



Borgarráð

Reykjavík, 13. apríl 2026  
USK26040127

### **Norðlingabraut 12, stækkun Fylkissels, leiga**

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi drög að viðauka við húsaleigusamning við Íþaka fasteignir ehf., kt. 450613-2580, um stækkun á Fylkisseli um 567 fermetra.

#### ***Greinargerð***

Í apríl 2010 gerðu leigusali og leigutaki með sér leigusamning um leigu á allri fasteigninni að Norðlingabraut 12 í Reykjavík utan bílakjallara, samtals 3.840 fermetra, sem samþykktur var í borgarráði 15. apríl 2010 og undirritaður 27. apríl 2010. Leigusamningurinn rennur út 31. ágúst 2035. Fasteignanúmer eignarinnar samkvæmt skráum Þjóðskrár er F2296075.

Að ósk Menningar- og íþróttasviðs er óskað eftir að skrifstofa eignastýringar taki að leigu 567 fermetra stækkun fasteignarinnar og verður heildarstærð hins leigða því **4.407 fermetrar**.

Húsnæðið verður eftir sem áður nýtt fyrir fimleika- og karateæfingar íþróttafélagsins Fylkis

Gildistími samnings er til 31. ágúst 2045.

Heildarhúsaleiga eftir stækkun verður 17.498.506,- á mánuði.

Gert er ráð fyrir þessum kostnaði í ramma MÍR.

Virðingarfyllst,  
Ólöf Örvarsdóttir  
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

Drög að viðaukasamningi við húsaleigusamning um Norðlingabraut 12

Norðlingabraut 12, stækkun – Grunnmynd 1h

Norðlingabraut 12, stækkun – Grunnmynd 2h og snið



**Reykjavík**

Íþaka fasteignir ehf., kt. 450613-2580, hér eftir nefndur leigusali og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan:

## **Viðauka I við leigusamning um Norðlingabraut 12 í Reykjavík**

Í apríl 2010 gerðu leigusali og leigutaki með sér leigusamning um leigu á allri fasteigninni að Norðlingabraut 12 í Reykjavík utan bílajakjallara, samtals 3.840 fm, sem samþykktur var í borgarráði 15. apríl 2010 og undirritaður 27. apríl 2010. Leigusamningurinn rennur út 31. ágúst 2035. Fasteignanúmer eignarinnar samkvæmt skráum Þjóðskrár er F2296075.

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

### **Við 2.1 gr. leigusamningsins bætist eftirfarandi málsgrein:**

*Frá 1. september 2010 tók leigutaki á leigu 3.840 m<sup>2</sup> fermetra í húsnæðinu. Með viðaukasamningi þessum bætist stækkun fasteignarinnar um sem nemur 567 m<sup>2</sup> og verður því heildarstærð hins leigða samtals 4.407 m<sup>2</sup>.*

*Hefst leigutími viðbótarfermetra við afhendingu sem er áætluð 1. september 2027.*

### **Við 2.2. gr. leigusamningsins bætist eftirfarandi málsgrein:**

*Eftirfarandi skjöl sem fylgja viðaukasamningi þessum teljast hluti hans:*

*Fskj. A: Tillöguteikningar Teiknistofunnar Tark, dags. 03.10.2024.*

*Fskj. B: Skilalýsing dags. dd.mm.2026 á afhendingarástandi hins leigða.*

### **Við 3.1 gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:**

*Með viðaukasamningi þessum framlengist leigutími hins leigða um tíu ár og lýkur leigutíma alls hins leigða samkvæmt viðaukasamningi þessum án uppsagnar þann 31. ágúst 2045.*

*Leigutaki getur óskað eftir áframhaldandi leigu og skal hann þá lýsa því yfir við leigusala a.m.k. ári áður en húsaleigusamningi lýkur að hann óski eftir áframhaldandi leigu. Skulu aðilar þá freista þess að ná samkomulagi um efni nýs leigusamnings enda hyggist leigusali leigja hið leigða út áfram.*

### **Við 4.1 gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:**

*Leigusali áætlar að afhenda leigutaka stækkun hins leigða skv. gr. 2.1 hér að framan þann 1. september 2027. Leigusali gerir fyrirvara um afhendingu ef ófyrirséð og ófyrirsjáanleg atvik (Force Majeure) leiða til afhendingardráttar, svo sem vegna verkfalla/verkbanna, náttúruhamfara, farsóttar, stríðsástands, hafnbanna, atburða á gjaldeyris- og fjármagnsmörkuðum eða annarra óviðráðanlegra orsaka.*

### **Við 4.2 gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:**

*Leigutaki tekur við stækkun hins leigða skv. 2.1 hér að framan í því ástandi sem lýst er í skilalýsingu sbr. fskj. B. Telji leigutaki hið nýja húsnæði ekki vera í umsömdu ástandi eftir að hann hefur tekið við því, skal hann tilkynna leigusala það skriflega þegar í stað og eigi síðar en innan fjögurra vikna frá því hann fékk hina leigðu stækkun afhenta.*

**Við 5.1 gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:**

*Frá og með afhendingu stækkunar hins leigða, hér áætlað 1. september 2027 og til 31.ágúst 2045, hækkar leigufjárhæð um sem nemur kr. 3.855.835, -krónur þrjámilljónir áttahundruðfimmtíuogfimmþúsundáttahundruðþrjátíuogfimm-, fyrir stækkunina og er heildar-fjárhæð húsaleigu á mánuði á þessu tímabili miðað við grunnvísitölu samnings þessa kr. 14.770.000, -krónur fjórtánmilljónir sjöhundruðsjötíuogsjöþúsund- skv. bvt. febrúarmánaðar 2026 sem er 204,5 stig (grunnur 2009).*

*Þann 1. september 2035 hækkar þáttur húsaleigunnar á þeim 3840 fm sem núþegar eru leigðir skv. samningi aðila frá 2010., heildarfjárhæð húsaleigu á mánuði fyrir marsmánuð 2026 er kr. 10.914.165, -krónur tíumilljónir níuhundruðogfjórntánþúsund eitthundraðsextíuogfimm-. eins og þessi þáttur húsaleigunnar stendur í verðbættur á þeim tíma, um 25% umfram verðlagshækkun.*

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

*Leigusali mun sjá um og kosta byggingu og innréttingu á stækkun hins leigða, sbr. fskj. B þannig að það þjóni starfsemi leigutaka.*

**2. mgr. 7. gr. leigusamningsins breytist skv. eftirfarandi:**

*Leigutaka er heimilt að kaupa hið leigða, þ.e. húseignina í heild, á tímabilinu 1. apríl 2026 - 31. ágúst 2045. Ef aðilar koma sér ekki saman um kaupverð skulu aðilar tilnefna hvor sinn matsmann og skulu þeir meta kaupverð hússins og skal þá miða við meðaltal. Leigutaki getur keypt eignina á tilgreindu matsverði sem skal þó aldrei vera lægra en áhvílandi skuldir á húsinu.*

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

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

Reykjavík, dd.mm.áááá

---

F. h. leigusala  
Íþaka fasteignir ehf.

---

F.h. Reykjavíkurborgar  
skv. samþykki borgarráðs dags.

---

Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift  
aðila:

---

Nafn og kt.

---

Nafn og kt.

DRÖG



Helluvæð

427

R=202.00

Grunnmynd 1. hæð

9.00

R=202.00

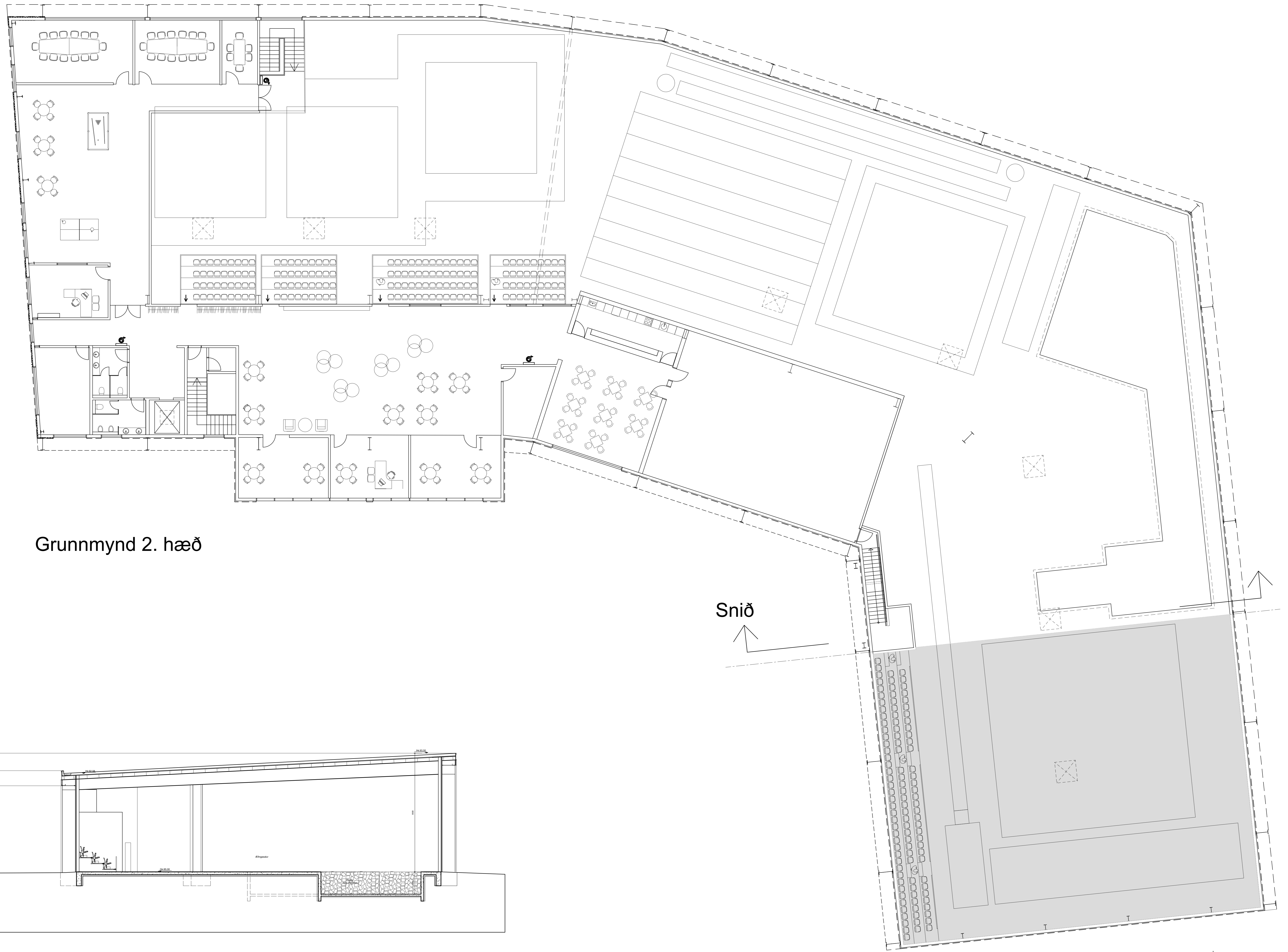
426

0 1 2.5 5 10m

Íþróttahús Fylkis  
 Norðlingabraut 12  
 Grunnmynd 1. hæð  
 632-091 04 0.0-03  
 1:200 / A0 - 1:400 / A2 03.10.2024



HAFNIR 20 - 105 REYKJAVÍK  
 Sími: 540 5700  
 tark@tark.is - www.tark.is



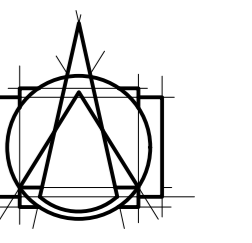
Grunnmynd 2. hæð

Snið

Snið

Íþróttahús Fylkis  
 Norðlingabraut 12  
 Grunnmynd 2. hæð og snið

632-091 04 0.0-03  
 1:200 / A0 - 1:400 / A2 | 03.10.2024



**Tark**  
 ARKITEKTAR  
 HATÚN 2B - 105 REYKJAVÍK  
 Sími: 540 5700  
 tark@tark.is - www.tark.is