



Reykjavíkurborg

skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavík, 9. ágúst 2019

R19070084

D-1808

Borgarráð

### ***Norðlingabraut 4, viðauki við húsaleigusamning***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við leigusamning um Norðlingabraut 4, dags 2. mars 2015, á milli Mars fasteigna ehf og Reykjavíkurborgar um leigu á viðbótar húsnæði að Norðlingabraut 4.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg er með á leigu hluta af húsnæði Norðlingabrautar 4 fyrir Norðlingaskóla. Að ósk Skóla- og frístundasviðs hafa farið fram viðræður við eiganda að Norðlingabraut 4 um aukið rými til að koma á mótis við þörf skólans um viðbótarhúsnæði.

Eigandi Norðlingabrautar 4 áformar að byggja 145,2 fermetra viðbyggingu og leigja Reykjavíkurborg á sama leigufermetraverð og í leigusamningi frá 2. mars 2015.

Leigusamningur er framlengdur um 5 ár, þ.e. til 31. desember 2031.

Eignasjóður mun framleigja húsnæðið til Skóla- og frístundasviðs.

Kostnaður vegna viðbótarleigu rúmast innan rekstrarramma Skóla- og frístundasviðs á árinu 2019, en áætlaður viðbótarkostnaður vegna leigu á ári nemur krónum 3.709.280 og verður gert ráð fyrir þessari leigu í fjárhagsramma næsta árs.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Minnisblað SFS um húsnæðismál Norðlingaskóla dags. 9. ágúst 2019.

Húsaleigusamningur um Norðlingabraut 4 efri hæð, dags. 2. mars 2015.

Viðauki við húsaleigusamning um Norðlingabraut 4, dags. 15. júlí 2019



Reykjavík, 09. ágúst 2019

## MINNISBLAÐ

**Viðtakandi:** Halldóra Káradóttir sviðsstjóri fjármála- og áhættustýringarsviðs  
Óli Jón Hertervig skrifstofu borgarstjóra og borgarritara

**Sendandi:** Helgi Grímsson sviðsstjóri skóla- og frístundasviðs

---

### ***Efni: Gangur við Norðlingabraut 4***

Það er mat skóla- og frístundasviðs að bregðast þurfi við áætlaðri fjölgun nemenda við Norðlingaskóla á þessu ári og næstu árum fram til ársins 2022. Lagt er til að samningur við eigendur að húsnæðinu að Norðlingabraut 4 sem Reykjavíkurborg leigir undir hluta af starfsemi skólans, verði endurskoðaður og samið um byggingu á utanáliggjandi gangi við húsnæðið sem myndi bæta nýtingu þess og leysa vanda skólans til næstu ára.

Skólabygging Norðlingaskóla er hönnuð fyrir 450 nemendur. Í upphafi komandi skólaárs (2019-2020) er áætlað að 623 nemendur stundi nám við skólann. Reykjavíkurborg leigir húsnæði að Norðlingabraut 4 fyrir kennslu miðstigs þar sem að skólabyggingin dugar ekki fyrir alla nemendur skólans. Kennsla á yngsta- og elstastigi fer fram í skólahúsinu en kennsla á miðstigi í Norðlingabraut. Þegar húsnæðið var tekið í notkun vorið 2017 voru 161 nemandi á miðstigi. Haustið 2018 byrjuðu 170 nemendur skólaárið í húsnæðinu en það endaði í 184 nemendum nú í vor, 2019. Haustið 2019 gerir spáin ráð fyrir 200 nemendum á miðstigi og að haustið 2020 verði þeir 211. Þessar tölur eru fyrir utan þá nemendur sem munu bætast við vegna þéttingar byggðar en á næsta skólaári verða mögulega afhentar um 150 nýjar íbúðir í hverfinu.

Ósk sviðsins felst í því að byggður verði gangur framan á húsið við Norðlingabraut 4. Gangur yrði settur meðfram austuhlið hússins, sem nýtist sem anddyri fyrir húsnæðið í heild og inngang í kennslustofurnar hverja fyrir sig sem eru sex talsins. Gangurinn yrði jafnframt nýttur fyrir útiföt nemenda, skó o.fl. Þar með þarf ekki að ganga í gegnum allar kennslustofur hússins til þess að komast milli rýma og nýting þeirra batnar umtalsvert til kennslu og skólastarfs, en hluti þeirra fer nú í gönguleið á milli rýma. Ávinningurinn felst í betri nýtingu á núverandi húsnæði, minni truflun og mögulega auknum gæðum í skólastarfi með það í huga. Þá mun núverandi anddyri breytast í minni kennslustofu eða sérkennslurými. Stækkun húsnæðisins er áætluð um 145 fm.

Fyrir liggur samningur við eigendur um endurskoðun á leigusamningi sem tekur mið af ofangreindri stækkun, með fyrirvara um samþykki borgarráðs. Stækkunin felur í sér að viðbótargreiðslur verði um 275 þús.kr. á mánuði (1.900 kr. pr. fm). Sjá nánar um kostnað tillögu Óla Jóns Hertervig. Kostnaðarauki Norðlingaskóla vegna samningsins á ársgrundvelli er metinn á um 3,3 m.kr. (12 x 275 þús.kr.)

### **Mat á valkostum**

Ef ekki fæst heimild til endurskoðunar á samningi um Norðlingabraut 4 er nauðsynlegt að skoða aðrar mögulegar lausnir vegna nemendafjölgunar í hverfinu. Aðrar mögulegar lausnir

eru að bæta við færanlegum stofum og þyrfti að koma fyrir 3-4 stofum á lóð skólans svo hægt væri að koma fyrir heilum árgangi í einu vegna samkenslu. Einnig gæti verið möguleiki að leigja annað húsnæði undir einn árgang skólans. Kostnaður vegna færanlegra stofa getur verið mismunandi vegna útboða og frágangs við að koma þeim niður. Skv. upplýsingum frá umhverfis- og skipulagssviði getur kostnaður numið um 14m.kr. að koma niður einni stofu og ef engin færanleg stofa er laus þá er kaupverð á slíkri stofu ca. 20 – 22m.kr. skf. USK. Innri leiga vegna nýlegra stofa er um 215 þús.kr. per stofu á mánuði. Þessar tvær lausnir eru því dýrari í framkvæmd en gangurinn auk þess sem þetta yrðu fleiri fermetrar, samnýtanleg rými með leiguhúsnæðinu eru ekki til staðar og væntanlega mun starfsmannakostnaður hækka vegna fjölda starfsstöðva (stöðugildi samnýtast ekki milli árganga). Árlegur kostnaðarauki Norðlingaskóla fyrir leigu á 3 – 4 færanlegum kennslustofum er áætlaður 7,7m.kr. – 10,3m.kr.

## Nemendaspá án og með þéttingu byggðar næstu ára

Skólabygging Norðlingaskóla er hönnuð fyrir 450 nemendur. Í upphafi þessa skólaárs eru nemendur áætlaðir 623. Eins og áður segir eru 184 þeirra í húsnæði skólans að Norðlingabraut 4 m.v. lok skólaárs 2018/2019. Rétt er að taka fram að nemendur eru nú talsvert fleiri í rýminu en gert var ráð fyrir þegar húsnæðið var tekið í notkun.

Með viðbyggingu er reiknað með að Norðlingabraut geti tekið við 210 nemendum. Samtals væri því Norðlingaskóli með pláss fyrir 660 nemendur (450 + 210).

Nemendaspá í Norðlingaskóla gerir ráð fyrir að árið 2021 verði 722 nemendur og árið 2023 verði 705 nemendur að meðtöldum nemendum frá þéttingarreit.

### Norðlingaskóli

Skólaár	Án þéttingar	Með þéttingu
2015-2016	556 nem	
2016-2017	593 nem	
2017-2018	594 nem	
2018-2019	607 nem	607 nem
2019-2020	618 nem	623 nem
2020-2021	629 nem	673 nem
2021-2022	620 nem	722 nem
2022-2023	603 nem	707 nem
2023-2024	600 nem	705 nem

Erfitt er um vik að gefa upp nemendaspá til lengri tíma en næstu 5 ára. Spáin sýnir þó að full þörf verður fyrir húsnæði á Norðlingabraut eins langt og spáin nær. Miðað við forsendur þessarar spár er ekki beðið um frekara húsnæði fyrir starfsemi Norðlingaskóla á komandi árum, jafnvel þó vitað sé að talsvert muni þrengja að þegar nemendafjöldinn er sem mestur (2021-2022).

Tekið skal fram að í samningum við eigendur Norðlingabrautar 4 er gert ráð fyrir að Reykjavíkurborg geti framleigt húsnæðið eða nýtt það með öðrum hætti á leigutímanum ef ekki er þörf á öllu húsnæðinu. Á það er minnt að þessi gangur myndi þá auðvelda að leigja út einstök rými.

Undirritaðir aðilar, Mars fasteignir ehf., kt. 700517-1600, Flötum 23, Vestmannaeyjar, hér eftir nefndur leigusali og Reykjavíkurborg, 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs kt. 570480-0149 Borgartúni 12-14 í Reykjavík, hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan viðauka.

## Viðauki við leigusamning um Norðlingabraut 4 í Reykjavík

Í mars 2015 gerðu leigusali og leigutaki með sér leigusamning um leigu á 1.155 fm húsnæði fyrir skólastofur, alla 2. hæð við Norðlingabraut 4 í Reykjavík. Leigusamningurinn rennur út 31. desember 2026. Fasteignanúmer eignarinnar samkvæmt skrár Þjóðskrár er F2328642.

Aðilar hafa komist að samkomulagi um neðangreindar viðbætur við leigusamning aðila vegna aukins leiguréttis.

### Við 1. gr. leigusamningsins bætast við eftirfarandi málsgreinar:

*„Frá 1. janúar 2018 tók leigutaki á leigu 33,6 fermetra í kjallara hússins fyrir loftræstingarkerfi. Frá og með 1. september 2019 (frá afhendingu) tekur leigutaki á leigu viðbótar húsnæði á 2. hæð í suðausturhluta hússins, sem áætlað er að sé 145,2 fm.“*

### Við 3. gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:

*„Upphaf leigutíma er þann 1. janúar 2016. Samningur þessi er tímabundinn og er lok leigutíma 31. desember 2031. Leigutaki hefur þó rétt á að framlengja leigusamningi þennan um 5 ár frá 1. janúar 2031 á sömu kjörum og skal tilkynning um það berast leigusala eigi síðar en þann 1. september 2030.“*

### Við 4. gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:

*„Frá 1. janúar 2018 greiðir leigutaki fyrir 33,6 fermetra í kjallara til viðbótar við grunnfjárhæð húsaleigunnar kr.63.840,- á mánuði með virðisaukaskatti. Þessi viðbót leigufjárhæðar er tilkomin vegna viðbótar húsnæðis í suðausturhluta hússins. Viðbótarleigufjárhæð miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í mars 2015, sem var 419,3 stig  
Frá afhendingu húsnæðisins greiðir leigutaki til viðbótar við grunnfjárhæð húsaleigunnar kr. 275,880,- á mánuði með virðisaukaskatti. Þessi viðbót leigufjárhæðar er tilkomin vegna viðbótar húsnæðis í suðausturhluta hússins. Viðbótarleigufjárhæð miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í mars 2015, sem var 419,3 stig.“*

### Við 6. gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:

*„Leigusali mun sjá um og kosta byggingu og innréttingu hins leigða þannig að það þjóni starfsemi leigutaka, sjá teikningar á fylgiskjali 3.“*

### Við 11. gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:

*Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til annarra.*

Að öðru leyti en að framan greinir skal leigusamningur aðila haldast óbreyttur.

Viðaukasamningur er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hver aðili sínu. Rísi mál út af viðaukasamningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Viðaukasamningi þessum til staðfestingar rita aðilar nöfn sín í votta viðurvist.

Reykjavík, 15. júlí 2019



F.h. Mars fasteignir ehf.



F.h. Reykjavíkurborgar  
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila:

Nafn: Daníel Benediktsson, kt. 171181-3729

Nafn: Eva Valsdóttir, kt. 210176-5869













# HÚSALEIGUSAMNINGUR

um húsnæði að Norðlingabraut 4

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigu á hluta húsnæðis að Norðlingabraut 4, 110 Reykjavík, fastanúmer 232-8642.

## Samningsaðilar

Leigusali: BS eignir. kt: 560996-2339  
Kirkjustétt 4, 113 Reykjavík

Leigutaki: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs  
kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

### 1. gr.

#### Hið leigða

Hið leigða er 1.155 fermetra húsnæði, við Norðlingabraut 4 í Reykjavík auk sameiginlegra svæða. Um er að ræða 2. hæð ásamt hlutdeild í sameiginlegum svæðum og lóð eins og þau eru á hverjum tíma. Sjá meðfylgjandi teikningar á fylgiskjali 1 sem er hluti af þessum samningi.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða fyrir skólastofur fyrir Norðlingaskóla og mun bygging og innrétting á húsnæðinu miða við þá starfsemi, þó getur leigutaki nýtt húsnæðið undir aðra starfsemi sbr. grein 11.

Leigutaki sér um að afla sér allra tilskilinna réttinda og/eða leyfa opinberra aðila fyrir þeim rekstri sem hann ætlar að hafa í húsnæðinu ef með þarf.

### 2. gr.

#### Fyrirvari um gildistöku húsaleigusamningsins

Forsendur samnings þessa eru að leigusali hafi fengið útgefið framkvæmdaleyfi frá byggingafulltrúa Reykjavíkurborgar fyrir byggingu hins leigða húsnæðis fyrir 15. júní 2015, samkvæmt meðfylgjandi teikningu, fylgiskjali 1 og skilalýsingu fylgiskjals 2, og að framkvæmdir við byggingu hins leigða húsnæðis séu hafnar þann 20. júní 2015. Fyrirvari er gerður við húsaleigusamning þennan um að skilyrði þetta gangi eftir. Gangi skilyrðið ekki eftir fyrir 20. júní 2015 hefur fyrirvari þessi ekki verið uppfylltur og telst þá samningur þessi niðurfallinn.

### 3. gr.

#### Leigutími

Upphaf leigutíma er þann 1. janúar 2016. Samningur þessi er tímabundinn og er lok leigutíma 31. desember 2026. Sjá fyrirvara um gildistöku húsaleigusamningsins í 2. gr. samnings þessa.

Leigutaki hefur þó rétt á að framlengja leigusamning þennan um 5 ár frá 1. janúar 2027 á sömu kjörum og skal tilkynning um það berast leigusala eigi síðar en þann 1. september 2026.

Haldi leigutaki áfram afnotum sínum af hinu leigða í tvo mánuði eftir lok leigutímans án sérstaks samkomulags þar um, og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að báðum samningsaðilum er þá heimil uppsögn samnings með 6 mánaða fyrirvara.

#### 4. gr.

##### **Fjárhæð og greiðsla húsaleigu**

Húsaleiga skal vera krónur 2.194.500.- á mánuði. Verði hið leigða minna í fermetrum en samningur þessi kveður á um og aðilar verði sáttir um fullnustu hans, lækkar leiguverðið hlutfallslega í samræmi við fyrrnefnda fjárhæð og minnkun húsnæðisins. Verði húsið stærra munu aðilar hittast og fara yfir hvort leigutaki taki þann hluta á leigu líka.

Húsaleiga er innheimt með útsendum greiðsluseðli af hálfu leigusala. Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuð og eindagi 15 dögum síðar. Reikningar skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir.

Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er þann 1. mars 2015 (419,3 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti. Leigufjárhæð skal þó aldrei fara undir grunnleigufjárhæð.

Verði vísitala neysluverðs lögð niður sem verðmæling skal miðað við sambærilega verðbreytingamælingu sem í gildi kunna að vera á leigutímabilinu. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á leiguverðið.

Ekki er innheimt sérstakt hússjóðsgjald.

#### 5. gr.

##### **Samráð samningsaðila**

Samningsaðilar skulu eigi síðar en 22. maí 2015 boða til fundar og ræða stöðu á framkvæmdum leigusala við byggingu hins leigða húsnæðis.

#### 6. gr.

**Ástand á hinu leigða húsnæði við gerð samning þessa og fyrirhuguð bygging þess**  
Hið leigða er öll 2. hæð í óbyggðri byggingu sem verður á tveimur hæðum auk bílastæða á tveimur hæðum. Leigusali mun sjá um og kosta byggingu og innréttingu hins leigða þannig að það þjóni starfsemi leigutaka, sjá teikningar á fylgiskjali 1 og skilalýsingu fylgiskjal 2. Verði veruleg frávik á húsnæði miðað við skilalýsingu í fylgiskjali 2, jafngildir það riftun samnings þessa.

**7. gr.**

**Skil hins leigða**

Þegar leigutaki flytur úr húsnæðinu skal honum skylt að láta þvo, ræsta og skila húsnæðinu í sama ástandi og hann tók við því. Hafi leigutaki staðið fyrir breytingum og eða endurbótum á húsnæðinu með samþykki leigusala, verða þær eign leigusala að leigutíma loknum kjósi hann svo. Að öðru leyti skilist húsnæðið í sambærilegu ástandi og það var við upphaf leigutímans að því undanskildu sem telja má að leiði af venjulegri notkun.

Leigutaki skal fjarlægja allar merkingar af húsnæði í lok leigutíma hafi þær verið settar upp.

**8. gr.**

**Greiðsla rekstrarkostnaðar**

Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir allan sérgreindan kostnað af hinu leigða. Gerður verður sérstakur samningur um sameiginlegan rekstrarkostnað. Þar skal sameiginlegur rekstrarkostnaður skilgreindur og tekur m.a. til eftirfarandi: notkun á heitu og köldu vatni, notkun á rafmagni, kostnaður vegna sameignar, tunnuleigu og sorphirðu, snjómoksturs, vöktun brunaviðvörðunarkerfis, rekstur og umsjón loftræsikerfa og hirðu lóðar. Þá skal leigutaki jafnframt greiða álesturs- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns.

Kostnaður vegna rekstrar eignarhluta eða lóðar sem eru sameiginlegir með öðrum leigutökum eða eigendum skiptist á eignarhluta í réttum hlutföllum við stærð eða samkvæmt notkun, s.s. kostnaður vegna loftræstingar, öryggisgæslu, bílastæða, hreinsun á þakrennum og niðurföllum, snjóhreinsunar, umhirðu gróðurs, húsumsjónar, bókhalds og ársreikninga vegna sameiginlegs kostnaðar telst jafnframt til kostnaðar sem fellur hlutfallslega á leigutaka.

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði opinber gjöld og skatta, þ.á m. fasteignagjöld, holræsagjald, vatnsskatt, iðgjöld brunatrygginga og lóðarleigu.

Leigusali annast skiptingu kostnaðar á milli leigusala og leigutaka, en leigutaki getur óskað sundurliðunar og greinargerðar um skiptinguna. Almennt skal leigusali áætla þennan kostnað til eins árs og innheimtir mánaðarlega áætlað gjald vegna þessa kostnaðar. Í upphafi nýs almanaksárs skal leigusali taka saman raunkostnað og kalla eftir uppgjöri á mismun áætlunar og raunkostnaðar fyrir nýliðið ár. Ber þá leigutaka að greiða það sem á vantar hafi raunverulegur kostnaður verið hærri en áætlaður var, en hafi hann ofgreitt skal umframgreiðslan renna upp í næstu greiðslur húsaleigu.

Leigutaki skal senda sér reikning vegna rekstarkostnaðar þar sem rekstaraðili verður önnur stofnun Reykjavíkurborgar en leigutaki.

Leigutaki verði boðaður á húsfundi þegar rætt er um rekstur og rekstarkostnað.

**9. gr.**

**Viðhald húsnæðisins og bótaábyrgð**

Leigutaki annast á sinn kostnað allt minniháttar viðhald innanhúss, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, hurðum, hurðabúnaði o.þ.h., á meðan leigutíma varir. Leigusali annast á sinn kostnað meiriháttar viðhald innanhúss, s.s. á stofnlögnum og viðhald utanhúss, nema á skiltum sem tilheyra leigutaka.

Allt tjón á húsnæðinu sem verður af völdum leigutaka, atvinnustarfsemi hans eða þeirra aðila sem á hans vegum ganga um húsnæðið skuldbindur leigutaki sig til að bæta að fullu.

**10. gr.**

**Tryggingar og ábyrgð**

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka, starfsmanna hans eða þeim sem nýta hið leigða vegna starfsemi leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu.

Leigusali skal annast á sinn kostnað allar almennar og nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu til. Krefjist starfsemi leigutaka sérstakra ráðstafana, umfram það sem eðlilegt má telja að opinberar stofnanir hafi, skal leigutaki bera slíkan kostnað.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með húsnæðið og er honum skylt að bæta að fullu þær skemmdir, sem orsakast af gáleysislegri umgengni hans, starfsfólks hans eða annarra sem nýta húsnæðið í tengslum við starfsemi leigutaka.

Leigutaki leggur ekki fram sérstaka tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda sammingsins eða skemmda á húsnæðinu.

**11. gr.**

**Framleiga**

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til annarra rekstareininga Reykjavíkurborgar og aðila í eigu Reykjavíkurborgar.

Að öðru leyti er leigjanda óheimilt að framselja leigurétt sinn, að hluta eða öllu leyti, nema með sérstöku leyfi leigusala hverju sinni.

**12. gr.**

**Riftun, vanefndir**

Leigutaki telst hafa fyrirgert leigurétti sínum samkvæmt samningi þessum ef húsaleiga er ekki greidd á réttum gjalddaga, fari hann illa með hið leigða eða vanefnir leigusamning þennan eða rekstrarsamning við leigusala í verulegum atriðum. Eftir 90 daga vanskil er leigusala heimilt að rifta leigusamningi aðila enda hafi hann áður sent leigutaka skriflega greiðsluáskorun með 30 daga fyrirvara þar sem leigusali hefur tiltekið að hann hyggist beita riftunarheimild yrði áskoruninni ekki sinnt.

Leigutaka er heimilt að rifta samningi þessum brjóti leigusali verulega gegn ákvæðum þessa samnings, í samræmi við 60. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

**13. gr.**

**Merkingar**

Staðsetningar, stærðir og gerðir skilta utan á húsi og í sameign skulu ákvarðast í fullu samráði við leigusala.

**14. gr.**

**Um gengisskyldur og réttindi, sala húsnæðis og fleira**

Komi til þess að leigusali selji hið leigða húsnæði skal hann tilkynna leigutaka um sölu með sannanlegum hætti innan 30 daga frá því að leigusali seldi hið leigða.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með leiguhúsnæðið á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengni. Leigusali skal hafa rétt til aðgangs að öllu hinu leigða húsnæði til eftirlits, til þess að framkvæma úrbætur eða til þess að sýna húsnæðið vegna matsgjörða, endurleigu eða sölu, enda tilkynni hann leigutaka og notanda húsnæðisins slíkt með hæfilegum fyrirvara. Leigusala er skylt að sjá til þess að aðrir leigutakar valdi ekki truflun á skólasterfi leigutaka.

**15. gr.**

**Annað**

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóðandi eintökum handa hvorum aðila fyrir sig.

Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirsvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist þar til kvaddra vitundarvotta.

Reykjavík, 2. mars 2015.

F.h. leigusala

A.H. BSEYRANNA G.F.  
Olufur Jónsson

F.h. leigutaka

Ólafur Helgason

Með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila.

Ólafur Jónsson 051257-3799









# SKILALÝSING

## TÆKNI- OG EFNISKRÖFUR

### 2 TÆKNI- OG EFNISKRÖFUR

Í eftirfarandi lýsingu er gerð grein fyrir helstu tækni- og efniskröfum sem húsbyggjanda ber að taka mið af í byggingu sinni að Norðlingabraut 4.

Notaðir skulu gildandi hönnunar- og öryggisstaðlar, að öðru leyti skal unnið samkvæmt ákvæðum gildandi byggingareglugerðar svo og öðrum þeim reglugerðum og samþykktum sem varða framkvæmd sem þessa. Ef í skilalýsingu þessari, er vitnað í úreltan staðal eða reglugerð skal í þeirra stað taka mið af þeim nýja staðli eða reglugerð sem kemur í stað þess gamla.

### 2.9 FRÁGANGUR INNANHÚSS.

#### 2.9.1 ALMENNT

Frágangur veggja inni.

Gert er ráð fyrir að allir innveggir séu, heilspartlaðir og málaðir með plastmálningu. Gifsveggir eru spartlaðir og málaðir með plastmálningu. Veggir snyrtinga og annarra rýma, þar sem rakaálag er mikið, eru málaðir með hærra gljástigi eða þaktir með epoxi eða vínildúk í hurðarhæð.

Frágangur gólfa.

Gert er ráð fyrir gólfilögn 3-5 cm að þykkt og 2,5 mm þykkum línóleum dúk. Á gólfum snyrtinga og annarra rýma, þar sem raki getur orðið mikill, eru polyurethane plastdúkur eða epoxilögn. Gólf í tæknirýmum eru lakkmáluð.

Frágangur lofta

Almennt er gert ráð fyrir að í loft komi niðurlhengd hljóðdeyfiloft í flokki A og í eldvarnarflokki 1, rýmin uppfylli hljóðvistarstaðal IST 45.

#### 2.9.2 INNRÉTTINGAR

Fastar innréttingar skulu vera fyrsta flokks framleiðsla.

Innihurðir (hljóðeinagrundi) vönduð framleiðsla í samræmi við kröfur og reglugerðir þar á meðal með klemmuvörnum.

Hurðakarmar skulu vera traustir og taka mið af þyngd hurðarblaðs. Í anddyri skal gera ráð fyrir skóhillum úr varanlegu efni og snögum fyrir fatnað nemenda.

### 2.10 RAFKERFI

#### 2.10.1 ALMENNT

Í byggingunni verður hefðbundið rafkerfi með 400/230 volta spennu.

Öll vinna og allt efni skal vera í samræmi við reglugerð um raforkuvirki svo og reglur

Orkuveitu Reykjavíkur, Mannvirkjastofnunar og byggingarreglugerð.

Verkið skiptist í eftirfarandi verkþætti þar sem húsbyggjandi leggur til allt efni og vinnu.

1. Útvegum lagnaleyfa, tilkynningar, umsóknir, prófanir og úttek á raflögn.

Vinnurafmagn á verktíma.

2. Lágspennulagnir, uppsetning og frágangur á tenglum, rofum og tengistöðum.

Lágspennutöflur, uppsetning og tenging búnaðar í töflur.

3. Lampabúnaður, út- og neyðarlýsing, lampar, perur og ræsar.

4. Smáspennukerfi skv. eftirfarandi:

- a) Síma- og tölvukerfi þ.e. strenglagnir, tenglar, tengingar á tenglum og tengingar í fjarskiptaskáp. Leggja skal ljósleiðara í húsið og allar netlagnir uppfylla skilgreiningar UTD á skólahúsnæði og skal hönnun vera í samráði við þá. Leggja skal lagnir fyrir tölvur frá netþjóni í öll stjórnunarrými og í allt kennslurými. Gert er ráð fyrir tveimur Cat 6 strengjum í hverja stofu..
- b) Eldviðvörðunarkerfi þ.e. stjórnstöð, strenglagnir, skynjarar, brunaboðar, sírenur, hurðaseglar, tengingar, prófanir og úttekt.
- c) Innbrota- og vatnslekaviðvörðunarkerfi

Almennt þarf að vera auðvelt að komast að raflögnum. Þær geta t.d. verið í lagnastokk undir gluggum á útvegg í stofum.

Lampar skulu vera vandaðir að gerð með góðri nýtingu t.d. T5 perur. Í skólastofum skal gera ráð fyrir sérstakri töflulýsingu. Hægt skal vera að slökkva á ljósum í öllum kennslustofum á einum stað, frá herbergi húsvarðar, eða öðrum þeim stað sem leigutaki samþykkir.

Meðalbirta skal vera skv. reglum vinnuefirlits og viðurkenndum stöðlum.

Setja skal hæfilega útilýsingu á húsið.

## **2.11 LAGNIR**

### **2.11.1 ALMENNT**

Stöðlum og reglugerðum um frárennislagnir, neysluvatnslagnir, hitalagnir og allan viðkomandi búnað skal framfylgt í öllum atriðum.

### **2.11.2 FRÁVEITULAGNIR.**

Fráveitulagnir innanhúss.

Gera skal ráð fyrir því að allar stofnlagnir fráveitu séu hreinsanlegar án verulegrar röskunar á starfssemi í byggingunni.

Fráveitulagnir skulu lagðar aðgengilegar við loft, í innveggjum og til þess gerðum stokkum.

Fráveitulagnir í kennslu- og skrifstofurýmum skulu vera hljóðeinangraðar eða úr hljóðeinangrandi lagnaefni.

### **2.11.3 NEYSLUVATNSLAGNIR.**

Neysluvatnslagnir skulu lagðar aðgengilegar við loft, í innveggjum og til þess gerðum stokkum eða í ídráttarrörum. Hitastilling skal vera á framrennsli heits neysluvatns.

### **2.11.4 HITAKERFI.**

Hitalagnir fyrir ofnakerfi og loftræsingur skulu lagðar sýnilegar og/eða yfir niðr hengdum loftum eða í til þess gerðum stokkum eða í ídráttarrörum.

Ef notast verður við ofnakerfi skulu ofnar vera stálplötuofnar með vottun um að uppfylla ÍST-442. Vinnuþrýstingur 10 bör. Ofnar skulu duft lakkaðir í verksmiðju og koma innpakkaðir á

byggingarstað. Með ofnum skulu fylgja passandi veggfestingar, hitastilliloki með læsanlegum hitanema, loftskrúfa og kúluloki í bakrennsli.

### **2.11.5 HREINLÆTISBÚNAÐUR O.FL.**

Allt postulín skal vera hvítt og af vandaðri gerð.

Krómaðir stopplokakomi í vatnstengingar allra hreinlætistækja.

Öll blöndunartæki, utan ræstivaska, skulu vera krómuð með einu handfangi og keramik eða teflon þéttingum. Innbyggt í þau eða við stopplokaskal vera hitastillir svo hægt sé að stýra hámarks hita úr blöndunartæki.

Á handlaugar komi blöndunartæki og botnrist, P-vatnslás, veggör og veggkragi úr krómuðu ABS-plasti.

Á ræstivaska komi blöndunartæki með veggfestingum og slöngustút, S-vatnslás, veggör og veggkragi úr hvítu ABS-plasti.

Á ryðfria stálvaska til uppsetningar í borð komi yfirfall, vatnslás með hliðarstút og gólför úr hvítu ABS-plasti.

Niðurföll með 75 mm frárennslisstút, 40 mm hliðarinnrennsli og festanlegri rist úr ryðfriu stáli. Gegnumstreymisniðurföll við handlaugar á öllum snyrtingum.

## **2.12 LOFTRÆSIKERFI**

### **2.12.1 ALMENNT**

Loftræsing skal uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar bæði hvað varðar loftgæði og eldvarnir og heilbrigðisreglugerðar um CO<sub>2</sub> innihald. Ekki er reiknað með almennri, vélrænni loftræingu. Loftræsa skal öll gluggalaus rými með útsogi.

Sérstök rými sem þarfnast loftræsingar vegna mannfjölda, mengandi starfssemi, varmamyndunar eða þ.u.l. skal loftræsa með vélrænni loftræingu. Loftræsikerfi skal hannað svo

að orkunotkun þess sé í lágmarki. Stjórnbúnaður fyrir loftræsikerfi skal vera elektrónískur.

Aflestur og fjarstýring skal geta farið fram frá stað sem leigutaki velur.

Loftræsikerfi samanstendur m.a. af:

1. Loftstokkar og tengistykki
2. Einangrun
3. Gaumlúgur
4. Upphengi loftstokka
5. Spjaldlokur
6. Bruna- og reyklokur
7. Lofræstitæki, vélbúnaður
8. Loftristar og dreifarar
9. Stjórnæki, lagnir, rafbúnaður og raftenging

## **2.13 LÓÐ**

### **2.13.1 ALMENNT**

Lóðin skal vera fullfrágingin. Hitalagnir verði undir gönguleiðum á efra bílplani og öll op skulu þannig frá gengin að ekki stafi hætta af þeim.