



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 22. apríl 2018  
R18040151

Borgarráð

***Hraunbær 115 - húsaleigusamningur vegna húsnæðis fyrir þjónustumiðstöð Árbæjar og Grafarholts.***

Óskað er eftir að meðfylgjandi samkomulag við Eignarhaldsfélagið Ögur ehf, og Miðjuna ehf, um Hraunbæ 115 verði samþykktur.

*Greinagerð:* Reykjavíkurborg gerði leigusamning um Hraunbæ 115 árið 2008 við þáverandi eigendur og er í gildi samningur með leigutíma til 31. nóvember 2018. Húsnæðið sem er um 530 fermetrar hefur verið nýtt af Velferðarsviði fyrir þjónustumiðstöð Árbæjar og Grafarholts. Með viðbótarsamningi þessum breytist leigusamningur í lok leigutíma í ótímabundinn samning með 12 mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Viðbóatsamningur við Eignarhaldsfélagið Ögur ehf, og Miðjuna ehf dags 20 apríl 2018.  
Gildandi leigusamningur um Hraunbæ 115 dags. 14. mars 2008.

Undirritaðir samningsaðilar, Eignarhaldsfélagi Ögur ehf. kt. 550600-3580, Akralind 6, 201 Kópavogi, og Miðjan ehf. kt. 580294-3599, Hlíðasmára 17, 201 Kópavogi sem sameiginlega eru í samningi þessum nefndur leigusali og Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér svohljóðandi:

## Viðbótarsamning um leigu á atvinnuhúsnæði á 1. hæð við Hraunbæ 115.

### 1.gr. Gildisvið

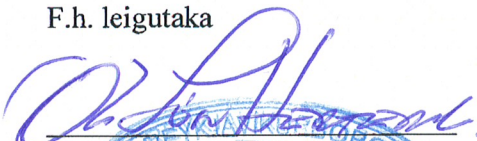
Ákvæði leigusamnings frá 14. mars 2008 milli þáverandi eigenda, Faghús ehf. gildir í öllum atriðum að öðru leyti en því sem kemur fram í þessum viðbótarsamningi. Gildistími er lengdur.

### 2.gr. Leigutími

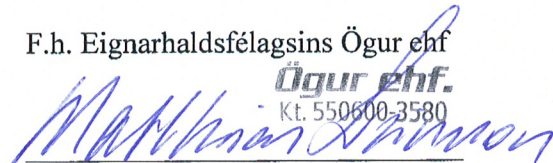
Núverandi leigusamningur var tímabundinn og gildir til 30. nóvember 2018. Eftir lok leigutíma þann 30. nóvember 2018 breytist samningurinn í ótímabundinn samning með 12 mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti.

Reykjavík 20. apríl 2018.

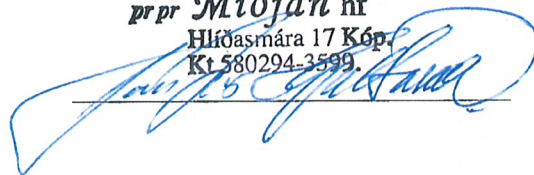
F.h. leigutaka

  
Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.  

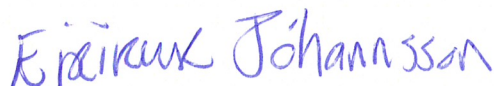

F.h. Eignarhaldsfélagsins Ögur ehf  
**Ögur ehf.**  
Kt. 550600-3580



F.h. Miðjunar ehf  
pppr **Miðjan hf**  
Hlíðasmára 17 Kóp.  
Kt. 580294-3599.



Vottar að réttri dagsetningu, undirskriftum og yfirlýsingu aðila um fjárræði sitt:

  
041079 3479

15. MAR 2008

Málsnr.: 2008630004

Bréfalykill: 40.1

## HÚSALEIGUSAMNINGUR um atvinnuhúsnæði á 1. hæð við Hraunbæ 115

### 1. gr. Samningsaðilar

**Leigusali:** Faghús ehf kt. 540187-1426 Akralind 6 201 Kópavogi.

**Leigjandi:** Framkvæmda- og eignasvið Reykjavíkurborgar kt. 570480-0149 Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík.

### 2. gr. Skilgreining hins leigða

Hið leigða er Þjónustumiðstöð- og skrifstofuhúsanæði á 1. hæð nr.115 við Hraunbæ. Um er að ræða eignarhluta 0101. Stærð hins leigða er alls 530,1 m<sup>2</sup> brúttó með hlutdeild í sameign. Húsnæðið er leigt undir almenna skrifstofustarfsemi. Bílastæði eru sameiginleg á lóð hússins. Leigjanda er óheimilt að hefja óskilda starfsemi í húsinu nema að fengnu samþykki leigusala. Leigjanda er óheimilt að nýta sameignar hluta innanhúss undir starfsemi sýna, eða rýra á nokkurn annan hátt notagildi hennar.

### 3. gr. Leigutími og afhending

**Upphaf leigutíma:** 01. desember 2008.

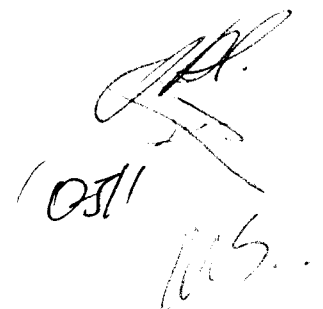
**Lok leigutíma:** 30. nóvember 2018

Leigusamningur þessi er til 10 ára. Báðir aðilar skulu vera bundnir af samningi þessum út samningstímann eða til 30 nóvember 2018. Leigjandi hefur forgangsrétt að hinu leigða að samningstíma loknum, næstu 10 árin eða til 30.11.2028. Vilji leigjandi nýta sér forgangsrétt til áframhaldandi leigu húsnæðisins skal hann tilkynna leigusala það skriflega og með sannanlegum hætti sex mánuðum fyrir lok leigutíma, að öðrum kosti fellur forgangsréttur hans niður.

### 4. gr. Fjárhæð, greiðsla og greiðslustaður leigu

Húsaleiga ber virðisaukaskatt og skulu mánaðarlegar leigugreiðslur vera kr. 1,150,847,- auk vsk., eða alls kr. 1,432,805,- með vsk. skrifað;

Einmilljónfjögurhundruðþrjátíuogtvöpusundáttahundruðogfimm00/100. Húsaleiga greiðist fyrirfram á gjalddaga 1. hvers mánaðar og með eindaga 5. hvers mánaðar. Að auki greiðir leigjandi rekstrarkostnað sbr. 7 gr. í samningi þessum. Húsaleiga miðast við vísitölu neysluverðs til verðtrygginga eins og hún er í júlí 2007 eða 272,4 stig og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar mánaðarlega, í fyrsta sinn 1. desember 2008. Húsaleigan er innheimt með innsendum reikningum til leigutaka og skulu þeir berast honum í síðasta lagi fyrir þann 25 mánaðarins á undan.

  
10/11  
MS.

## 5. gr. Ástand og breytingar á hinu leigða

Leigusali, Faghús ehf hefur nú þegar hafið framkvæmdir við byggingu hússins. Húsnæðinu verður skilað fullbúnu að innan samkvæmt meðfylgjandi skilalýsingu dags 12.03.2008 og teikningum frá Arkitektahönnun ehf, Pétur Örn Björnsson arkitekt. Samþykkt teikningu byggingarfulltrúa dags 16.10.2007. Leigusali mun skila húsnæðinu fullbúnu að utan með fullfrágenginni lóð. Allar breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigjanda skulu vera með leyfi og gerðar í samkomulagi við leigusala. Húsnæðinu skal skila í lok leigutíma ásamt fylgifé þvegnu og ræstu og ekki í lakara ástandi en við upphaf leigutíma fyrir utan eðlilegt slit. Allir veggir, múr- og naglfastar innréttingar, sem leigjandi kann að segja upp eftir afhendingu verða eign leigusala, án sérstakrar greiðslu að leigutíma loknum, eða við brottfall leigusamnings þessa án tillits til af hvaða orsökum leigusamningurinn fellur niður. Undanskildar eru þó innréttingar sem tilheyra sérstaklega starfsemi leigjanda. Staðsetning, stærð og gerð skilta og merkinga á hinu leigða húsnæði eða lóð þess skal vera með skriflegu samþykki leigusala og í samræmi við reglugerð bæjaryfirvalda um staðsetningu og gerð skilta.

## 6. gr. Viðhald hins leigða

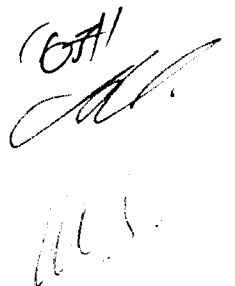
Leigjandi annast á sinn kostnað allt viðhald innandyrna t.d. á gólfefnum, tækjum og búnaði. Leigusali annast allt viðhald á lóð og húsi utandyra og vegna sameignar innandyrna þ.m.t. skal leigusali sjá um gagngerar viðgerðir eða endurnýjun á pípu- og frárennslisstofnlögnum þó þær geti talist innandyrna.

## 7. gr. Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigjandi greiðir allan rekstrarkostnað s.s. fyrir notkun vatns, rafmangs og hitunarkostnað í hinu leigða. Rafmagn er greitt samkvæmt sérmæli. Einnig skal leigjandi greiða kostnað vegna sameignar í hússjóð í réttu hlutfalli við stærð eignarhlutans samkvæmt meðfylgjandi eignarskiptasamningi. Leigusali greiðir öll opinber gjöld og skatta svo og allan kostnað vegna endurbóta á húseign utanhúss, í sameign eða á lóð.

## 8. gr. Umgengisskyldur og réttindi

Leigjanda er skylt að fara í hvívetna með leiguhúsnæði á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um góða umgengni. Leigusali á með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigjanda rétt til aðgangs að húsnæðinu til eftirlits, til að sýna það væntanlegum kaupendum/leigjendum, eða til þess að láta framkvæma á því úrbætur.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

## 9. gr. Sala hins leigða, framsal leiguréttar, framleiga

Sala hins leigða er ekki háð samþykki leigjanda. Við sölu framselur leigusali eignarrétt sinn að hinu leigða til kaupanda, sem kemur í einu og öllu í hans stað frá og með umsömdum afhendingardegi eignarinnar. Kaupandi yfirtekur öll réttindi og allar skyldur leigusala, en réttindi og skyldur leigjanda skulu vera óbreyttar. Leigutaka er heimilt að framleigja húsnæðið ef skilmálum þessa leigusamnings sé framfylgt og með skriflegu samþykki leigusala. Leigusala er hins vegar kunnugt um að leigutaki mun framleigja húsnæðið til velferðarsviðs vegna rekstrar á þjónustumiðstöð fyrir Árbæjar- og Grafarvogshverfi.

## 10. gr. Tryggingar og ábyrgð

Leigusali kaupir húseigendatryggingu vegna húseignarinnar sjálfrar. Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigjanda í hinu leigða húsnæði vegna óhappa, svo sem vatnstjóns, elds reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeir sem hann ber ábyrgð á, sé valdur að tjóninu á saknæman hátt. Leigjanda ber að fara varlega með eld í húsinu og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu. Leigusali ábyrgist að hið leigða uppfylli eldvarnarkröfur sem hið opinbera gerir til húsnæðisins fyrir afhendingu. Leigjandi skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlit kann að gera kröfu um vegna starfsemi leigjanda sérstaklega, eða vegna þeirra breytinga sem leigjandi gerir á hinu leigða eftir afhendingu. Um ábyrgð leigusala á tjóni er leigjandi kann að verða fyrir fer annars eftir almennum skaðabótareglum.

## 11. gr. Vanefndir

Allan kostnað við að rýma húsnæðið, flytja og geyma eigur leigjanda, ber leigjandi. Komi til vanefnda á greiðslu húsaleigu og hafi innheimtuaðgerðir leigusala ekki borið árangur og leigjandi ekki orðið við innheimtuaðgerðum leigusala innan 60 daga frá gjalddaga, er leigusala heimilt að rifta samningi þessum með sendu ábyrgðarbréfi til leigjanda eða með öðrum sannanlegum hætti með 14 daga fyrirvara. Dráttarvextir reiknast samkvæmt gjaldskrá Seðlabanka Íslands af leigufjárhæð frá gjalddag ef leiga er ekki greidd á eindaga. Önnur úrræði leigusala vegna vanefnda leigjanda fara eftir ákvæðum laga um húsaleigu nr. 36/1994.

## 12. gr. Tjón á hinu leigða og tryggingar.

Leigjandi skuldbindur sig til að ganga að öllu leyti vel um hið leigða húsnæði og bæta það tjón sem starfsmenn hans eða aðrir sem hann hefur leyft aðgang að eða afnot af húsnæðinu sannanlega valda og ekki fæst bætt úr tryggingum leigusala.

## 13. gr. Sérákvæði

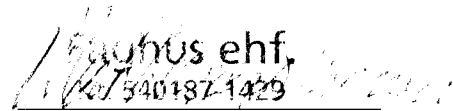
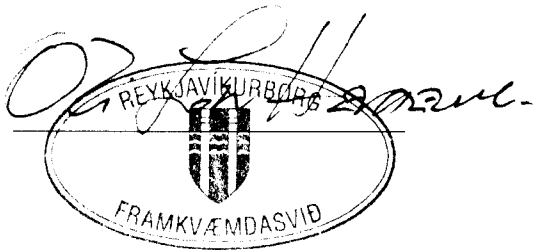
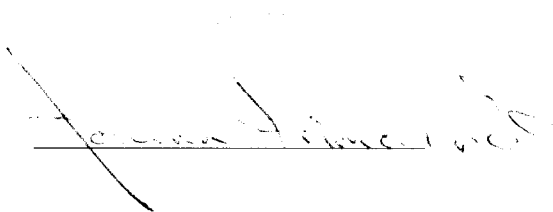
- 13.1 Leigusali hefur kynnt sér greiðslugetu leigjanda.
- 13.2 Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
- 13.3 Þar sem ákvæði samnings þessa ná ekki til, gilda ákvæði Húsaleigulaga nr. 36/1994 með síðari breytingum.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhlóða eintökum, einu handa hvorum aðila. Öllu framangreindu til staðfestingar rita aðilar nöfn sín undir samning þennan í votta viðurvist.

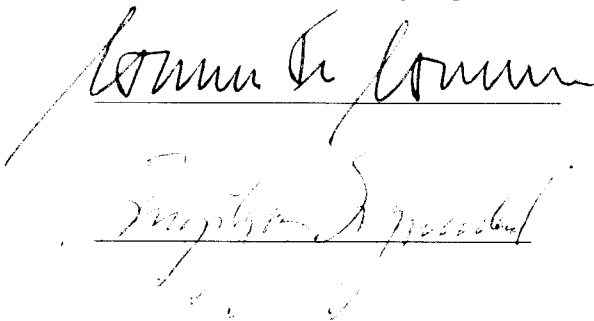
Reykjavík 14. mars 2008

FH. leigutaka  
Framkvæmda- og einasvið Reykjavíkurborgar

FH. leigusala  
Faghús ehf.



Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift:



## Skilalýsing - fylgiskjal með leigusamningi um Hraunbæ 115

Dags. 13.03.2008

Skilalýsing þessi er lýsing á standsetningu leigurýmis, 1. hæðar nr. 0101 samkvæmt teikningu frá Arkitektahönnun ehf - Péttri Erni Björnssyni arkitekt Einnig nær hún til uppsetningar innréttinga og efnisvals almennt. Lýsingin er fylgiskjal með húsaleigusamningi fyrir Þjónustumiðstöð Árbæjar og Grafarholts við Hraunbæ 115 Reykjavík.

Léttir innveggir eru annarvegar blikkgrindarveggir með 75mm þéttull í grind og klæddir tveimur 13mm gipsplötum beggja vegna eða glerveggir. Glerveggir eru úr 12mm öryggisgleri í álrömmum. Hurðir í glerveggjum eru einnig úr sama gleri.

Hurðir eru spónlagðar t.d. eikarspónn eða sambærilegt að vali arkitekts með assa skrám.

Öll málningarvinna innanhúss, sandsparls, málningartegundir ásamt litavali er í fullu samráði við arkitekt og eins og gert er í rými heilsugæslustöðvar í sama húsi.

Leigusali leggur til eldhúsinnréttingu, fataskáp í innkomu starfmannanna og innihurðir í gipsveggi, spónlögð t.d. eikarspónn eða sambærilegt að vali arkitekts. Leigutaki leggur til fellivegg og móttökuborð.

Loftaklæðning er kerfisloft með 60x60 hljóðisogsplötum sem uppfylla hljóðkröfu samkvæmt staðli ISO 11654, flokkur A. Litur að vali arkitekts.

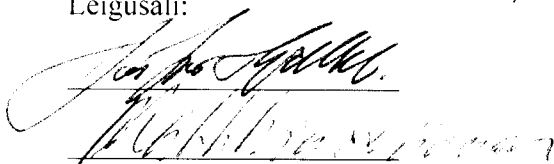
Á gólfum er línóleumdúkur, litaval að vali arkitekts.

Hitakerfi er hefðbundið ofnakerfi. Handlaugar og vatnssalerni eru samstæð og úr 1. flokks postulíni, hvítu. Eldhús, ræsti-, og skolvaskar eru úr ryðfriú stáli.

Vélræn loftræsting er í samræmi við gildandi kröfur vegna loftræstingar í gluggalausum rýmum án opnalegra faga og annars staðar sem þörf krefur.

Raflagnir eru annars vegar af gerðinni huldar raflagnir, lagðar ofan við kerfisloft og / eða innfeldar í vegg. Hinsvegar eru lagðar raflagnir utanáliggjandi í tenglarennum meðfram útveggjum og tenglahreiður fyrir ofan loft fyrir opin svæði. Lampar eru innfeldir í kerfisloftið, flúrlampar og halogenlampar. Miðað er við að ljósmagn sé 500 til 750 lux í vinnuherbergjum og skrifstofum en 400 til 750 lux á öðrum vinnusvæðum og 250 til 300 lux í afgreiðslu, móttöku, biðstofu og göngum. Á öðrum stöðum eru 150 til 300 lux. Út- og neyðarlýsing er samkvæmt byggingareglugerð. Fullfrágengið brunaviðvörðunarkerfi er í húsnæðinu ásamt öryggis- og innbrotsviðvörðunarkerfi. Í húsnæðinu er fjölnota strengkerfi fyrir tölvu- og símalagnir Cat-6 Class E ISO 11801, einnig er lögð lagnaleið, pípur og dósir fyrir aðgangskortakerfi.

Leigusali:



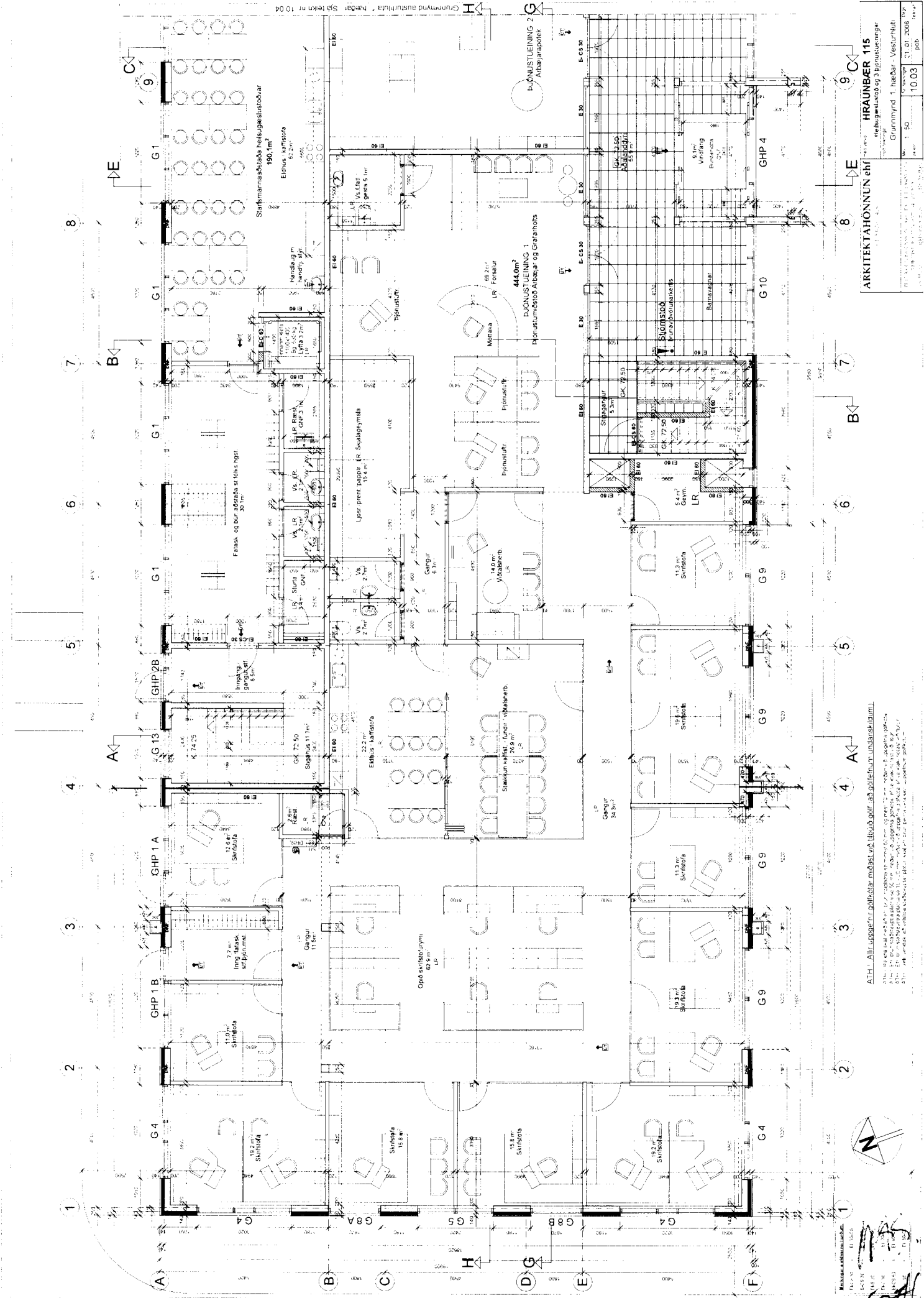
Faghús ehf.

Kt. 540187-1429

Leigutaki:



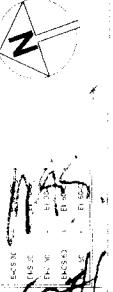
REYKJAVÍKURBOURG  
FRANKVÆMDASVIÐ



Grunnmynd austurhliða í hæðar. Sjá teikn nr 10.04

<b>ARKITEKTAHÖNNUN ehf.</b>		<b>HRAUNBÆR 115</b>	
Hafslungatalveg og 3 þronusúningar		Grunnmynd 1. hæðar - Vesturhluti	
Skjalnúmer	1:50	Dagsetning	01.01.2008
Bláskrá	10.03	Ábyrgð	10.03

ATH: Allir Löggeftir gælfæstar mál og, lítil og gólf og gælfætur undanfærslum.  
 1. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.  
 2. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.  
 3. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.



Myndir og skýringar  
 1. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.  
 2. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.  
 3. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.



## Samþykki leigutaka fyrir frjálstri skráningu leigusala

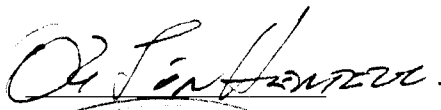
skv. 2. mgr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsta og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum, sbr. reglugerð nr. 1056/2005.

Framkvæmdar-og Eignarsvið Reykjavíkurborgar kt 570480-0149 og Faghús ehf. kt 540187-1429 hafa gert með sér leigusamning um hluta fasteignarinnar Hraunbær 115 Reykjavík, fastanúmer 230-7443 merkt 01-01, sem skráð er 530,1 m<sup>2</sup>, (bruttó). Eignarhlutinn 01-01 er 18,04 % heildareignarinnar Hraunbær 115. Samningurinn er dagsettur 14 mars 2008 og gildir til 30 nóvember 2018.

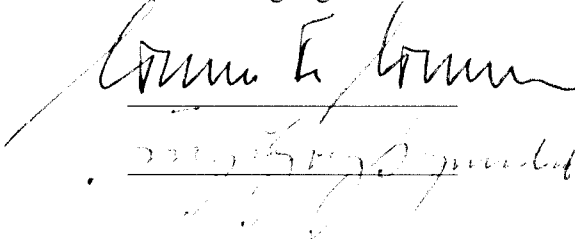
Með tilvísun í ofangreindan samning samþykkir undirritaður f.h. Framkvæmda-og Eignarsviðs Reykjavíkurborgar fyrir sitt leyti frjálsta skráningu leigusala, Faghúsa ehf. og þar með greiðslu virðisaukaskatts af leigugjaldi.

Reykjavík. 14 mars 2008.

Fh. leigutaka



Vottar að réttri dagsetningu,  
undirritun og lögræði aðila:



Samþykki leigutaka ber að þinglýsa á viðkomandi eign