareksturinn geti vel staðið undir veitingarekstri og fjárfestingarkostnaði. Hér að neðan má finna rekstraráætlun sem tekin hefur verið saman um mögulegan veitingahúsarekstur við Arnarvog.

Teikjur		Janúar	Febrúar	Mars	Apríl	Mai	Júní	Júlí	Ágúst	Septem­ber	Október	Nóvember	Desem­ber	Á ári
Teikjur	Helmsóknir	2500	2500	2500	2500	2500	3100	3100	3100	2500	2500	2500	2500	31800
	Hlutfall sem kaupir vöru A (Maturog drykkur)	40%	40%	40%	40%	40%	50%	50%	50%	40%	40%	40%	40%	40%
	Hlutfall sem kaupir vöru B (Kaffi og meðlæti)	60%	60%	60%	60%	60%	50%	50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%
	Einingar seldar af vöru A	1000	1000	1000	1000	1000	1240	1240	1240	1000	1000	1000	1000	12720
	Einingar seldar af vöru B	1500	1500	1500	1500	1500	1860	1860	1860	1500	1500	1500	1500	19080
Teikjur af seldum vörum														
Teikjur	Einingaverð á vöru A (4.000 kr.)	4.000.000 kr.	4.000.000 kr.	4.000.000 kr.	4.000.000 kr.	4.000.000 kr.	4.960.000 kr.	4.960.000 kr.	4.960.000 kr.	4.000.000 kr.	4.000.000 kr.	4.000.000 kr.	4.000.000 kr.	50.880.000 kr.
	Einingaverð á vöru B (1.600 kr.)	2.400.000 kr.	2.400.000 kr.	2.400.000 kr.	2.400.000 kr.	2.400.000 kr.	2.976.000 kr.	2.976.000 kr.	2.976.000 kr.	2.400.000 kr.	2.400.000 kr.	2.400.000 kr.	2.400.000 kr.	30.528.000 kr.
	Teikjur vegna veltingasölu	6.400.000 kr.	6.400.000 kr.	6.400.000 kr.	6.400.000 kr.	6.400.000 kr.	7.936.000 kr.	7.936.000 kr.	7.936.000 kr.	6.400.000 kr.	6.400.000 kr.	6.400.000 kr.	6.400.000 kr.	81.408.000 kr.
Teikjur af útleigu á sal														
Teikjur	Stærri viðburðir (9*180.000 kr. á mánuði)	540.000 kr.	540.000 kr.	540.000 kr.	540.000 kr.	540.000 kr.	540.000 kr.	540.000 kr.	540.000 kr.	540.000 kr.	540.000 kr.	540.000 kr.	540.000 kr.	6.480.000 kr.
	Minni viðburðir (2*70.000 kr. á mánuði)	140.000 kr.	140.000 kr.	140.000 kr.	140.000 kr.	140.000 kr.	140.000 kr.	140.000 kr.	140.000 kr.	140.000 kr.	140.000 kr.	140.000 kr.	140.000 kr.	1.680.000 kr.
	Teikjur vegna útleigu á sal	680.000 kr.	680.000 kr.	680.000 kr.	680.000 kr.	680.000 kr.	680.000 kr.	680.000 kr.	680.000 kr.	680.000 kr.	680.000 kr.	680.000 kr.	680.000 kr.	8.160.000 kr.
Heildarteikjur vegna reksturs		7.080.000 kr.	7.080.000 kr.	7.080.000 kr.	7.080.000 kr.	7.080.000 kr.	8.616.000 kr.	8.616.000 kr.	8.616.000 kr.	7.080.000 kr.	7.080.000 kr.	7.080.000 kr.	7.080.000 kr.	89.568.000 kr.
Kostnaður														
Breytilegur kostnaður														
Breytilegur kostnaður	Hráðfni í vöru A (30% af einingaverði / 1.200 kr.)	1.200.000 kr.	1.200.000 kr.	1.200.000 kr.	1.200.000 kr.	1.200.000 kr.	1.488.000 kr.	1.488.000 kr.	1.488.000 kr.	1.200.000 kr.	1.200.000 kr.	1.200.000 kr.	1.200.000 kr.	15.264.000 kr.
	Hráðfni í vöru B (30% af einingaverði / 480 kr.)	720.000 kr.	720.000 kr.	720.000 kr.	720.000 kr.	720.000 kr.	892.800 kr.	892.800 kr.	892.800 kr.	720.000 kr.	720.000 kr.	720.000 kr.	720.000 kr.	9.158.400 kr.
	Annar breytilegur kostnaður (10 kr. fyrir hverja selda einingu)	25.000 kr.	25.000 kr.	25.000 kr.	25.000 kr.	25.000 kr.	31.000 kr.	31.000 kr.	31.000 kr.	25.000 kr.	25.000 kr.	25.000 kr.	25.000 kr.	318.000 kr.
	Fastur kostnaður													
Laun og launatengd gjöld														
Laun og launatengd gjöld	Rekstrarstjóri	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	5.400.000 kr.
	Matreiðslumaður	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	450.000 kr.	5.400.000 kr.
	Aðstoðar matreiðslumaður (tveir yfir sumartímann)	350.000 kr.	350.000 kr.	350.000 kr.	350.000 kr.	350.000 kr.	700.000 kr.	700.000 kr.	700.000 kr.	350.000 kr.	350.000 kr.	350.000 kr.	350.000 kr.	5.250.000 kr.
	Þjónustufólk	500.000 kr.	500.000 kr.	500.000 kr.	500.000 kr.	500.000 kr.	750.000 kr.	750.000 kr.	750.000 kr.	500.000 kr.	500.000 kr.	500.000 kr.	500.000 kr.	6.750.000 kr.
Rekstur húsnæðis														
Rekstur húsnæðis	Leiga	1.500.000 kr.	1.500.000 kr.	1.500.000 kr.	1.500.000 kr.	1.500.000 kr.	1.500.000 kr.	1.500.000 kr.	1.500.000 kr.	1.500.000 kr.	1.500.000 kr.	1.500.000 kr.	1.500.000 kr.	18.000.000 kr.
	Skrifstofu og annar rekstrarkostnaður													
Skrifstofu og annar rekstrarkostnaður	Sími, tölvur og internet	10.000 kr.	10.000 kr.	10.000 kr.	10.000 kr.	10.000 kr.	10.000 kr.	10.000 kr.	10.000 kr.	10.000 kr.	10.000 kr.	10.000 kr.	10.000 kr.	120.000 kr.
	Skrifstofukostnaður	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	30.000 kr.
Markaðskostnaður														
Markaðskostnaður	Helmasíða	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	2.500 kr.	30.000 kr.
	Auglýsingar	0 kr.	6.000 kr.	0 kr.	6.000 kr.	0 kr.	6.000 kr.	0 kr.	6.000 kr.	0 kr.	6.000 kr.	0 kr.	6.000 kr.	36.000 kr.
Heildarkostnaður vegna reksturs		5.210.000 kr.	5.216.000 kr.	5.210.000 kr.	5.216.000 kr.	5.210.000 kr.	6.282.800 kr.	6.276.800 kr.	6.282.800 kr.	5.210.000 kr.	5.216.000 kr.	5.210.000 kr.	5.216.000 kr.	65.756.400 kr.
Rekstrarforka án fjármagnsliða														
Rekstrarforka án fjármagnsliða	Leiga	1.870.000 kr.	1.864.000 kr.	1.870.000 kr.	1.864.000 kr.	1.870.000 kr.	2.333.200 kr.	2.339.200 kr.	2.333.200 kr.	1.870.000 kr.	1.864.000 kr.	1.870.000 kr.	1.864.000 kr.	23.811.600 kr.
	Fjármunateikjur og fjármagnsgjöld													
Fjármunateikjur og fjármagnsgjöld	Vaxtatekjur	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
	Vaxtagjöld	15.000 kr.	15.000 kr.	15.000 kr.	15.000 kr.	15.000 kr.	15.000 kr.	15.000 kr.	15.000 kr.	15.000 kr.	15.000 kr.	15.000 kr.	15.000 kr.	180.000 kr.
Rekstrarforka fyrir skatta		1.855.000 kr.	1.849.000 kr.	1.855.000 kr.	1.849.000 kr.	1.855.000 kr.	2.318.200 kr.	2.324.200 kr.	2.318.200 kr.	1.855.000 kr.	1.849.000 kr.	1.855.000 kr.	1.849.000 kr.	23.631.600 kr.
Rekstrarforka fyrir skatta	Teikjuskattur (20%)	371.000 kr.	369.800 kr.	371.000 kr.	369.800 kr.	371.000 kr.	463.640 kr.	464.840 kr.	463.640 kr.	371.000 kr.	369.800 kr.	371.000 kr.	369.800 kr.	4.776.320 kr.
	Rekstrarmóðurstaða (Hagnætur/Tap)	1.484.000 kr.	1.479.200 kr.	1.484.000 kr.	1.479.200 kr.	1.484.000 kr.	1.854.560 kr.	1.859.360 kr.	1.854.560 kr.	1.484.000 kr.	1.479.200 kr.	1.484.000 kr.	1.479.200 kr.	18.905.280 kr.

Fylgiskjal 1

Drög að hlutaskrá

HLUTASKRÁ

Arnarvogur ehf.

kt. [●]

Raðnúmer	Nafn hluthafa	Kennitala	Heimilisfang	Nafnverð	Hlutfall
1-18.000.000	Miðbúðin fjárfestingafélag ehf.	551007-0810	Þingási 3, 110 Reykjavík	18.000.000 kr.	30%
18.000.001 – 36.000.000	Fjárfestingafélagið Pluma ehf.	650507-2820	Kringlunni 4-6, 103 Reykjavík	18.000.000 kr.	30%
36.000.001 – 54.000.000	Hængur ehf.	611111-1500	Bakkaflöt 3, 210 Garðabæ	18.000.000 kr.	30%
54.000.001 – 60.000.000	Sigurbjörn Ingimundarson	240286-3199	Fornhaga 15, 107 Reykjavík	6.000.000 kr.	10%
Nafnverð alls				60.000.000 kr.	100%

Skjal sótt af '000000000000' dags: 25.03 2026

Fylgiskjal 2

Hugmynd að útliti fljótandi saunu



Skjal sótt af '000000000000' dags: 25.03 2026