



Borgarráð

Reykjavík, 3. mars 2025
FAS21120112

Ármúli 6, leiga

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við leigusamning við Heimar atvinnuhúsnæði ehf., kt. 590404-2410, um leigu á húsnæði við Ármúla 6 í Reykjavík.

Greinargerð

Að ósk Skóla- og frístundasviðs er óskað eftir stækkun á núverandi húsnæði leikskóla í Ármúla 6, Múlaborg.

- Hið leigða stækkar um 914,1 m² og er á 2. og 3. hæð ásamt hlutdeild í sameiginlegum rýmum.
- Með þessari viðbót nær hið leigða yfir allt húsnæðið að Ármúla 6, þ.e. kjallara, 1., 2. og 3. hæð, ásamt hluta tengigangs milli Ármúla 4 og 6.
- Leigutími framlengist til 1. júní 2045.
- Leigufjárhæð hækkar vegna viðbótarýmisins um kr. 5.027.550 á mánuði.

Stækkunin er nauðsynleg til að mæta aukinni þörf fyrir leikskólapláss í borginni og tryggja viðeigandi aðstöðu fyrir starfseminna.

Virðingarfyllt,

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu
Fjármála- og áhættustýringarsvið

Hjálagt:

Viðauki við leigusamning, dags. 1. mars 2025

Leigusamningur um Ármúla 4, dags. 22. febrúar 2022



Viðauki

við leigusamning um atvinnuhúsnæði að Ármúla 6 í Reykjavík

1. gr. Aðilar samnings

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

Leigusali: Heimar atvinnuhúsnæði ehf., kt. 590404-2410, Hagasmára 1, 201 Kópavogur, (áður Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010).

Aðilar gera með sér eftirfarandi viðauka við leigusamning dags. 22. febrúar 2022, um atvinnuhúsnæði að Ármúla 6 í Reykjavík. Hið leigða er samtals 766,6 m², hluti fastanúmers 2014870, sérmerkingar 010101 og 020101 auk hlutdeildar í sameignum („leigusamningurinn“).

2. gr. Breytingar á leigusamningi

Breyting er gerð á leigusamningi þannig að eftirfarandi málsgreinar bætast við í 2., 3., 5. og 7. gr. leigusamningsins og mynda nýjar greinar 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 5.1.1 og 7.1:

„2.1 Stækkun á hinu leigða

Hið leigða stækkar um 914,1 m² á 2. og 3. hæð í Ármúla 6 ásamt hlutdeild í sameiginlegum rýmum („viðbótarrými“). Eftir framangreinda stækkun nær hið leigða yfir allt húsnæðið að Ármúla 6, þ.e. kjallara, 1., 2., og 3. hæð, ásamt hluta tengigangs milli Ármúla 4 og 6. Heildarstærð hins leigða verður því 1.680,7 m². Sjá grunnmyndir hins leigða í fylgiskjali A með viðauka þessum.“

„2.2 Skilalýsing á viðbótarrými

Sjá fylgiskjal B með viðauka þessum.“

„3.1 Leigutími framlengdur

Leigutími er tímabundinn til 1. júní 2037. Með undirritun viðauka þessa framlengist leigusamningurinn tímabundið til 1. júní 2045 og lýkur þá án sérstakrar uppsagnar.“

„3.2 Afhending á viðbótarrými

Áætlað er að viðbótarrýmið verði afhent leigutaka á tímabilinu 1. desember 2025 - 28. febrúar 2026 (afhendingardagur).

„5.1.1 Breyting á leigufjárhæð

Við afhendingu á viðbótarrýminu, sbr. 3.2. gr. viðauka þessa, hækkar mánaðarleg grunnhúsaleiga um kr. 5.027.550, með grunnvísitölu desember 2024, sem er 634,1, og greiðist út samningstímann. Virðisaukaskattur bætist ekki við leiguverð.“

„7.1 Breyting á rekstrarkostnaði

Með yfirtöku á öllu leigurými í Ármúla 6 ber leigutaki allan kostnað af hita, vatni, rafmagni, sorpi, þrifum og ræstingu á hinu leigða (heildarhúsnæði). Leigusali mun við afhendingu viðbótarrýmisins tilkynna til viðeigandi aðila leigutaka, Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 sem greiðanda framangreindra þátta.“

3. gr. Annað

Að öðru leyti en greinir í viðauka þessum gilda ákvæði leigusamningsins áfram óbreytt og halda gildi sínu.

Öllu framangreindu til staðfestingar undirrita aðilar samkomulag þetta með rafrænum hætti í samræmi við lög nr. 55/2019 um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti. Undirritaðir aðilar staðfesta að þeir hafi heimild til að undirrita fjárskuldbindingar fyrir hönd aðila.

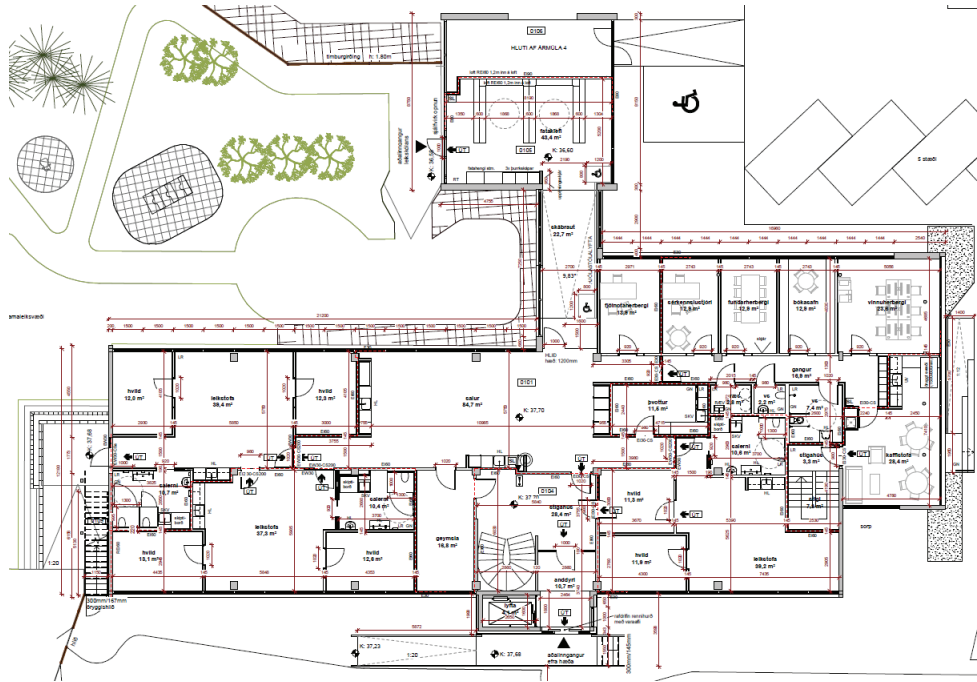
Kópavogur, 28. febrúar 2025

f.h. leigutaka
Reykjavíkurborg, með fyrirvara um samþykki
borgarráðs

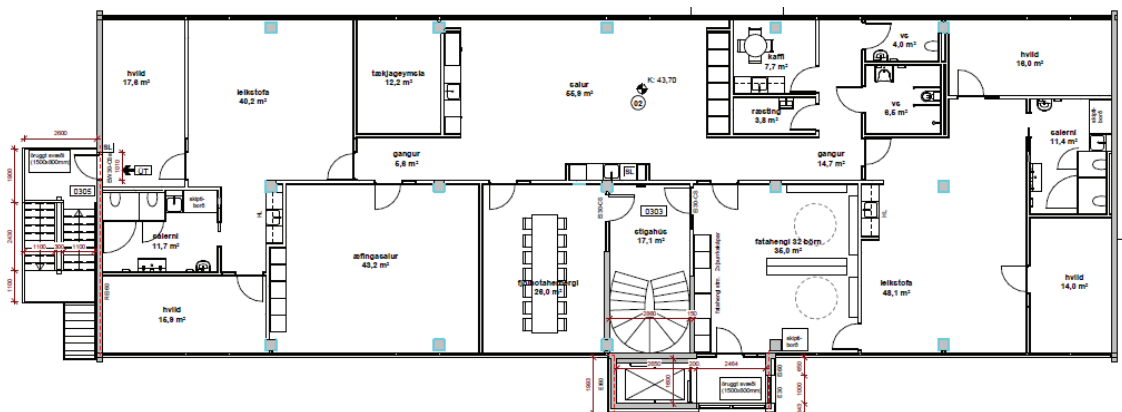
f.h. leigusala
Heimar atvinnuhúsnæði ehf.

Grunnmyndir hins leigða

1. hæð



2. hæð



Fylgiskjal B

Skilalýsing

Skipulag hins nýja leigurýmis tekur mið af því að leigutaki rekur á 1. hæð 3ja deilda leikskóla þar sem hluti starfseminnar er samnýttur með aðliggjandi leikskóla, Múlaborg.

Varðandi almenna skilalýsingu þá vísast í fylgiskjal B leigusamningsins með eftirfarandi frávikum:

- Jarðhæðin hefur fengið mat frá Múlaborg og var móttökuaðstaða á jarðhæð og búnaður til uppvöskunar. Hluti af stækkuninni er að koma fyrir framleiðslueldhúsi á 3. hæð og breyta móttökuaðstöðunni í geymslu. Leigusali sér um að forma eldhúsrými, á 3ju hæð, þ.e. gólf, loft og vegg, koma grunnlögnum (neyslu-, frárennslis og raflögnum) inn í rýmið, heilsoðnu útsogsröri frá lofti og upp úr þaki, fituskilju sem ráðgert er að staðsett verði í geymslu á 1.hæð og án allra innréttinga í rýminu, en leigutaki mun sjá um að útvega allan búnað, þmt helluborð, háf (þ.m.t tengingar og slökkvikerfi), ofna, uppvottavél, ís- og frystiskápa, stálborð og öllum öðrum búnaði tengdum eldhúsinu.
- Á jarðhæðinni var gólfhiti, en á 2. og 3. hæðinni verða hefðbundnir ofnar með viðeigandi ofnahlíf samkvæmt skilalýsingu.
- Leigutaki hefur hannað og borið kostnað af öllum framkvæmdum á lóð sem tengjast starfsemi leikskóla þmt uppsetningu leiktækja, göngustíga og girðingar. Ef stækkun leikskólans kallar á frekari aðlögun lóðarinnar með aukinna tækja, búnaðar eða bættrar aðkomu kostar leigutaki einnig þær framkvæmdir og búnað/tæki.
- Leigutaki ráðgerir að göngustígur sem liggur milli lóðar Ármúla 4-6 og leikskólans Múlaborgar verði lagður niður og lóðirnar tengdar saman. Leigutaki sér um öflun nauðsynlegra leyfa, hannar og framkvæmir þær breytingar.
- Leigusali mun í samráði við leigutaka innrétta 4 deildir á 2. og 3. hæð, 2 deildir á hvorri hæð í sama stíl og hönnun og fyrir er á jarðhæðinni byggða á þarfalýsingu frá 2022 sem er fylgiskjal B leigusamningsins. Rými á jarðhæð verða samnýtt með 2. og 3. hæðinni og öfugt.

Leigusali byggir lyftuhús utan á núverandi stigahús og kemur þar fyrir lyftu sem þjónar 1-3 hæð. Leigusali sér um að aðlaga núverandi stiga með því að setja upp handrið á stigann í hæð sem hentar börnum.

Varðandi viðhaldsáætlun leigusamningsins nær hann líka yfir stækkað leigurými utan þess að leigusali ber ábyrgð á þjónustu við sinn búnað í eldhúsi, háf í eldhúsi, auk fituskilju sem leigusali kostar.



LEIGUSAMNINGUR

Ármúli 6

REYKJAVÍK

Leigusali: Reginn atvinnuhúsnæði ehf, kt 521009-1010, Hagasmára 1, 201 Kópavogur

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

22. febrúar 2022

OH
PUD

Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010, Hagasmári 1, 201 Kópavogur, hér eftir nefndur leigusali, og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan;

HÚSALEIGUSAMNING

um leigu á hluta af Ármúla 6

1 Aðilar samnings og tengiliðir fyrir þeirra hönd

Tengiliður leigusala er:

Rúnar H. Bridde
Sími: 512-8900/6908787
runar@reginn.is
reginn@reginn.is

Tengiliður leigutaka er:

Daniela Zbikowska
Sími 620-3871/411-1111
daniela.kz@reykjavik.is
Vegna reikninga:
bokhald@reykjavik.is

2 Hið leigða

Með samningi þessum skuldbindur leigusali sig til að leigja út og leigutaki sig til að leigja hluta af húsnæði í Ármúla 6, fastanúmer F2014870, nánar tiltekið 1. hæð og kjallara, stærð 766,6 m², samkvæmt Þjóðskrá Íslands, ásamt hluta af tengibyggingu Ármúla 4-6, með þeim skilmálum sem greinir í samningi þessum. Hinu leigða fylgir hluti lóðar, sjá fskj. A.

Leigusali mun kosta og annast framkvæmdir á hinu leigða í samræmi við teikningu í fylgiskjali A og samkvæmt þarfalýsingu, sjá fskj. B. Viðhaldsáætlun er í fskj. C. Fylgiskjöl A, B og C skoðast sem órjúfanlegur hluti samnings þessa.

Starfsemi í hinu leigða mun að einhverju leyti tengjast starfsemi leikskólans Múlaborg sem er á aðliggjandi lóð. Því geta í einhverjum tilfellum lög og reglugerðir vegna einstakra krafna um starfsemi leikskóla átt við um þann hluta reksturs sem samþættur er með Múlaborg.

Fyrir afhendingu mun leigusali leggja fram úttektarskýrslu, frá óháðum aðila, um almennt ástand hins leigða, þ.m.t. að það sé laust við raka- og mygluskemmdir.

Leigusali skal afhenda húsnæði sem uppfyllir öll skilyrði og kröfur brunaeftirlits, vinnueftirlits og byggingarfulltrúa.

3 Leigutími

Hið leigða skal afhent leigutaka til umráða í síðasta lagi 5 mánuðum eftir undirritun leigusamnings þessa.

Leigusamningur þessi er tímabundinn og hefst á afhendingardegi og lýkur án sérstakrar uppsagnar þann 1. júní 2037.

Leigutaka ber að tilkynna leigusala, í síðasta lagi 6 mánuðum fyrir lokadagsetningu leigusamnings, hvort hann hafi hug á að halda áfram leigu eftir lok leigusamnings. Haldi leigutaki áfram afnotum sínum í átta vikur eftir lok gildistímans og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með þeim sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn samnings með 12 mánaða fyrirvara.

[Handwritten signature]
PVO

4 Eign á hinu leigða

Leigusali er eigandi hússins ásamt öllum innri frágangi og innréttingum. Leigusali er eigandi að öllum húskerfum, sérkerfum og sérbúnaði, föstum búnaði, loftræsti- og hitakerfi, öryggiskerfi, þ.m.t. innbrota- og brunakerfi, hreinlætiskerfi o.s.frv. Sama gildir um endurbætur og viðbætur við þennan búnað eða búnað sem kemur í stað eldri búnaðar á leigutímanum. Annar laus búnaður sem tilheyrir beint rekstri leigutaka og hann leggur til og kostar á leigutíma, s.s. tölvur, skjáir, prentarar, skrifstofuhúsgögn, er eign leigutaka.

5 Leigukjör

5.1 Leigufjárhæð

Leigutaki skuldbindur sig að greiða leigusala mánaðarlega grunnhúsaleigu frá og með afhendingardegi sem svarar til kr. 3.058.734.- fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði. Verði samningur framlengdur skal mánaðarleg grunnhúsaleiga verða kr. 2.620.520,- að loknum 15 ára leigutíma.

Húsaleigan skal taka mið af vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu nóvember 2021 sem er 508,2 og taka mánaðarlegum breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á henni, en þó aldrei lægra en grunnvísitala. Virðisaukaskattur bætist ekki við leiguverð. Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila getur leigusali krafist endurskoðunar á leigunni með hálfsmánaðar fyrirvara.

Leigutaka ber að standa leigusala skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram fyrir þann mánuð sem er að hefjast. Gjald dagi er 1. dagur hvers mánaðar og eindagi 5. dagur sama mánaðar. Dráttarvextir reiknast frá gjalddaga ef ekki er greitt á eindaga. Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir gjalddaga til að dráttarvextir teljist réttmætir. Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala. Reikninga skal senda á Reykjavíkurborg - eignasjóð, kt. 570480-0149, b/t borgarþókhalds Borgatúni 10-12, 105 Reykjavík eða bokhald@reykjavik.is. Leigusali skal tilgreina verkbeiðninúmer á útsendum reikningum.

5.2 Tryggingar leigutaka

Ekki er gerð krafa um tryggingu í leigusamningi þessum.

6 Umgengni

Leigutaki skal í hvívetna fara með hið leigða í samræmi við góðar venjur, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði.

Leigutaki skal kappkosta að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er afnot hafa af húsinu eða valda þeim eða nágrönnum óþægindum eða ónæði, meira en vænta má af þeim rekstri sem leigutaka leyfist að hafa í húsnæðinu. Leigutaka ber að halda umhverfi hins leigða snyrtilegu.

Leigutaki skal fylgja umgengnisreglum sem settar hafa verið eða síðar verða settar af eigendum húsnæðisins og kynntar leigutaka.

Virði leigutaki ekki umgengnisákvæði leigusamnings þessa hefur leigusali heimild til að rifta samningnum einhliða, sbr. 18. gr. samnings þessa.

7 Rekstrarkostnaður

Leigutaka ber að standa straum af rekstrarkostnaði fyrir hið leigða frá og með afhendingardegi. Undir rekstrarkostnað fellur m.a. hiti, vatn, rafmagn, sorp, þrif og ræsting að hinu leigða og hlutdeild í sameign. Leigusali skal sjá um að tilkynna til viðeigandi aðila leigutaka, Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, sem greiðanda rafmagns, hita og vatns.

Innifalið í leigugjaldinu er rekstur loftræstikerfis, öryggiskerfis, þ.m.t. innbrota- og brunaviðvörðunarkerfis, snjómokstur og viðhald sameignar.

Leigusali greiðir opinber gjöld og skatta vegna húseignarinnar auk lögbundinna trygginga.

8 Forgangsréttur leigutaka

Leigutaki hefur forgangsrétt að hinu leigða eftir að umsömdum leigutíma lýkur.

9 Framleiga, framsal og veðsetning leiguréttar

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða í heild eða einstaka hluta nema með fyrirframgefnu skriflegu samþykki leigusala. Þrátt fyrir framangreint er leigutaka heimilt að framleigja hið leigða til annarra starfsdeilda innan Reykjavíkurborgar. Ábyrgð leigutaka gagnvart leigusala skal þó í engu skerðast við það. Leigutaka er óheimilt að stofna til réttinda til handa þriðja aðila yfir réttindum sínum skv. samningi þessum, t.d. með veðsetningu, nema með samþykki leigusala.

10 Viðhald á hinu leigða

Leigusali tekur að sér að annast fyrir sinn reikning allt viðhald og viðgerðir á húsnæðinu skv. viðhaldsáætlun sem afhent verður í fyrsta skipti við afhendingu og árlega eftir það, sbr. fskj. C. Jafnframt sér leigusali um viðhald og rekstur loftræsikerfis, innbrota- og brunaviðvörðunarkerfis.

Leigusali sér um fyrir sinn reikning að halda hinu leigða húsnæði í nothæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið að innan, endurnýja gólfefni þess með hæfilegu millibili o.s.frv. eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.

Leigutaki annast á sinn kostnað allt viðhald á leiktækjum, afmörkun og umhirðu lóðar, sbr. fskj. A. Auk þess annast leigutaki á sinn kostnað minniháttar viðhald innanhúss í hinu leigða. Viðhald og endurbætur sem leigutaki hefur staðið fyrir skapa honum ekki eignarréttindi.

11 Breytingar á hinu leigða

Endanleg hönnun hins leigða skal unnin af og á kostnað leigusala en í samráði við leigutaka, sem mun yfirfara og samþykkja hönnun og skipulag hins leigða húsnæðis, efnisval og innréttingar. Leigutaka er heimilt að gera breytingar á lóð í samráði við leigusala.

Teikning af hinu leigða skv. fskj. A er tillöguteikning og getur tekið minniháttar breytingum í samræmi við óskir leigutaka og lög og reglugerðir sem fram koma í þarfalýsingu, sbr. fskj. B.

Leigutaka er óheimilt að hefja framkvæmdir við breytingar á hinu leigða nema að fengnu samþykki leigusala.

12 Starfsemi leigutaka

Leigutaki er sveitarfélag og um starfsemi þess gilda sveitarstjórnarlög nr. 138/2011. Leigutaka er óheimilt að hefja annars konar starfsemi í hinu leigða húsnæði án samþykkis leigusala, sbr. þó 9. gr. Starfræktur verður leikskóli í hinu leigða. Gott aðgengi að hinu leigða skal vera fyrir alla, þ.m.t. hreyfihamlaða, hjólandi og gangandi.

13 Aðgangsheimild leigusala á leigutíma

Leigusali hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara þegar þörf krefur á samningstímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Nema brýna nauðsyn beri til skal leigusali hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu og gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

14 Vátryggingar

Leigusali mun tryggja hið leigða með lögboðinni brunatryggingu og húseigendatryggingu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði eða sameign þess vegna skemmda af völdum eldsvoða, vatns, hruns, þjófnaðar eða tjóns af öðrum orsökum.

15 Tjón á hinu leigða

Leigutaki ber ábyrgð á tjóni á hinu leigða samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 og almennum reglum skaðabótalaga.

16 Ýmis ákvæði

Um önnur atriði en þau sem tilgreind eru í samningi þessum sérstaklega, skulu ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda.

Breytingar og viðbætur við samning þennan skulu gerðar skriflega.

17 Úrlausn ágreiningsmála

Ef ágreiningur kemur upp um túlkun eða framkvæmd samnings þessa munu aðilar leggja sig alla fram við að leysa þann ágreining með samkomulagi. Náist ekki samkomulag má reka dómsmál vegna ágreiningsins fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

18 Veiting upplýsinga

Leigusali samþykkir að leigusamningur þessi verði gerður opinber.

Leigutaki samþykkir að leigusala sé heimilt að veita fjármögnunaraðilum sínum og ráðgjöfum hvers kyns upplýsingar um leigusamning þennan og efndir hans.

19 Samningur

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

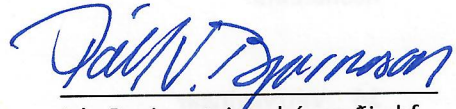
Reykjavík, 22. febrúar 2022

Leigutaki:

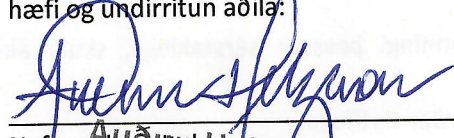

F.h. Reykjavíkurborgar skv. samþykkt
borgarráðs



Leigusali:


F.h. Regins atvinnuhúsnæði ehf.

Vottar að réttri dagsetningu,
hæfi og undirritun aðila:


Nafn og kennitala Auður Helgason hdl.
Kt. 180674-5199

Rúnar H Brídd
Kt. 151179-5419


Nafn og kennitala

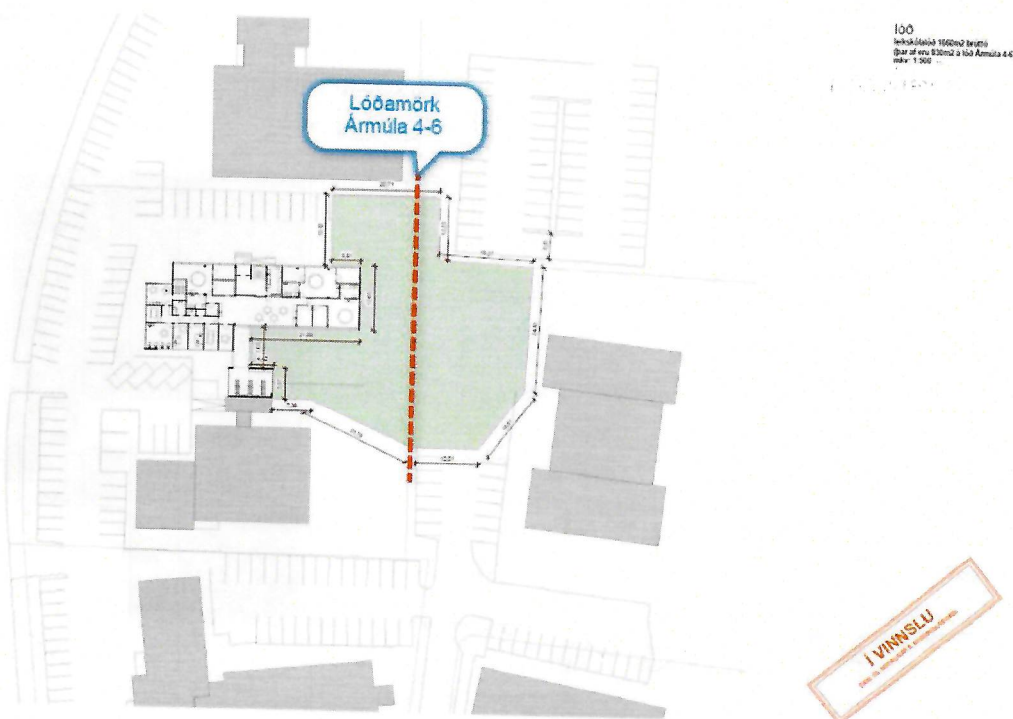
Fylgiskjal A

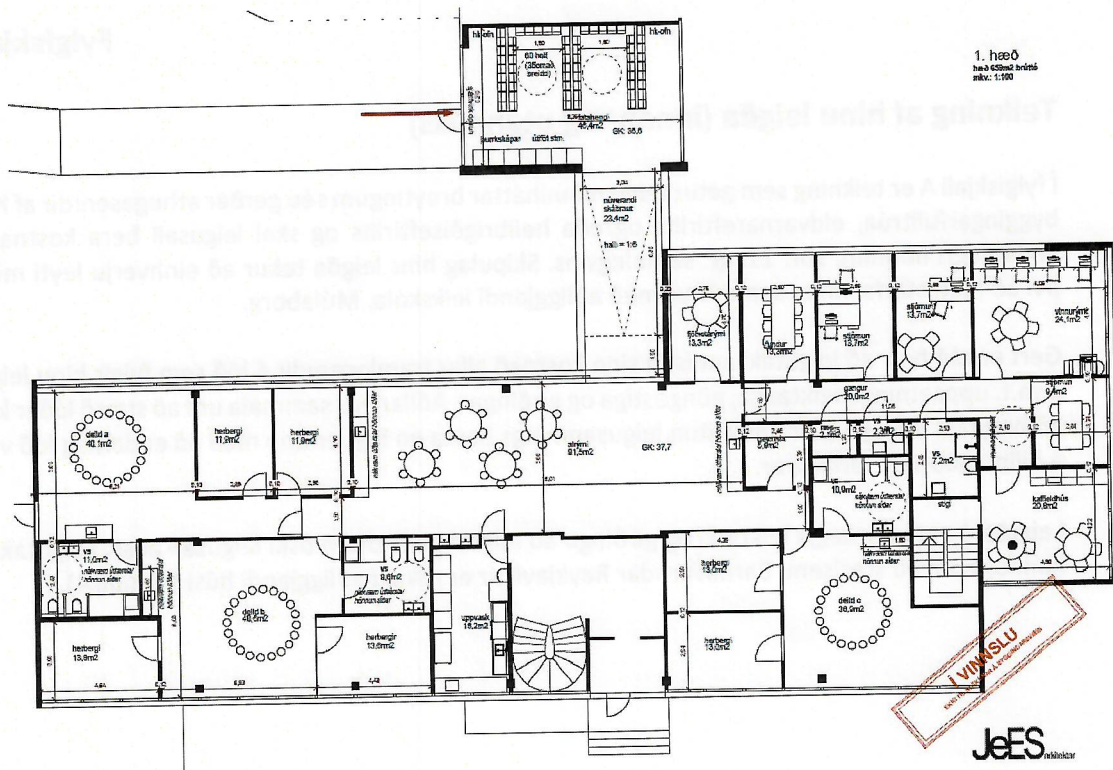
Teikning af hinu leigða (innan- og utanhúss)

Í fylgiskjali A er teikning sem getur tekið minniháttar breytingum séu gerðar athugasemdir af hálfu byggingarfulltrúa, eldvarnareftirlits og/eða heilbrigðiseftirlits og skal leigusali bera kostnað af endanlegri hönnun, sbr. 11. gr. samningsins. Skipulag hins leigða tekur að einhverju leyti mið af því að hluti starfsemi er samnýttur með aðliggjandi leikskóla, Múlaborg.

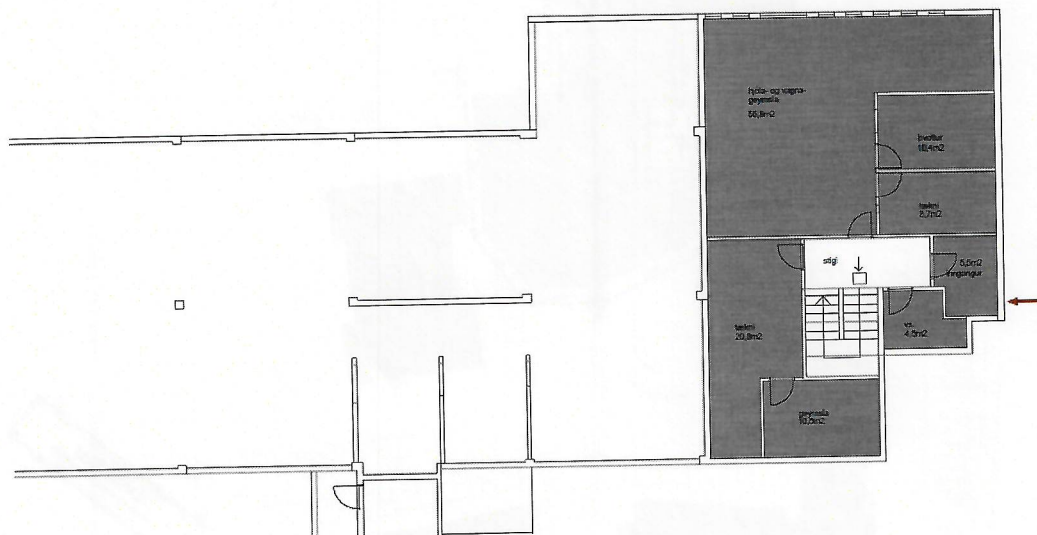
Gert er ráð fyrir að leigutaki annist á sinn kostnað allar framkvæmdir á lóð sem fylgir hinu leigða, þ.m.t. uppsetningu leiktækja, göngustíga og girðingar. Aðilar eru sammála um að stærð lóðar kann að breytast lítillega eftir undirritun leigusamnings þessa en lagt er upp með að endanleg lóð verði á bilinu 800-900 fermetrar.

Leigutaki mun fjarlægja leiktæki og girðingu að leigutíma loknum óski leigusali þess. Leigutaka er kunnugt um að starfsemi Barnaverndar Reykjavíkur er rekin í aðliggjandi húsi (Ármúli 4).





kjallari
heild 442m² brútt



Fylgisdýpi B

Parfalýsing

Leikskóli í Ármúla 6

Reykjavíkurborg



Handwritten signature or initials in blue ink.



1. Gæði húsnæðis, lóðar og útileiksvæðis

Tryggja þarf að hægt sé að sinna öllum námsviðum leikskólans og áherslum menntastefnu Reykjavíkur, skv. aðalnámskrá leikskóla 2011 og menntastefnu Reykjavíkur til 2030 í hinu leigða húsnæði.

Leigusali ábyrgist að húsnæðið og mögulegar breytingar á því séu gerðar í samræmi við ákvæði gildandi laga, reglugerða og leiðbeininga sem eiga við. Gildandi lög, reglugerðir og leiðbeiningar sem eiga við eru til dæmis, en ekki tæmandi talið, eftir því sem við á:

- Skipulagslög og skipulagsreglugerðir.
- Lög um mannvirki nr. 160/2010
- Lög um byggingarvörur nr. 114/2014
- Byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum.
- Leiðbeiningarblöð HMS
- Reglugerð 655/2009 um starfsumhverfi leikskóla ásamt 46/1980, 581/1995.
- Reglugerð um brunavarnir og brunamál.
- Reglugerð um hollustuhætti nr. 941/2002 með áorðnum breytingum.
- Reglur Heilbrigðiseftirlitsins.
- Reglur Vinnueftirlits ríkisins.
- Rb-leiðbeiningarblöð og sérrit.

Leigusali skal sjálfur útvega þau lög, reglugerðir og leiðbeiningar sem við eiga hverju sinni. Þar sem hluti starfseminnar er samþætt með aðliggjandi leikskóla, Múlaborg, getur verið að einhverjar af ofangreindum reglugerðum eigi ekki við í heild.

Nýting húsnæðis þarf að vera góð í samræmi við húsrýmisþörf, sjá fylgiskjal. Hönnun verður að taka mið af hæð barna og þroska þeirra.

Til þess að þetta náist þarf umhverfið að hæfa starfsháttum sem viðhafðir eru í leikskóla, til jafns í inni-og útinámi. Rýmið og umhverfið þarf að skipuleggja þannig að það gefi kost á frelsi og vali barna til athafna. Við efnisval innan og utanhúss skal miðað við að efni séu umhverfisvæn og ending sé góð, þannig að viðhaldskostnaður verði í lágmarki og rekstur hagkvæmur t.d. m.t.t. orkunotkunar og þrifa. Bera skal allt efnisval undir leigutaka.

ATH! Þarfalýsing þessi lýsir lágmarkskröfum sem gerðar eru til húsnæðis. Gæði skulu að lágmarki vera samkvæmt þessum kröfum eða meiri.

ATH
PMD



2. Frágangur innanhúss

2.1 Gólf

Gólfefnin eiga að vera af viðurkenndri gerð, slitsterk, endingargóð og skulu ekki þurfa mikið viðhald. Fjallað er um gólfhita í kafla 2.2.1. Bera skal gólfefnana undir leigutaka til samþykkis. Gólfefnin eiga að vera auðveld í þrifum, samræmast notkun rýmis og vera í hlýlegum og í hlutlausum litum. Kröfur um hljóðvist er að finna í kafla 2.2. Í votrýmum t.d. snyrtingum, ræstiklefum, og eldhúsum skal gólfefni vera vatns- og rakapolið. Uppfylla skal skilyrði um votrými samkvæmt 6.7.5 gr. núgildandi byggingarreglugerðar.

2.2 Hljóðvist, lýsing, brunavarnir og frágangur

Hljóðvistarkröfur

Hljóðvist húsnæðisins skal hönnuð og reiknuð af viðurkenndum hljóðhönnuði og skal þess gætt að hún uppfylli þær kröfur sem fram koma í viðauka; samkvæmt tilgreindri hljóðkröfu og hljóðflokki skv. gildandi hljóðstaðli ÍST 45:2016 og byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum.

Hugað skal að hljóðvist í húsnæðinu almennt, en sérstaklega í og við leik- og námssvæði þannig að sem minnst truflun verði af og í þeim. Ef leik- og námssvæði eru ekki lokað frá umferðarrýmum eða öðrum rýmum skal gera ráð fyrir að þau séu afmörkuð með einhvers konar dempunarsvæðum til að lágmarka truflun.

Í töflu 01 hér að neðan má sjá rými húsnæðis sem þarf að hanna í samræmi við viðkomandi kröfur ÍST 45:2016 um hljóðkröfur, sjá kafla 4.0 í þarfagreiningu og húsrýmisáætlun. Áhersla er lögð á tempraðan hljóm í öllum þeim rýmum sem börn og starfsmenn eru í að staðaldri sem og góða hljóðeinangrun þeirra. Ef leiguhúsnæði hýsir aðra starfsemi eða íbúðir skal tryggja fullnægjandi hljóðeinangrun milli notkunareininga samanber lög og reglugerðir.

Tafla 01: RÝMI MEÐ SÉRSTÖKUM HLJÓÐVISTARKRÖFUM SKV. ÍST 45:2016 (sjá kafla 4.0 í þarfagreiningu og húsrýmisáætlun)

Leikskóladeildir og kennslurými
Hvíldarrými
Starfsmannarými (skrifstofur, kennarastofur og kaffistofur)
Fundarherbergi
Uppvask og undirbúningsrými
Gangar og sameiginleg svæði

Ef ekki er getið um einhver rými í töflunni hér að ofan eða í viðauka skulu þau að lágmarki uppfylla lágmarkskröfur um hljóðvistarflokk C skv. ÍST 45:2016.

Leigutaki getur krafist að allar framsettar kröfur til hljóðvistar séu uppfylltar með framlagðri Greinargerð II vegna hljóðvistar. Hún skal unnin af viðurkenndum hljóðhönnuði í samræmi við tilmæli Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

ÞHT
DM



Hljóðmælingar skulu framkvæmdar af viðurkenndum hljóðverkfræðingi í verklok á kostnað leigusala til að staðfesta árangur hljóðhönnunar. Hljóðmælingar og úrvinnsla þeirra skulu uppfylla kröfur viðeigandi staðla á borð við ISO 16283-1:2014, ISO 16283-2:2015, ISO 3382-2:2008, ISO 717-1, ISO 717-2 og fleiri eftir því sem við á. Leiki vafi á að settum hljóðkröfum sé náð getur leigutaki krafist endurmælingar.

Frágangur innihurða og karma skal vera vandaður og þéttur. Hljóðeinangrunargildi hurða í karmi mælt á tilraunastofu, svokallað R_w eða R_{wP} gildi (P fyrir Prüfstand), þarf að vera a.m.k. 3 dB hærra en fyrirskrifað R'_w gildi til þess að ná settri hljóðeinangrun á verkstað. Viðurkennt prófvottorð frá framleiðanda svari því hvort lausnin uppfylli settar kröfur.

Lögð er áhersla á að hönnuðir lagna og tæknibúnaðar tryggi með hönnun sinni að hljóðstig frá búnaði þeirra sé innan leyfilegra marka og að útreikningar liggi því til staðfestingar.

Leigutaki getur krafist þess að láta framkvæma hljóðmælingar frá hávaðauppsprettum á kostnað leigusala. Tryggja getur þurft næga loftun rýma um hljóðdeyfðar loftrásir eða loftræsikerfi til þess að uppfylla kröfur um leyfilegt hljóðstig í húsnæðinu.

Hljóðhönnuður skal leggja mat á val gólfefna, vegg- og loftaklæðninga og tryggja að kröfur um hljóðvist og hljóðeinangrun rýma séu uppfylltar.

Lýsing og sjónræn velliðan:

Leigusali sér um grunnlýsingu og mun endurnýja lýsingu í LED. Leigutaki mun sjá um sérlýsingu ef hennar er óskað á sinn kostnað. Lýsing skal hönnuð af lýsingarhönnuði í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og staðal fyrir vinnustaði innanhúss, ÍST EN 12464-1 fyrir starfsemi leikskóla. Lýsingarhönnun skal taka mið af starfsemi leikskólans, og þá sérstaklega þroska og lærdómsferli barna sem stunda hann. Sérstök áhersla er lögð á lýsingarhönnun sem tekur mið af skuggamyndun fyrir fjarlægðar- og formskynjun barna á leikskólaaldri. Einnig skal leggja áherslu á litarendurgjöf ljóssins sem nýtist við nám um líti. Þar sem stærri rými er skipt upp í nokkur minni svæði skal ljósastryking og beiting lýsingar vera fyrir hvert svæði fyrir sig.

Lampaval skal taka mið af notkun, umhverfi, þrifum og orkusparnaði. Ljósgrjafar eru LED og dimmanlegir í rýmum sem notuð eru til náms, hvílu og leikja. Samrofi við inngang skal slökkva öll ljós við inngang eða hæð. Ljósastryking á snyrtingum, geymslum og ræstirýmum skal vera á hreyfiskynjurum. Önnur ljósastryking skal vera með rofum og stærri rými sem skipt er upp í minni svæði skulu vera á sér dimmanlegum rofum. Rofar skulu almennt staðsettir í gönguleið að viðkomandi svæði, s.s. við inngangsdyr o.þ.h. þar sem þeir sjást greinilega og þannig að aldrei sé gengið í myrkri eða rökkri að rofa. Leigusali skal tryggja að gæði lýsingar uppfylli fyrirnefndar kröfur og sé alfarið laus við flökt.

Brunavarnir:

Fylgja skal ýrtruðu kröfum um brunavarnir í samræmi við lög og reglugerðir. Leigusali skal setja upp slökkvitæki og eldvarnarteppi í samráði við brunahönnuð og leigutaka. Meta þarf í samráði við brunahönnuð staðbundin slökkvikerfi við eldunaraðstöðu. Tryggja skal fullnægjandi brunahólfun og frágang milli hólfa. Vanda skal sérstaklega brunapéttingar á milli byggingarluta og þverana í gegnum hólfa. Tryggja skal greiðar flóttaleiðir og merkingar þeirra m.a. setja upp útljós á viðeigandi stöðum. Sjá nánar í kafla 2.5.

Handwritten signature and initials in blue ink.



2.3 Loft

Frágangur lofta og tækniherfa hússins þurfa að haldast í hendur. Þar sem frágangur og útlit lofta hafa mikil áhrif á stemmingu, yfirbragð og upplifun þeirra sem nota húsnæðið er gerð krafa um vandað val á yfirborðsefnum og að loftafrágangur sé snyrtilegur. Frágangur skal haldast í hendur við heildarvirkni og svípmót húsnæðisins.

Ef kerfisloft eru í húsnæðinu skulu þau vera með hljóðdeyfiplötum og þurfa að uppfylla alla Evrópu staðla og reglugerðir. Hljóðdeyfiplötur í húsnæðinu skulu uppfylla hljóðsögsflokk A skv. ST EN ISO 11654. Sé kerfisloft í votrými (þ.m.t. eldhúsi) skal velja hljóðdeyfiplötur sem þola aukið rakaálag og hreinsun (Hygiene plötur). Leigusali skal bera efnisval, loftafrágang og lausnir á útfærslum undir leigutaka til samþykkis.

2.4 Veggir

Veggir skulu uppfylla allar lögboðnar kröfur um raka, einangrun, bruna og hljóð. Gerð er krafa um heilstætt útlit og áferð veggja.

Í veggi skal koma fyrir öllum nauðsynlegum lögnum og búnaði, s.s. raflögnum, loftræsikerfum, hita-, vatns- og fráveitulögnum og öllum þeim kerfum sem nauðsynleg eru starfsemi húsnæðisins.

Léttir (grindar) innveggir skulu vera klæddir með klæðningu í flokki 1 samkvæmt gildandi byggingarreglugerð. Léttir innveggir geta t.d. verið blikkstoðveggir, kerfisveggir eða glerveggir.

Ef glerveggir (einfaldir og tvöfaldir) eru í húsnæðinu skulu þeir vera hluti af heilstæðu kerfi glerveggja. Festiprófilar, gler, hurðir og hurðakarmar skulu vera hlutar af heildstæðri kerfislausn fyrir veggjakerfi og skal veggjakerfi með hurðum og hurðabúnaði uppfylla hljóðeinangrunarkröfu og eldvarnarkröfur eins og til er ætlast í hverju rými.

Ef glerveggir verða fyrir valinu þá skal setja á þá límfilmur eða aðra sjónhindrun sem tryggir að ekki sjáist á vinnuborð/skjái/tjöld eða fundargögn innan húsnæðisins sé þess óskað af leigutaka og skal útfæra í fullu samráði við leigutaka. Leigusali leggur til og setur upp glerveggi þar sem leigutaki óskar.

Val á gleri í öllum gluggum, hurðum og/eða glerveggjum skal vera í samræmi við gildandi kröfur byggingarreglugerðar um öryggi (t.d. öryggisgler eða samlímt gler), brunavarnir og hljóð. Hafa skal samráð við leigutaka og hönnuði við val á gleri hverju sinni.

Allir veggir nema glerveggir, þ.e. bæði léttir og steiptir veggir skulu vera málaðir með málningu með gljástigi 10 til 15%. Gæta skal að því að veggir sem eru áberandi og liggja vel við birtu og lýsingu skulu heilsparslaðir. Leigusali skal ráðfæra sig við leigutaka varðandi lit á veggjum. Ef nauðsynlegt telst, skal hljóðhönnuður á vegum leigusala, í fullu samráði við leigutaka og háð samþykki hans, leggja til lausnir um annað yfirborð veggja til að uppfylla kröfur um hljóðvist.

Veggir í öllum rýmum þar sem fastar innréttingar (skápar, hillur o.þ.h.) festast á veggi skulu hafa burðargetu miðað við það álag sem á þá kann að koma.

Létta veggi í votrýmum skal hlaða úr hleðslusteini og múrhuða svo framalega sem kröfur um hljóðvist og



bruna séu uppfylltar. Ef ekki verður hjá því komist að hafa grindarveggi í votrýmum þarf að vanda efnisval og frágang vel m.t.t. rakaöryggis og hafa fullt samráð við leigutaka sem skal samþykkja efni og frágangslausnir. Uppfylla skal skilyrði um votrými samkvæmt 6.7.5 gr. núgildandi byggingarreglugerðar og fylgja leiðbeiningum Rb um frágang votrýma.

2.5 Innihurðir

Klemmuvarnir skulu vera á öllum hurðum þannig að börn geti ekki óvart stungið fingri í fals á hurð og lokað henni þannig að slys hljótist af. Mikilvægt er að klemmuvarnir séu endingagóðar og séu valdar í samráða við leigutaka.

Hurðarhúnar þurfa að vera í þeirri hæð að börn nái ekki upp í þá. Frágangur innihurða og karma skal vera vandaður og hurðarbúnaður skal vera úr stáli, vandaðir húnar og lamir. Samráð skal haft við leigutaka um gerð allra innihurða, m.a. varðandi það hvort þær séu úr gleri, að hluta til eða öllu leyti eftir því sem leigutaki óskar og hvað ráðstafanir vegna eldvarna leyfa (einnig kröfur um hljóðvist í kafla 2.2). Mikilvægt er að hurðastopparar séu settir upp fyrir ofan hurð.

Leigusali skal leggja til og koma fyrir rafstýrðum aðgangsstýringum á inngöngum í húsnæðið. Aðgangsstýringu þarf að velja í samráði við leigutaka.

Rafstýrðar aðgangsstýringar skulu vera tengdar öryggiskerfi:

Tala skal fullt tillit til eldvarna, flóttaleiða, brunahólfunar, hljóðvistar og algildrar hönnunar við útfærslu aðgangsstýringar. Mikilvægt er að öll aðgangsstýring sé útfærð með þeim hætti að hún þjóni öllum öryggiskröfum og hússtjórnarkröfum leigutaka. Hurðapumpur og virkni þeirra þarf að taka mið af þessum sjónarmiðum.

Hurðarstýringar:

Rafdrifnar hurðarpumpur skulu vera með hljóðlausum rafmótorum í braut ("sliding arm" - ekki glussadrifin). Styrkleikaflokkur opnunar og lokunar skal vera stillanlegur m.v. EN 2-6 samkvæmt IST EN 1155. Raflögn skal vera fyrir 230 volt en stýrispenna búnaðar 24 volt. Hurðarpumpurnar skulu vera stýranlegar frá ljósnemum, vegg, togrofum og frá aðgangskerfi. Pumpurnar skulu vera með hindrunarvörn, bæði fyrir lokun og opnun hurða. Mögulegt skal vera að stýra hraða hurðarinnar sérstaklega fyrir hjólastólaumferð og hreyfihamlaða. Tengist sú virkni við sérskráningu í aðgangskerfi. Með þessu skal tryggður lengri opnunartími hurða. Hurðir staðsettar á flóttaleiðum skulu búnar varaafli með 30 mín virkni. Hurðarpumpur án spennufæðingar: Pumpurnar skulu vera fyrir brautir (ekki arm færslu). Pumpur skulu vera samkvæmt EN1154 staðli. Afl pumpu skal vera stillanlegt miðað við EN2-6 styrkleikaflokk. Hraði lokunar og lokunarafl skal vera stillanlegt. Á tvöföldum hurðum skulu vera raðarar í brautum.

Leigutaki ákveður hvar rafstýrðar aðgangsstýringar skulu vera. Almennt skal miða við að allar aðgangsstýringar séu með korti eða á sambærilegan hátt.

Handwritten signature



2.6 Útihurðir

Mikil klemmuhætta fylgir útidyrhurðum í leikskólum. Ganga þarf úr skugga um að hurðapumpa sé á útidyrhurð. Hurðapumpur eru gerðar fyrir mismunandi þyngd hurða, því er mikilvægt að val á hurðapumpu sé í samræmi við þyngd og gerð hurðar. Í ákveðnum vindáttum getur vindstyrkur orðið mikill, kanna þarf hver eiginlegur vindstyrkur getur orðið og með tilliti til þess taka ákvörðun um hversu sterk hurðapumpan þarf að vera. Vindstyrkur getur verið það mikill hér á landi að í vissum áttum ræður sterkasta hurðapumpa ekki við vindfangið. Í þeim tilfellum þarf að smíða skýli eða vindfang fyrir hurðina til að hún valdi ekki slysi á börnum. Hurðapumpur hafa mismunandi hreyfigetu. Gott eftirlit og viðhald þarf að vera með hurðapumpum þar sem þær afstillast með tímanum við mikla notkun. Rétt stillt hurðapumpa á að virka þannig að þegar hurð lokast hreyfist hún tiltölulega hratt fyrst en síðan lokast hún hægt síðustu 20-30 sm. Það er mikilvægt öryggisatriði ef hurðapumpa afstillist að hún sé lagfærð eins fljótt og hægt er. Ef nýstillt hurðapumpa afstillist fljótt þarf að kanna hvort hún henti fyrir hurðina og mögulega endurnýja.

2.7 Innréttingar

Gæði og yfirbragð innréttinga skal vera þannig að henti starfsemi leikskóla og skal m.a tryggja öryggi barna, vera slitsterkt og endingargott. Gott aðgengi skal vera fyrir börnin til að sækja sér efnivið sem geymdur er í innréttingum. Þær skulu henta þroskastigi barnanna, vera endingargóður og af ýmsum stærðum og gerðum. Stærðir, gerðir og staðsetningar innréttinga í öllum rýmum leiksskólans skulu vera í samráði við leigutaka. Leigusali skal leggja til og koma fyrir öllum föstum búnaði í samráði við leigutaka. Leigusali leggur rafmagn og vatn að þeim tækjum sem þarf, s.s. kaffi- og vatnsvélar.

Á snyrtingum skal allur fastur búnaður fylgja, s.s speglar, snagar og annað sem við á. Á salerni fyrir fatlaða fylgi þar til gerðar slár.

Í uppvask- og undirbúningsrými og matstofu leggur leigusali til allan fastan búnað og kemur honum fyrir. Það sem flokkast undir fastan búnað er m.a.eldavél/helluborð, handlaugar og vaskar. Í húsnæðinu skal uppvask- og undirbúningsrými og matstofa búið tengingum fyrir kælikápur og frystiskápur. Alltaf skulu vera tengingar fyrir kaffivél, vatnsvél og örbylgjuofn. Það skal vera gott borðpláss, fráleggsborð, hillupláss, geymslupláss fyrir áhöld og innstungur fyrir matvinnslutæki. Samráð skal haft við leigutaka um stærð borða. Innréttingar skulu vera úr ryðfríu stáli og með hækkanlegri vinnuáðstöðu. Í innréttingu skal koma aðstöðu fyrir flokkun sorps í 5 flokka. Leigusali leggur rafmagn og vatn að fyrrnefndum tækjum í eldhúsi.

Fastar hillur/skápar skal leigusali leggja til og koma upp í öllum geymslum, ræstiherbergjum, starfsmannaaðstöðu og búningsherbergjum, ásamt læstum munaskápum í starfsmannaaðstöðu fyrir starfsmenn eldhús.

Eldhúsið þarf að uppfylla kröfur samkvæmt neðangreindum reglugerðum:

- Reglugerð um hollustuhætti nr. 941/2002
- Reglugerð um matvælaeftirlit og hollustuhætti við framleiðslu nr. 522/1994
- Reglugerð um húsnæði vinnustaða 581/1995.

ÖH
DID



2.8 Gluggatjöld

Leigusali skal leggja til lausn á skermun glugga og skal lausnin samþykkt af leigutaka. Lausnin skal falla vel að innréttingum og öðrum búnaði hússins og vera aðgengileg, einföld í þrifum og veita viðunandi vörn gegn sólarálagi án fullra myrkvunar.

Það er gerð krafa um að í matstofu, fundarherbergjum og heimastofu verði myrkvunargluggatjöld. Gluggatjöldin þurfa að uppfylla kröfur samkvæmt neðangreindum stöðlum:

- ÍST EN 13120 Gluggatjöld til nota innanhúss – kröfur um notagildi, þ.m.t. um öryggi
- ÍST EN 16434 Gluggatjöld til nota innanhúss - Varnir gegn kæfingaráhættu - Kröfur og prófunaraðferðir öryggisbúnaðar
- ÍST EN 16433 Gluggatjöld til nota innanhúss - Varnir gegn kæfingaráhættu – Prófunaraðferðir

Opanleg fög: Mikilvægt er, ef opnanleg fög eru í hæð barna, að þau séu með öryggislæsingu. Öryggislæsingin verður að vera stillt með þeim hætti að gluggaopið sé ekki meira en 9cm.

Gluggakistur: Ganga þarf frá gluggakistum þannig að börn geti ekki fest fætur í þeim. Bil frá vegg að gluggakistu má ekki vera meira en sem nemur 25mm. Einnig má bil ekki vera meira en 25mm ef gluggakista er gerð úr rist eða rimlum.

2.9 Lagnir og kerfi

2.9.1 Pípulagnir

Gólfhitakerfi skal vera til staðar í viðverurýmum barna í samræmi við óskir leigutaka, þ.e. hvar því er fyrirkommið m.t.t. notkunar rýma. Ekki skulu vera ofnar í viðverurýmum barna. Á öllum hitagjöfum skal vera sjálfvirk hitastýring. Ofnar skulu vera af viðurkenndri gerð, fullmálaðir. Ef ofnar eru í hæð barna skulu þeir vera með ofnahlíf sem gerð er í samráði við leigutaka.

Handlaugar og vatnssalarni skulu vera úr hvítu, brenndu postulíni (1. flokks). Æskilegt er að salarni séu vegghengd. Fylgja skal reglugerð um húsnæði vinnustaða 581/1995. Tryggja skal aðgengi að hitagrind.

Vaskar í eldhúsi, kaffiáðstöðum og ræsti- og skolvaskar skulu vera úr ryðfríu stáli. Leggja skal vatns- og raflagnir að þessum stöðum.

Blöndunartæki fyrir handlaugar, sturtur og vaska skulu vera hitastýrð. Leggja skal kalt vatn að uppþvottavél á kaffistofu auk frárennslis. Koma skal fyrir vaski ásamt blöndunartækjum í aðliggjandi skáp og við hliðina á uppþvottavélinni. Leggja skal kalt vatn að þvottavél í þvottaherbergi. Leigusali skal setja upp brunaslöngur samkvæmt kröfu eldvarnaryfirvalda.

2.9.2 Loftræsikerfi

Loftræsikerfi skal hannað í samræmi við gildandi staðla og reglugerðir. Loftgæði skulu vera skv. kafla 10 og 14.9 í byggingareglugerð og tilheyrandi stöðlum. Loftgæðin skulu vera fullnægjandi með tilliti til lyktar, rakamyndunar og mengunar og skal við hönnun tekið tillit til leiðbeininga Umhverfisstofnunar þar að

Handwritten signature and initials in blue ink.



lútandi. Mikilvægt er að loftræsing leikskólans sé vélræn þegar loftgæði utandyra eru með þeim hætti. Lokuð gluggalaus íverurými þar sem eingöngu eru vélræn loftskipti eru óæskileg. Sérstakar ráðstafanir skal gera í hönnun til að koma í veg fyrir rakavandamál og mögulegar afleiðingar þeirra, m.a. örveru- og mygluvöxt.

Það skal vera sjálfstætt, vélrænt útsogskerfi frá öllum lokuðum rýmum í samræmi viðbyggingarreglugerð nr. 112/2012 ásamt áorðnum breytingum og aðrar viðeigandi reglugerðir og staðla.

2.9.3 Raflagnir

Tenglar og net verður aðlagð á kostnað leigusala og í samráði við leigutaka.

Raflagnir skulu vera fullbúnar og skv. kröfum byggingarreglugerðar, ÍST 200 og þeirra staðla sem þar er vísað í. Allt lagnaefni skal vera af viðurkenndri gerð. Allir rofar og tenglar innan rýma skulu vera sterkbyggðir og frá sama framleiðanda. Raflagnir skulu vera aðgengilegar í veggjum og í loftum.

Tenglar skulu vera af nægjanlegum fjölda og staðsettir við starfstöðvar, við innréttingar og nálægt gluggum og öðrum stöðum þar sem búast má við að t.d. jólaskraut og séríur verði settar upp. Ekki mega vera tengibrunnar í gólfum í viðverurýmum barna.

Einnig skal gera ráð fyrir tenglum fyrir dagleg þrif og skulu þeir vera í sömu hæð og rofar. Fjöldi tengla skal henta þeirri starfsemi sem fram fer á viðkomandi svæði.

2.9.4 Fjarskiptalagnir

Leigusali skal leggja til og setja upp dreifiskápa með krosstengibrettum og rafmagnsdreifingu innan skápa. Stærð dreifiskápa skal vera fullnægjandi þannig að krosstengibrettum, deilum og öðrum nauðsynlegum búnaði verði komið fyrir, miðað við fjölda tengla í skáp. Stæðir skápa skal ákveða í samráði við leigutaka, þeir skulu þó ekki vera grynri en 600mm. Við val á viftu skal taka tillit til búnaðar í skápnum.

Netlagnir skulu vera aðgengilegar í veggjum og í loftum. Miða skal við Cat6A staðal. Nettenglar skulu staðsettir við vinnustöðvar, fjöldi skal vera eins og eðlilegt má teljast fyrir viðkomandi starfsemi. Auk þess skal gera ráð fyrir nettenglum fyrir þráðlausa senda og skal staðsetning þeirra og fjöldi ákveðinn í samráði við leigutaka. Hámarksvegalengd frá lagnaskáp að nettengli skal vera 80 metrar. Teikningar eða kerfismynd af netkerfi skal vera til og aðgengileg. Allir strengir skulu merktir í báða enda. Á netlagnakerfi skal gera formlegar prófanir eða úttekt og skulu gögn mælinga liggja fyrir til skoðunar leigutaka.

2.9.5 Öryggiskerfi

Brunaviðvörðunarkerfi verður aðlagð að nýju skipulagi hins leigða á ábyrgð leigusala. Gert er ráð fyrir innbrota- og aðgangskerfi á kostnað leigusala í samráði við leigutaka.

Leigusali skal leggja til fullbúið brunaviðvörðunarkerfi, prófað og samþykkt. Brunaviðvörðunarkerfið skal tengt vaktstöð með sólarhringsvöktun. Leigusali skal gera samning við öryggisfyrirtæki um vöktun brunaviðvörðunarkerfisins ásamt prófunum og viðhaldi. Reykskynjarar skulu vera í öllum rýmum. Við val á

OTH
DUP



skynjara skal miða við aðstæður í viðkomandi rými. Á eldvarnarhurðir sem standa opnar skal setja segulhöldur.

Leigusali skal leggja til innbrotaviðvörðunarkerfi, prófað og samþykkt. Hreyfiskynjara skal setja í helstu rými og talnaborð skal staðsetja við inngang starfsfólks eða í samráði við leigutaka.

Lagnaleiðir skulu vera til staðar fyrir aðgangskerfi. Reikna skal með að aðgangsstýrikerfi geti veitt aðgang um helstu umferðarsvæði inn í bygginguna og milli rýma og deilda. Lagnaleiðir skulu vera þannig úr garði gerðar að eingöngu sé unnt að komast að lögnum eða tengingum fyrir viðkomandi hurð innan læsta rýmisins.

Leigusali skal leggja til nettengla fyrir eftirlitsmyndavélakerfi. Miða skal við að myndavélar geti vaktað innganga og húsnæði að utan. Þar sem vegalengd milli fjarskiptaskáps og myndavélar fer yfir 80m skal reikna með netdeili á lítt áberandi stað innandyra, gerist þess kostur eða að öðru leiti ljósleiðara.

3. Frágangur utanhúss

Gert er ráð fyrir endurnýjun glugga á jarðhæð. Útveggur verður klæddur á suðurhlið og milli glugga á öðrum hliðum jarðhæðar.

Umhirða og frágangur utanhúss er alfarið á hendi leigusala að undanskyldri afmörkuðum hluta lóðar sem fylgir hinu leigða, sbr. fskj. A með leigusamningi. Allur frágangur utanhús skal vera snyrtilegur og umhverfi vel frágengið. Tryggja skal að ekki skapist hætta vegna frágangs og umhirðu og skal uppfylla aðgengi fyrir alla, m.a. hreyfihamlaða, hjólandi og gangandi.

Yfirbyggt hjólaskýli skal vera fyrir starfsmenn, fjöldi hjólastæða skal vera í samræmi við hjólastefnu Reykjavíkurborgar. Gert er ráð fyrir hjólageymslu í kjallara. Um bílastæði vísast í gildandi deiliskipulag og/eða byggingarreglugerðar.

Tryggja skal góð lýsingu utanhúss sem hentar þeirri umferð sem gerð er ráð fyrir í, bæði á lóð og við aðkomu bíla, gangandi og hjólandi.

Leigusali skal við afhendingu sjá til þess að öll bílastæði séu merkt og nýmáluð auk sérmerkingar og upphitað fyrir fatlaða. Auk þess skal leigusali setja upp leiðbeiningar og bannmerki í samráði við leigutaka.

4. Hönnun

Leigusali sér um endanlega hönnun hins leigða húsnæðis í samráði við leigutaka ásamt því að fá teikningar samþykktar af byggingaryfirvöldum. Hönnun er byggð á frumdrögum JeES.

Þjóðandi leiguhúsnæðis leggur í upphafi fram tillöguteikningar sem sýni í meginráttum skipulag húsnæðisins miðað við þarfir leigjanda.

Leigutaki áskilur sér rétt til að gera á þeim minniháttar breytingar, ef hann telur þess þurfa í samráði við

Handwritten signature in blue ink.



leigusala. Komi til samninga um leigu húsnæðisins, lætur leigusali vinna allar nauðsynlegar teikningar, með áorðnum minniháttar breytingum í samræmi við óskir leigutaka, á sinn kostnað og leggur þær fyrir viðkomandi byggingaryfirvöld til samþykktar. Endalegar teikningar teljast fylgiskjal með þarfalýsingu þessari og væntanlegum samningi.

Leigusali skal leggja fram hönnunarskýrslu (Forhönnunarskýrsla/Design basis) til samþykktar á eftirfarandi hönnunarpáttum, svo sem hljóðhönnun, loftræstingu, hitakerfi og lögnum (hita,- vatns- og frárennislögnum), raflagnir og kerfi, burðarþol og aðrar skýrslur sem leigutaki fer fram á og sýna fram að hönnun er í samræmi við lög, reglugerðir, staðla og húslýsingu.

Við afhendingu húsnæðis skal leigusali leggja fram allar þær lokahönnunarskýrslur sem leigutaki óskar eftir og hefur leigutaki kröfu á að staðfesta, eða synja, að endanleg hönnun húsnæðis sé í samræmi við þarfir leigutaka. Leigusali skal breyta hönnun sem ekki er í samræmi við kröfur leigutaka á sinn kostnað.

Endanleg hönnun leikskólans skal gerð í samráði við leigutaka, sem mun yfirfara og samþykkja alla hönnun og skipulag húsnæðis.

5. Annað

5.1 Tryggingar og opinber gjöld

Leigusali skal kaupa lögboðnar tryggingar vegna húsnæðisins og greiða af því opinber gjöld þ.m.t. fráveitugjöld.

5.2 Merkingar

Leigutaka skal vera heimilt, í samráði við leigusala, að setja á sinn kostnað merkingar á fasteignina, bæði innan- og utanhúss og einnig á lóð hennar. Leigutaki skal fjarlægja merkingar og laga ummerki þegar leigutöku lýkur.

5.3 Tilhögun framkvæmdar

Leigutaki og leigusali skulu tilnefna sinn hvorn aðilann sem fram að afhendingu hins leigða skulu hafa milligöngu um öll samskipti vegna hönnunar og framkvæmda samkvæmt forsögn og húslýsingu þessari og væntanlegum samningi. Þessir aðilar skulu funda reglulega og halda fundargerð. Á fundunum skal bera upp tillögur um allar breytingar og aðlaganir sem óskað er eftir á gögnum þessum, ásamt því að gera skal grein fyrir öllum frávikum, töfum eða öðru sem áhrif hefur á framkvæmdina. Á fundunum skal án tafa gerð ítarleg grein fyrir, og bókað í fundargerð, ef fulltrúi leigusala telur að ákvarðanir eða breytingar hafi í för með sér kostnaðarauka fyrir leigutaka. Áætlaður kostnaður skal liggja fyrir áður en ákvörðun er tekin um breytinguna og leigusali hefur framkvæmdir. Leigusali skal á verkfundum reglulega leggja fram heildaryfirlit yfir þann kostnað sem fallinn er á verkið og leigusali hefur í hyggju að krefjast greiðslu fyrir.

5.4 Þrif

Leigusali skilar húsnæðinu eftir að fullnaðarþrif hafa átt sér stað bæði innanhúss og utan.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



5.6 Viðhald hins leigða á leigutíma

Um viðhaldsskyldur aðila á leigutímabili skal almennt fara eftir reglum gildandi húsaleigulaga, sbr. nú 4. kafli húsaleigulaga nr. 36/1994, nema að öðru leyti sé mælt í húslýsingu þessari.

Í því felst að leigutaka er aðeins skylt að annast á sinn kostnað minniháttar viðhald svo sem skipti á ljósaperum og rafhlöðum í reykskynjurum og hreinsun niðurfalla.

Leigusali skal annast á sinn kostnað allt annað viðhald og viðgerðir á húsnæðinu og öllum kerfum þess, bæði innan- og utanhúss. Leigusali skal annast viðgerðir á gluggum, heimilistækjum sem teljast fylgifé húsnæðis, hreinlætistækjum, læsingum, vatnskrönum, rafmagnstenglum, reykskynjurum, slökkvitækjum og öðru því er fylgir húsnæðinu nema sýnt sé fram á að bilanir verði raktar til vanrækslu eða yfirsjóunar leigutaka eða starfsfólks á hans vegum. Leigusali skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfefni og annað slitlag með hæfilegu millibili, og viðhalda brunavörnum, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.

Við gerð leigusamnings skal leigusali gera grein fyrir hvernig hann hyggst viðhalda húsnæðinu út leigutímann og leggja fram, með tilboði um leiguverð, fastmótaða viðhaldsáætlun þar sem fram komi viðhaldsverkþættir ásamt tíðni endurnýjunar/viðhalds. Fram skal m.a. koma að leigusali skal mála húsnæðið á a.m.k. 8 ára fresti eða eftir þörfum og nánara samkomulagi milli aðila.

Á hverju ári skal leigusali gera viðhaldsáætlun fyrir hið leigða rými og kynna hana fyrir leigutaka. Annist leigusali ekki eðlilegt viðhald hins leigða rýmis er leigutaka heimilt að nota leigugreiðslur í það viðhald sem leigusali annast ekki. Leigusali á með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka rétt til aðgangs að húsnæðinu til að framkvæma á því úrbætur. Leigutaki skal tilkynna leigusala án tafa ef hann telur viðhaldi ábótavant og skal leigusali vinna viðgerðar- og viðhaldsvinnu fljótt og vel svo að sem minnstri röskun valdi fyrir leigjanda.

5.7 Lög og reglur

Um réttarsamband leigutaka og leigusala skulu almennt gilda reglur húsaleigulaga nr. 36/1994 nema á annan hátt sé kveðið í húslýsingu þessari.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Parfaggreining og húsrýmisáætlun

Reykjavíkurborg



DAH
DID



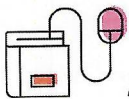
Aðilar munu koma sér saman um endanlega hönnun, teikningar og skipulag hins leigða.

1.0 Stefnumótun

Starf í leikskóla tekur mið af menntastefnu Reykjavíkurborgar en hún byggir á grunnstefjum Barnasáttmála Sameinuðu þjóðanna um að menntun barns skuli beinast að því að rækta persónuleika, hæfileika og andlega og líkamlega getu þess. Tilgangurinn er að búa börn undir að lifa ábyrgu lífi í frjálsu samfélagi í anda skilnings, friðar, gagnkvæmrar virðingar, mannréttinda og vinsemdar. Ríkur samhljómur er með menntastefnunni, aðalnámskrám leik- og grunnskóla og nógildandi stefnum skóla- og frístundasviðs og Reykjavíkurborgar.

Þegar húsnæði fyrir starfssemi leikskóla er hannað þarf að taka mið af þeim stýrigögnum sem starfið byggir á, þ.e. félagsfærni, sjálfsefning, sköpun, heilbrigði og læsi sem eru megin hugtök í starfinu og mikilvægt að geta unnið að eflingu þessa þátta í starfinu.

Menntastefnan byggir á eftirfarandi, fimm grundvallar þáttum:



Læsi - Þekking og skilningur á samfélagi og umhverfi

Með læsi er átt við þá hæfni að geta lesið, skilið, túlkað og unnið á gagnrýninn hátt með ritað mál, orð, tölur, myndir og tákni. Í viðtækri merkingu vísar hugtakið einnig til læsis á ólíka miðla, umhverfi, hegðun og aðstæður. Læsi er í eðli sínu félagslegt fyrirbæri og hefst með máluppeldi barna við fæðingu. Allt rými leikskólans ætti að ýta undir læsi, bjóða upp á svæði þar sem hægt er að setjast niður og skoða bók eða hlusta á sögu. Hvetjandi fyrir ímyndaraflið, hlutverkaleiki og tækifæri til að æfa sig til að byggja upp skilning til framtíðar.



Sköpun - Skapandi hugur og hönd

Skapandi starf og leikur er þungamiðja í starfi leikskóla og mikilvægt að hafa rými og aðstöðu til að vinna á ólíkan hátt með börnum í rýmum sem bjóða upp á aðstöðu þar sem gróf vinna getur farið fram t.d vinna með vatn, jarðleir, tré o.fl. ásamt fínvinnu, teikningu, fíngrafimi ýmiskonar o.fl.



Heilbrigði - Heilbrigði, lífsstíll og vellíðan

Vellíðan barns í daglegu lífi leggur grunninn að virkri þátttöku, aukinni færni og árangri í skóla- og frístundastarfi. Í leikskólanum þurfa vera til rými sem ýta undir þroskahvetjandi hreyfingu, tækifæri til að fara í ró og hvíld, tækifæri til að eiga góð félagsleg samskipti og tækifæri til að þróa með sér sterka sjálfsmýnd.

Handwritten signature in blue ink.



Í leikskólanum er gert ráð fyrir matstofu þar sem börnin æfa sig í sjálfshjálp, kynnast hollri fæðu og tileinka sér heilbrigðan lífsstíl og öðlast hæfni til að standa vörð um eigið heilbrigði.



Sjálfsefning - Sterk sjálfsmynd og trú á eigin getu

Sjálfsefning felur meðal annars í sér að barnið öðlist trú á eigin getu og því þurfa rými leikskólans að vera þannig að barn geti byggt upp sjálfshjálp og þrautseigju. Hanna þarf öll rými með hæð barna í huga og þroskaferil þeirra.



Félagsfærni - Samfélagsleg ábyrgð og virkni

Til að eiga árangursrík samskipti við aðra þurfa vera rými til að vinna í stærri og minni hópum. Félagfærni þroskast öðru fremur með þátttöku í virku, lýðræðislegu samstarfi þar sem börn fá tækifæri til að sýna hug sinn í verki og koma skoðunum sínum á framfæri. Þannig verður barnið virkur þátttakandi í mótun þess samfélags sem það tilheyrir. Mikilvægt er að barn geti farið um leikskólann með þetta í huga, þ.e. að hönnun leikskólans sé barnmiðuð og barn geti sýnt virkni sína og þátttöku.

2.0 Þarfagreining

Í eftirfarandi þarfagreiningu eru talin upp þau rými sem skulu vera í leiguhúsnæði fyrir starfsemi leikskóla. Ekki eru gefnar upp nákvæmar stærðir né fjöldi einstakra rýma þar sem það er háð stærð húsnæðis og fjölda barna sem geta sótt leikskólann.

Húsnæðið þarf að vera hentugt, bjart, með vinnumhverfi sem er hvetjandi, tekur vel á móti starfsfólki, börnum og foreldrum og endurspeglar góðan vinnuanda.

2.1 Rými leikskólans (börn)

2.1.1. Aðal vinnusvæði barna.

Rými leikskólans þarf að bjóða uppá áskoranir, ró og næði og tækifæri til að skipta í stærri og minni hópa. Til staðar þurfa að vera rúmgóð svæði sem gætu flokkast undir heimasvæði. Því svæði þarf að vera hægt að skipta í þrennt að lágmarki, t.d. til að hafa hvíld, sögustundir, hreyfistundir og annað sem einkennir leikskólastarf. Innréttingar þurfa að vera á svæðunum sem geyma námsgögn og annað sem tilheyrir starfinu. Hluti af innréttingu má gjarnan vera færanlegur. Innrétting á svæðunum á að hafa vask. Út frá þessum svæðum þarf að vera salerni fyrir börn, bæði með skiptiaðstöðu og salernum þar sem þau geta æft sig í sjálfshjálp.

Vinnusvæði barna sem eru ekki endilega hluti af heimasvæði, en skulu vera eru til staðar í húsnæðinu, eru t.d. hreyfisvæði/salur og listasmiðja.

Handwritten signature and initials in blue ink.



2.1.2 Snyrting

Snyrting þarf að vera rúmgóð með beinum aðgangi að heimasvæðum og með góðri vinnuaðstöðu fyrir starfsfólk. Á snyrtingum skulu vera tvö salerni og vaskar sem eru við hæfi barna, aðstaða fyrir skiptiaðstöðu og skolvask. Aðstaða til að sinna fötluðum börnum ef þörf er á. Við salerni eru lágar hurðir og skilrúm þannig að börn geti lokað að sér en fullorðnir haft yfirsýn. Handlaug fyrir starfsfólk þarf að vera á snyrtingu. Loftræsting þarf að vera góð og helst skal vera opnalegur gluggi þar að auki. Leigusali leggur til allan fastan búnað og kemur honum fyrir í samráði við leigutaka.

2.1.3 Stuðningur/sérkennsla

Það skal vera eitt eða fleiri herbergi fyrir einstaklingskennslu, en þar skal vera pláss fyrir nokkur börn í einu. Fjöldi rými fer eftir stærð leikskólans. Gert er ráð fyrir að 7% barna þurfi á sérstuðning eða sérkennslu að halda vegna fötlunar, líkamlegu eða andlegu. Aðstöðuna skal einnig vera hægt að nýta fyrir aðkeypta þjónustu og foreldrasamtöl. Gott er að herbergi fyrir sérstuðning barna sé nálægt þeirra heimasvæði.

2.1.4 Fataherbergi

Fataherbergi þarf að tengja heimasvæði, aðkomu í leikskólann og útisvæði. Fatahólf barna eru staðsett í fataherbergi. Það skal vera sér þurrkaðstaða/þurrkrými fyrir útiföt barna og starfsfólks. Þurrkaðstaða og aðstaða fyrir vinnufatnað starfsmanna þarf að vera nálægt fataherbergi barnanna. Í tengslum við fatahólf og útileiksvæði skal vera snyrtingu fyrir börn sem eru úti að leik, einnig skolvaski til að skola af óhreinum göllum og stígvélum. Ein snyrting í tengslum við útileiksvæði skal vera fyrir starfsmenn og gesti.

2.1.5 Matstofa

Sér matstofa skal vera þar sem börn matast. Matstofa skal ekki vera hluti af heimasvæðum barna. Borðaðar eru þrjár máltíðir á dag í leikskólanum og því mikilvægt að máltíðir raski ekki vinnu á deildum. Ekki er gert ráð fyrir að öll börnin borði á sama tíma. Innan matstofunnar eru lokaðir skápar sem geyma leirtau og annað sem þarf til í matstofunni. Nauðsynlegt er að hafa handlaug, skolvask og aðgang að drykkjavatni.

Leigusali leggur til allan fastan búnað í matstofu og kemur honum fyrir í samráði við leigutaka. Leigusali leggur vatn að fyrrnefndum tækjum í matsal.

2.2 Rými leikskólans (starfsfólk)

Kennarar gegna lykilhlutverki í öllu skólastarfi og hlutverk þeirra í skólakerfinu spannar allt frá kennslu, stjórnun, uppeldi, ráðgjöf, rannsóknir til þróunarstarfs (aðalnámskrá leikskóla 2011). Áhersla á gott vinnurými kennara í leikskóla er mikilvægt að gefnu því fjölbreyttu hlutverkum sem þeir sinna. Áhersla á góða teymisvinnu innan leikskóla ásamt stoðaðilum og foreldrum er lykill að góðu starfi. Aðstaða til að auðvelda þessa vinnu er nauðsynlega í nýjum leikskóla.

2.2.1 Kaffistofa starfsmanna

Það skal vera góð aðstaða fyrir starfsfólk til hvíldar og hressingar. Þar þarf að vera innrétting með vaski og gert ráð fyrir kæliskáp í innréttingu og upphitun matvæla með geymsluaðstöðu fyrir leirtau, drykki og

CH
PUP



matvæli sem starfsmenn koma með. Starfsfólk þarf að geta matast við borð og sest niður í ró og næði. Leigutaki skal útvega tæki.

2.2.2 Fatahengi og búningsaðstaða

Það skal vera aðstaða fyrir allt starfsfólk til að hengja upp yfirhafnir, geyma útiskó og aðgangur að læstum munaskápum. Aðstaða fyrir útivinnuföt starfsfólks skal vera í tengslum við fataherbergi barna.

Í húsnæðinu skal vera sturtu-og búningsaðstaða fyrir starfsfólk í tengslum við fatahengi og snyrtingar.

2.2.3 Snyrting starfsfólks

Sér snyrtingar skulu vera fyrir starfsfólk, þar af ein fyrir fatlaða samkvæmt reglugerðum. Fjöldi snyrtinga fer eftir fjölda starfsfólks og stærð húsnæðis.

2.2.4 Fundarherbergi

Fundarherbergi skal vera til staðar sem rúmar stjórnandateymi leikskólans sem samanstendur af leikskólastjóra, aðstoðarleikskólastjóra, sérkennslustjóra og deildarstjórum.

2.2.5 Viðtalsherbergi/vinnuherbergi

Það skal vera sér viðtalsherbergi í húsnæði sem rúma 4-6 einstaklinga. Það fer eftir stærð skólans hvað þarf mörg viðtalsherbergi sem nýtast einnig sem vinnuherbergi starfsmanna, barna og í teymisvinnu, s.s. sérkennslu.

2.2.6 Vinnurými/undirbúningsherbergi starfsmanna

Það skal vera undirbúningsherbergi fyrir starfsfólk sem hentar fyrir undirbúning, úrvinnslu, tölvuvinnu, skýrslugerð og fleira.

Rýmið þarf að lágmarki að rúma alla deildarstjóra á sama tíma. Læstir skjalaskápar þurfa að vera í herberginu ásamt prenturum og skápum fyrir ýmis gögn. Undirbúningsrýmið þarf að vera í tengslum við fundarherbergi og gjarnan við kaffistofu starfsmanna. Það skal vera aðstaða fyrir aðstoðarleikskólastjóra og sérkennslustjóra, annað hvort sem hluti af undirbúningsherbergi eða á sér skrifstofu.

2.2.7 Gagnasmiðja og skjalageymsla

Það skal vera sér rými fyrir gagnasmiðju og skjalageymslu. Í þessari aðstöðu skal vera hægt að fjölfalda, prenta og vinna ýmis gögn sem varðar starfið. Mikilvægt er að gagnasmiðjan tengist undirbúnings herbergi starfsmanna. Í gagnasmiðju þarf að vera gott geymslupláss fyrir efnivið, áhöld og námsgögn. Gera þarf ráð fyrir skjalageymslu (skápur) sem geyma persónugreinanleg gögn og er því ekki aðgengileg öllum.

2.2.8 Skrifstofa stjórnenda

Við inngang leikskólans er aðstaða fyrir leikskólastjóra.

Mikilvægt er að skrifstofa sé sýnileg og aðgengileg þegar að foreldrar koma með börnin í skólann



2.3 Uppvask- og undirbúningsrými

2.3.1 Uppvask- og undirbúningsrými, matvælageymsla og aðstaða fyrir starfsfólk eldhúss.

Það skal vera afmarkað og vel útfært uppvas- og undirbúningsrými, matvælageymsla og aðstaða fyrir starfsfólk. Góð tenging þarf að vera við það rými sem matast er í. Við hönnun þarf að hafa í huga góða nýtingu á rýminu og góðar vinnuaðstæður fyrir starfsfólk. Í uppvas- og undirbúningsrými og tilheyrandi rýmum er gert ráð fyrir innréttingum. Þær skulu vera að mestu leyti opnar, þægilegar í notkun fyrir starfsfólk og þannig að auðvelt sé að þrifa þær. Innréttingar þurfa að vera sterkar og þola mikla notkun. Innréttingar skulu vera úr ryðfríu stáli eða sambærilegu efni. Í uppvas- og undirbúningsrými skal að minnsta kosti skal vera eitt hækkanlegt vinnuborð og eitt vinnuborð á hjólum. Það skal vera tenglar/tengingar fyrir kælikáp og skápur fyrir þurrvörur. Það skal vera sérrými eða skápur fyrir ræstingu uppvas- og undirbúningsrými.

2.4 Önnur rými

2.4.1 Ræsting

Það skulu vera ræstirými í húsnæði sem hægt er að loka og læsa til að tryggja öryggi barna. Ræstirými er fyrir allan þann búnað sem þarf til fyrir ræstingu. Ræstirými þarf að uppfylla skilyrði samkv. 6.12.5. gr í núgildandi byggingarreglugerð. Fjöldi og stærð ræstirýma er háð stærð húsnæðis og starfsemi. Hafa skal samráð við leigutaka.

2.4.2 Þvottaherbergi m. língeymslu eða skápum f. þvott

Það skal vera þvottaherbergi með tengingu fyrir þvottavél og þurrkara (með barka), ásamt bekkjum og hillum. Tryggja skal fullnægjandi loftræstingu. Hillur eða skápar fyrir lín skulu vera til staðar.

2.4.3 Tæknirými

Það skulu vera aflokuð tæknirými fyrir tölvur, síma, loftræstingu, fráveitu, vatnsveitu, hitaveitu, rafmagn, vatnsúðarakerfi, brunavarnarkerfi og annan búnað.

2.4.4 Hjóla- og vagnageymsla

Hjólastæði skulu vera á lóðinni. Hluti þeirra skal vera yfirbyggður. Gert er ráð fyrir hjólageymslu í kjallara. Einnig skal vera aðstaða til að geyma barnavagna, að hluta yfirbyggð. Huga þarf að aðgangsstýringu á geymslunni.

2.4.5 Sorp

Það skal vera aðstaða til flokkunnar. Staðsetja sem næst inngangi eldhúsi og vörumóttöku. Tryggja þarf gott aðgengi fyrir starfsmenn sorplosunarfyrirtækja.



3.0 Húsrýmisáætlun

Í eftirfarandi húsrýmisáætlun er talin upp listi af þeim rýmum sem skulu vera í leiguhúsnæði fyrir starfsemi leikskóla. Ekki eru gefnar upp stærðir og fjöldi einstakra rýma, þar sem stærð og fjöldi rýma fer eftir stærð húsnæðis sem fæst og fjöldi barna sem getur sótt leikskólann. Eftirfarandi áætlun getur tekið breytingum.

Rými leikskólans (börn) – Kafli 2.1:

- Aðal vinnusvæði barna (heimasvæði, hreyfisalur, listasmiðja)
- Snyrtingar
- Stuðningur/Sérkennsla
- Fataherbergi.
- Matstofa/salur.

Rými leikskólans (starfsfólk) – Kafli 2.2:

- Kaffistofa starfsmanna.
- Fatahengi starfsfólks og búningsaðstaða
- Snyrtingar starfsfólks
- Fundarherbergi.
- Viðtalsherbergi/vinnuherbergi.
- Vinnurými/Undirbúningsherbergi starfsmanna.
- Gagnasmiðja og skjalageymsla.
- Skrifstofa stjórnenda

Uppvask- og undirbúningsrými – Kafli 2.3:

- Uppvask- og undirbúningsrými, matvælageymsla og aðstaða fyrir starfsfólk í uppvask- og undirbúningsrými.
- Vinnurými.
- Þurrvörulager.

Önnur rými – Kafli 2.4:

- Ræsting
- Þvottaherbergi m.língeymslu eða skápum fyrir þvott.
- Tæknirými.
- Hjóla-og vagnageymsla.
- Sorp.

4.0 Töflur vegna hljóðkrafa

Tafla 1: Hljóðkröfur ÍST 45:2016 til leikskóladeilda og annarra rýma þar sem kennsla fer fram og útsvæða til leiks barna

Í einhverjum tilfellum kann að vera ómögulegt að uppfylla tilgreindan hljóðvistarflokk t.d. vegna byggingahluta, útveggja sem ekki verða endurbyggðir. Í öllum tilfellum verður hljóðflokkur að lágmarki C.

Hönnunarpáttur	Krafa	Flokkur skv. ÍST 45:2016
Ómtími	$T \leq 0.4 \text{ s}$	C
Hljóðeinangrun innveggja	Skilfletir án hurðasambands: $R_w \geq 48 \text{ dB}$ Skilfletir með hurðasambandi: Samsett krafa $R_w \geq 35 \text{ dB}$ Veggir: $R_w \geq 48 \text{ dB}$ Hurðir: $R_w \geq 35 \text{ dB}$	C
Högghljóðeinangrun	Milli kennslurýma og milli kennslu- og starfsmannarýma/sameiginlegra svæða: $L'_{N,w} \leq 63 \text{ dB}$ Í kennslurýmum frá göngum: $L'_{N,w} \leq 58 \text{ dB}$	C
Hljóðstig innandyrna frá umferð	$L_{p,Aeq,24h} \leq 30 \text{ dB}$	C
Hljóðstig innandyrna frá tæknibúnaði	$L_{p,Aeq,T} \leq 30 \text{ dB}$ $L_{p,Amax} \leq 32 \text{ dB}$ $L_{p,Ceq,T} \leq 50 \text{ dB}$	C
Hljóðstig innandyrna frá öðrum hljóðgjöfum utanhúss að degi til (07-19)	$L_{p,Aeq,T} \leq 30 \text{ dB}$	C
Hljóðstig á lóð frá tæknibúnaði að degi til (07-19)	$L_{p,Aeq,T} \leq 45 \text{ dB}$	B

Handwritten signature/initials in blue ink.



Hljóðstig á útisvæði frá umferð ökutækja	$L_{p,Aeq,24h} \leq 55 \text{ dB}$	C
---	------------------------------------	---



Tafla 2: Hljóðkröfur ÍST 45:2016 til hvíldarrýma

Hönnunarpáttur	Krafa	Flokkur skv. ÍST 45:2016
Ómtími	$T \leq 0.4 \text{ s}$	B
Hljóðeinangrun innveggja	Skilfletir án hurðasambands: $R_w \geq 48 \text{ dB}$ Skilfletir með hurðasambandi: Samsett krafa $R_w \geq 35 \text{ dB}$ Veggir: $R_w \geq 48 \text{ dB}$ Hurðir: $R_w \geq 35 \text{ dB}$	C
Högghljóðeinangrun	Í hvíldarrýmum frá öðrum rýmum: $L'_{N,w} \leq 58 \text{ dB}$	C
Hljóðstig innandyrna frá umferð	$L_{p,Aeq,24h} \leq 30 \text{ dB}$	C
Hljóðstig innandyrna frá tæknibúnaði	$L_{p,Aeq,T} \leq 30 \text{ dB}$ $L_{p,Amax} \leq 32 \text{ dB}$ $L_{p,Ceq,T} \leq 50 \text{ dB}$	C
Hljóðstig innandyrna frá öðrum hljóðgjöfum utanhúss að degi tíl (07-19)	$L_{p,Aeq,T} \leq 30 \text{ dB}$	C
Hljóðstig utandyrna frá tæknibúnaði að degi tíl (07-19)	$L_{p,Aeq,T} \leq 45 \text{ dB}$	B
Hljóðstig utandyrna frá umferð ökutækja	$L_{p,Aeq,24h} \leq 55 \text{ dB}$	C

Handwritten signature in blue ink.



Tafla 3: Hljóðkröfur ÍST 45:2016 til starfsmannarýma (skrifstofur, kennarastofur og kaffistofur)

Hönnunarpáttur	Krafa	Flokkur skv. ÍST 45:2016
Ómtími	$T \leq 0.5 \text{ s}$	C
Hljóðeinangrun innveggja	Skilfletir án hurðasambands: Samsett krafa $R_w \geq 44 \text{ dB}$ Skilfletir með hurðasambandi: $R_w \geq 35 \text{ dB}$ Veggir: $R_w \geq 44 \text{ dB}$ Hurðir: $R_w \geq 35 \text{ dB}$	C
Högghljóðeinangrun	Milli starfsmannarýma og milli starfsmannarýma- og kennshurýma/sameiginlegra svæða: $L'_{N,w} \leq 63 \text{ dB}$ B Í starfsmannarýmum frá göngum: $L'_{N,w} \leq 58 \text{ dB}$	C
Hljóðstig innandyrna frá umferð	$L_{p,Aeq,24h} \leq 30 \text{ dB}$	C
Hljóðstig innandyrna frá tæknibúnaði	$L_{p,Aeq,T} \leq 30 \text{ dB}$ $L_{p,Amax} \leq 32 \text{ dB}$ $L_{p,Ceq,T} \leq 50 \text{ dB}$	C
Hljóðstig innandyrna frá öðrum hljóðgjöfum utanhúss að degi til (07-19)	$L_{p,Aeq,T} \leq 30 \text{ dB}$	C
Hljóðstig utandyrna frá tæknibúnaði að degi til (07-19)	$L_{p,Aeq,T} \leq 45 \text{ dB}$	C
Hljóðstig utandyrna frá umferð ökutækja	$L_{p,Aeq,24h} \leq 55 \text{ dB}$	C

V



Tafla 4: Hljóðkröfur ÍST 45:2016 til fundarherbergja

Hönnunarpáttur	Krafa	Flokkur skv. ÍST 45:2016
Ómtími	$T \leq 0.6 \text{ s}$	B
Hljóðeinangrun innveggja	Skilfletir án hurðasambands: $R_w \geq 48 \text{ dB}$ Skilfletir með hurðasambandi: Samsett krafa $R_w \geq 40 \text{ dB}$ Veggir: $R_w \geq 48 \text{ dB}$ Hurðir: $R_w \geq 40 \text{ dB}$	B
Högghljóðeinangrun	Milli fundarherbergja og milli fundarherbergja- og kennslu- og starfsmannarýmryma: $L'_{N,W} \leq 63 \text{ dB}$ Í fundarherbergjum frá sameiginlegum svæðum og göngum: $L'_{N,W} \leq 58 \text{ dB}$	C
Hljóðstig innandyrna frá umferð	$L_{p,Aeq,24h} \leq 30 \text{ dB}$	A
Hljóðstig innandyrna frá tæknibúnaði	$L_{p,Aeq,T} \leq 30 \text{ dB}$ $L_{p,Ceq,T} \leq 50 \text{ dB}$	B
Hljóðstig innandyrna frá öðrum hljóðgjöfum utanhúss að degi til (07-19)	$L_{p,Aeq,T} \leq 30 \text{ dB}$	C
Hljóðstig utandyrna frá tæknibúnaði að degi til (07-19)	$L_{p,Aeq,T} \leq 50 \text{ dB}$	A
Hljóðstig utandyrna frá umferð ökutækja	$L_{p,Aeq,24h} \leq 55 \text{ dB}$	B

Handwritten signature/initials in blue ink.



Tafla 5: Hljóðkröfur ÍST 45:2016 til eldhúsa

Hönnunarpáttur	Krafa	Flokkur skv. ÍST 45:2016
Ómtími að teknu tillit til hæðar rýmisins, h [s]	$T \leq 0.2 \times h$	C
Meðal ísogsgildi $[\bar{a}]$	0,2	C
Hljóðstig innandyrna	$L_{p,Aeq,T} \leq 40 \text{ dB}$ $L_{p,Ceq,T} \leq 60 \text{ dB}$	C

Tafla 6: Hljóðkröfur ÍST 45:2016 til ganga og sameiginlegra svæða þar sem kennsla fer ekki fram

Hönnunarpáttur	Krafa	Flokkur skv. ÍST 45:2016
Ómtími	$T \leq 0.5 \text{ s}$	C
Hljóðstig innandyrna frá umferð	$L_{p,Aeq,24h} \leq 35 \text{ dB}$	B
Hljóðstig innandyrna frá tæknibúnaði	$L_{p,Aeq,T} \leq 35 \text{ dB}$ $L_{p,Amax} \leq 37 \text{ dB}$ $L_{p,Ceq,T} \leq 55 \text{ dB}$	C
Hljóðstig innandyrna frá öðrum hljóðgjöfum utanhúss að degi til (07-19)	$L_{p,Aeq,T} \leq 35 \text{ dB}$	B
Hljóðstig utandyrna frá tæknibúnaði að degi til (07-19)	$L_{p,Aeq,T} \leq 50 \text{ dB}$	C
Hljóðstig utandyrna frá umferð ökutækja	$L_{p,Aeq,24h} \leq 55 \text{ dB}$	C

Handwritten signature in blue ink.

Ársmúli 6
Viðhaldsáætlun Regins

Fylgjahefti C

Heiti	Yfirferð	Eftirlitsaðili	Þjónustusamningur	Greiðandi	Greiðandi	Greiðandi	reklustur	Skýringar
1	Ytra birði húss							
1.1	Reglubundið eftirlit og viðhald							
1.1.1	Pak	Árlegt	Leigusali	Nei	ÁEV	Leigusali	ÁEV	Eftirlitsaðili leigusala sinnir árlegu yfirferð á eiginni og viðhaldi.
1.1.2	Frágangur þaks, meðfram þakanti, loftfúðum, útsögsblásurum o.fl.	Árlegt	Leigusali	Nei	ÁEV	Leigusali	ÁEV	Eftirlitsaðili leigusala sinnir árlegu yfirferð á eiginni og viðhaldi.
1.1.3	Utanhúsklæðing, fástingar og þéttingar	Árlegt	Leigusali	Nei	ÁEV	Leigusali	ÁEV	Eftirlitsaðili leigusala sinnir árlegu yfirferð á eiginni og viðhaldi.
1.1.4	Úthundur	Árlegt	Leigusali	Nei	ÁEV	Leigusali	ÁEV	Eftirlitsaðili leigusala sinnir árlegu yfirferð á eiginni og viðhaldi. Leigutaki sinnir viðhaldi á læsingum og stillingu hurðapumpa.
1.1.5	Gluggar	Árlegt	Leigusali	Nei	ÁEV	Leigusali	ÁEV	Eftirlitsaðili leigusala sinnir árlegu yfirferð á eiginni og viðhaldi. Leigutaki sinnir smálegu viðhaldi svo sem að smýgja lamiir.
1.1.6	Niðurföll og þakennur	Árlegt	Leigusali	Nei	ÁEV	Leigusali	ÁEV	Eftirlitsaðili leigusala sinnir árlegu yfirferð á eiginni og viðhaldi. Leigutaki ber að hreinsa úr þakennum og losa stíður úr miðurfólum ef slíkt ber við á leigutíma.
1.2	Háupandi viðhald							
1.2.1	Almennt eftirlit með skel húseignar	Dagleg umgengni leigutaka	Leigutaki	Nei	ÁEV	Leigusali	ÁEV	Leigusali framkvæmir árlega úttekt á viðhaldsþörf hússins. Leigutaki ber að tilkynna leigusala um skemmdir, leka, o.s.frv. á húseigininni verði hann var við þær.
2	Innra byrði							
2.1	Reglubundið eftirlit og viðhald							
2.1.1	Reglubundið eftirlit og skoðun innra birðis	Árlegt	Leigutaki	Nei	ÁEV	Leigutaki	ÁEV	Árlega verður gerð yfirferð á innra birði hússins. Leigutaki sinnir viðhaldi.

Ármúli 6
Viðhaldsáætlun Regins

Heiti	Vinförð	Eftirlitsaðili	Þjónustusamningur	Greiðandi þjónustusamnings	Greiðandi viðhalds	Greiðandi reksturs	Skýringar
3	Kerfi						
3.1	Reglubundið eftirlit og viðhald						
3.1.1	Löftæstikerfi	12 mánuða fresti	Þjónustuaðili	Já	Leigusali	Leigusali	Leigusali sér um allt viðhald og viðgerðir.
3.1.2	Brunaðorrunarkerfi	Árlegt	Þjónustuaðili	Já	Leigusali	Leigusali	Leigusali sér um allt viðhald og viðgerðir.
3.1.3	Neyðar- og útfélt ljós	Árlegt	Þjónustuaðili	Já	Leigusali	Leigusali	Leigusali annast árlega sköðun á handstökklitækjum og brunastöngum.
3.1.6	Handstökklitæki og brunastöngur	Árlegt	Þjónustuaðili	Já	Leigusali	Leigusali	Leigusali sér um allan rekstur á kerfinu.
3.1.7	Aðgangs- og öryggiskerfi	Dagleg umgengi	Þjónustuaðili	Já	Leigutaki	Leigutaki	Leigutaki sér um allan rekstur á kerfinu.
3.1.8	Myndavélakerfi	Dagleg umgengi	Þjónustuaðili	Já	Leigutaki	Leigutaki	Leigutaki sér um allan rekstur á kerfinu.
3.2	Háuprandi viðhald						
3.2.3	Almenn rafagnakerfi	Dagleg umgengi	Leigutaki	Nei	ÁEV	Leigusali	Leigusali sér um viðhald og viðgerðir.
3.2.4	Ofnakerfi	Dagleg umgengi	Leigutaki	Nei	ÁEV	Leigusali	Leigusali sér um viðhald og viðgerðir.
3.2.5	Neyðavarnakerfi	Dagleg umgengi	Leigutaki	Nei	ÁEV	Leigusali	Leigusali sér um viðhald og viðgerðir.
3.2.6	Hreinlætiskerfi	Dagleg umgengi	Leigutaki	Nei	ÁEV	Leigusali	Leigusali sér um viðhald og viðgerðir.
3.2.7	Tölvu og netkerfi	Dagleg umgengi	Leigutaki	Nei	Leigutaki	Leigutaki	Leigutaki sér um viðhald og viðgerðir.

QTH
QTB