

Skjal þetta sömdu  
aðilar sjálfir

## HÚSALEIGUSAMNINGUR

um húsnæði fyrir Náttúruminjasafn Íslands í Perlunni, Varmahlíð 1 í Reykjavík.

Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík í samningi þessum nefnd leigusali, og Náttúruminjasafn Íslands, kt. 520707-0340, Suðurgötu 43, 101 Reykjavík í samningi þessum nefnt leigutaki, gera með sér svofelldan húsaleigusamning:

### 1. Lýsing á hinu leigða húsnæði.

- 1.1. Með samningi þessum er selt á leigu sýningarhúsnæði fyrir Náttúruminjasafn Íslands í hluta af húsnæði Perlunnar, Varmahlíð 1, 105 Reykjavík.
- 1.2. Hinn leigði eignarhluti, sem er í kjallara, vatnstanki, á 1. hæð, millihæð og 4. hæð í Perlunni, er samtals um 3.100 fermetrar að stærð og skiptist í séreign sem er um 2.255 fermetrar að stærð og sameign sem samkvæmt samningi þessum reiknast um 845 fermetrar að stærð. Hvað endanlega stærð hins leigða rýmis varðar vísast til greinar 1.6. Auk hlutdeildar í sameign hússins fylgir hlutdeild í lóðarréttindum, jarðhýsi og bílastæðum. Leigutaki skal hafa aðgang að sameiginlegu rými í samræmi við almennan rétt leigjanda að sameign.
- 1.3. Um nánari lýsingu á afhendingarástandi hins leigða og þarfir leigjanda vísast til eftirfarandi fylgiskjala sem eru hluti samnings þessa:
  - Fylgiskjal A, þar sem sett er fram lýsing á umgjörð og áherslum og fyrirhuguðum endurbótum.
  - Fylgiskjal B sem hefur að geyma teikningar af húsnæðinu, þar sem hið leigða húsnæði hefur verið afmarkað.

Að öllu öðru leyti en kemur fram í samningi þessum og ofangreindum fylgiskjöllum með honum er miðað við að leigusali afhendi fullfrágengið húsnæði, tilbúið til uppsetningar á sýningu Náttúruminjasafns Íslands, þó án annars lauss búnaðar og lausra tækja en fram koma í framangreindum gögnum.

- 1.4. Í Fylgiskjali B eru teikningar af húsnæðinu, þar sem hið leigða húsnæði hefur verið afmarkað. Aðilum samnings þessa er þó ljóst að endanlegri hönnun er ólokið þegar samningur er undirritaður og skulu fyrirbyggjandi teikningar skoðast sem viðmið varðandi meginskipulag.
- 1.5. Hvor aðili um sig tilnefnir einn mann til að annast samskipti milli aðila á hönnunar- og framkvæmdastigi við breytingar á húsnæðinu. Skulu þeir taka til skoðunar óskir leigutaka og leigusala og leysa úr ágreiningi sem upp kann að koma um einstök atriði

samnings þessa. Áhersla er lögð á að öll samskipti þeirra gangi fyrir sig með eðlilegum hraða þannig að ekki leiði til tafa á framkvæmdum. Þessir aðilar skulu funda reglulega og halda fundargerð. Á fundunum skal bera upp tillögur um allar breytingar sem óskað er eftir frá samningi þessum og fylgigögnum hans, ásamt því að gera skal grein fyrir öllum frávikum, tófum eða öðru sem áhrif hefur á framkvæmd samnings þessa. Á fundunum skal án tafar gerð ítarleg grein fyrir og bókað í fundargerð, ef fulltrúi leigusala telur að óskir eða ákvarðanir leigutaka hafi í för með sér kostnaðarauka fyrir leigutaka. Áætlaður kostnaður skal liggja fyrir áður en ákvörðun er tekin um breytinguna og leigusali eða fulltrúar hans hefja framkvæmdir. Ef leigutaki óskar skal leigusali leggja fram heildaryfirlit yfir þann kostnað sem fallinn er á verkið og leigusali hefur í hyggju að krefjast greiðslu fyrir.

- 1.6. Endanleg stærð hins leigða húsnæðis og þar með leiguverð ræðst af endanlegri hönnun, sem unnin er í samráði leigusala og leigutaka, en gert er ráð fyrir að frávik frá stærð hins leigða skv. gr. 1.2. verði óverulegt, eða +/- 200 m<sup>2</sup>.
- 1.7. Hið leigða er atvinnuhúsnæði í skilningi I. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.
- 1.8. Hinu leigða húsnæði fylgja bílastæði á lóð. Komi til umræðu að setja gjaldskyldu á bílastæðin verður það gert í fullu samráði leigusala og leigutaka.
- 1.9. Leigusali ábyrgist að húsnæðið uppfylli kröfur sem opinberir aðilar gera til sýningarhúsnæðis sem þessa eins og t.d. kröfur heilbrigðis- og eldvarnareftirlits. Leigusali ábyrgist að hið leigða húsnæði uppfylli kröfur um aðgengi allra.

## 2. Leigutími og afhending.

- 2.1. Miðað er við að hið leigða húsnæði verði afhent fullbúið skv. lýsingu eigi síðar en hinn 1. mars 2014. Dragist afhending eignarinnar meira en 6 mánuði án þess að leigutaka verði um það kennt er honum heimilt að rifta samningi þessum einhliða með tilkynningu, án eftirmála eða fébóta af hálfu leigusala, eða beita öðrum vanefndaúrræðum laga. Bætur vegna afhendingardráttar, sem verður af ástæðum sem varða leigusala, skulu vera jafn háar fyrir hvern mánuð og leigugreiðslur fyrir hið leigða. Leigutaki skal hefja leigugreiðslur þegar sýningin er opnuð almenningi, en þó eigi síðar en 1. september 2014.
- 2.2. Samningur þessi er tímabundinn til 15 ára og óuppsegjanlegur nema aðilar verði sammála um annað. Hann gildir til 31. desember 2028 og lýkur þá án sérstakrar uppsagnar, sbr. þó ákvæði 10. gr. um forleigu leigjanda.
- 2.3. Leigutaki skal segja til galla sem hann telur vera á húsnæðinu við afhendingu í samræmi við ákvæði húsaleigulaga. Leigusali er skuldbundinn til endurbóta og lagfæringa án tafar í samræmi við húsaleigulög og samning þennan.
- 2.4. Leigusali ber þó hvorki ábyrgð á skemmdum er verða vegna vinnu verktaka á vegum leigutaka né skemmdum er verða við flutning hans í húsið.

### 3. Umgengnisskyldur og réttindi.

- 3.1. Það er sameiginlegt markmið leigutaka og leigusala að öll umgjörð Perlunnar verði með þeim hætti að hún virki aðlaðandi og stuðli að góðri aðsókn á þá viðburði og þjónustu sem í boði er hverju sinni. Báðir samningsaðilar skulu gæta þess að afnot af húsnæðinu, þrif og umgengni um það stuðli að þessu markmiði.
- 3.2. Leigusali skal gæta þess að starfsemi annarra leigjenda í aðliggjandi rýmum hússins valdi ekki óþægindum eða truflun á starfsemi leigutaka. Báðir aðila leggi áherslu á samvinnu og samhengi starfseminnar þannig að hvað styrki annað. Leigusali skuldbindur sig til að hafa þá kvöð á aðliggjandi rýmum hússins við hugsanlega sölu eða leigu, að þar fari ekki fram starfsemi sem valdið getur leigutaka ónæði.
- 3.3. Leigutaka er heimilt í samráði við leigusala og hönnuð hússins að setja á eigin kostnað nauðsynlegar merkingar á fasteignina enda mikilvægt að ljóst verði með ásynd hússins að þarna verði Náttúruminjasafn Íslands til húsa. Á þetta bæði við um merkingar á húsinu og á lóð þess.

### 4. Leigufjárhæð - greiðsla og greiðslustaður.

- 4.1. Leigugjald er kr. 2.150 á hvern fermetra húsnæðis á mánuði eins og hann er reiknaður samkvæmt grein 1.2, eða samtals um 80 milljónir krónur á ári. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á framangreinda fjárhæð.
- 4.2. Við mánaðarlega leigufjárhæð bætast engin önnur gjöld að undanskildu því sem kveðið er á um í þessum samningi.
- 4.3. Leigutaki byrjar að greiða húsaleigu frá og með afhendingardegi, sbr. gr. 2.1.
- 4.4. Húsaleigan greiðist fyrirfram fyrir einn mánuð í senn, eigi síðar en 10. dag hvers mánaðar inn á bankareikning leigusala gegn reikningi eða greiðsluseðli sem berast skal leigutaka eigi síðar en 25. dag næsta mánaðar á undan. Sé húsaleiga ekki greidd á gjalddaga er leigusala heimilt að reikna hæstu lögleyfðu dráttarvexti frá gjalddaga.
- 4.5. Húsaleigan breytist í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs, til verðtryggingar, sem útgefin er af Hagstofu Íslands á hverjum tíma. Aldrei skal þó miða við vísitölu sem er lægri en grunnvísitalan eins og hún er við undirskrift samnings. Verði notkun vísitölunnar hætt skal notast við þá almennu viðmiðun sem tíðkanleg er á hverjum tíma varðandi breytingar á húsaleigu.

Umsamin húsaleiga miðast við grunnvísitölu neysluverðs til verðtryggingar fyrir janúar mánuð 2013 eða 402,0 stig.

### 5. Rekstur hins leigða á leigutíma

- 5.1 Auk leigugjaldsins greiðir leigutaki vatns-, hita- og rafmagnskostnað fyrir hið leigða húsnæði sem tilheyrir honum eingöngu. Ræstingarkostnaður á allri sameign er hins vegar á hendi leigusala og er innifalinn í umsömdu leigugjaldi.
- 5.2 Leigusali greiðir allan annan fastan kostnað sem tengist eignarhaldi hins leigða svo og öll opinber gjöld og brunatryggingariðgjald.

## 6. Viðhald hins leigða á leigutíma

- 6.1 Leigutaka er skylt að annast á sinn kostnað viðhald á læsingum, vatnskrönum, rafmagnstenglum, endurnýjun á ljósaperum og öðru smálegu.
- 6.2 Leigusali annast á sinn kostnað allt annað viðhald og viðgerðir á húsnæðinu og kerfum þess, bæði innan- og utanhúss, eftir því sem góðar venjur þar að lútandi segja til um.
- 6.3 Leigusali á með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka rétt til aðgangs að húsnæðinu til að framkvæma á því úrbætur.
- 6.4 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.

## 7. Endurbætur á hinu leigða.

- 7.1. Endurbætur eða breytingar leigutaka á hinu leigða eru háðar samráði og samkomulagi við leigusala sem mun ekki standa í vegi fyrir þeim nema með gildum rökum, enda samrýmist þær starfsemi leigutaka í húsinu.
- 7.2. Ef ekki liggur fyrir samkomulag um annað eignast leigusali endurbæturnar við lok leigutímans, nema leigutaki komi hinu leigða í það horf sem það var í við upphaf leigutímans.

## 8. Tjón á hinu leigða.

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

## 9. Framleiga.

- 9.1. Leigutaka er heimilt án sérstaks samþykkis leigusala að framleigja hið leigða húsnæði eða hluta þess til ríkisstofnana eða annarra aðila, enda sé eðli starfseminnar sambærileg við núverandi starfsemi. Leigutaki skal tilkynna leigusala um framleiguna en réttarsamband aðila verður óbreytt eftir sem áður.

## 10. Forleiguréttur.

- 10.1. Leigutaki á forleigurétt að húsnæðinu að loknum umsömdum leigutíma. Vilji leigutaki nýta sér forleiguréttinn skal hann tilkynna leigusala skriflega um það eigi síðar en 6 mánuðum áður en samningurinn rennur út. Að öðrum kosti fellur forleiguréttur hans niður. Með sama fyrirvara er leigusala skylt að tilkynna leigutaka ef ekki getur orðið af nýtingu forleiguréttar vegna þess að hið leigða hefur verið selt eða verður tekið til eigin nota.
- 10.2. Við nýtingu forleiguréttarins verður gerður nýr tímabundinn leigusamningur. Skulu skilmálar hans að öðru leyti en hvað snertir tímalengd vera í samræmi við ákvæði þessa samnings nema aðilar ákveði annað. Hvorum aðila um sig er þó heimilt að óska endurskoðunar á leigugjaldinu, telji hann það vera orðið óeðlilegt með tilliti til almennra breytinga á húsaleigu sambærilegs húsnæðis.

10.3. Takist ekki samkomulag um breytingar á leigugjaldinu skal dómkveðja einn matsmann sem metur leigugjald sambærilegs húsnæðis á sama markaðssvæði. Skeiki meira en 10% frá leigugjaldinu skv. samningi þessum og niðurstöðu matsmanns skal því breytt til samræmis við niðurstöðu hans.

#### **11. Sala fasteignar á leigutíma.**

11.1. Komi til þess að hið leigða verði selt á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt. Leigutaki er skuldbundinn til að sýna húsnæðið væntanlegum kaupendum eftir frekara samkomulagi, þó þannig að það raski ekki starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

#### **12. Skil hins leigða.**

12.1. Að leigutíma loknum skal leigutaki afhenda húsnæðið hreint og í góðu ástandi að öðru leyti en leiðir af eðlilegu sliti miðað við afnot.

12.2. Allar innréttingar, viðbætur og breytingar á húsnæði, lögnum og öðru því, er leigutaki kemur fyrir í húsnæðinu, verða eign leigusala að leigutíma loknum, sbr. þó 7. gr. Þetta ákvæði gildir þó ekki um sýninguna í heild sinni.

12.3. Leigutaki skal fjarlægja allar merkingar sínar á húsnæðinu og laga ummerki að leigutíma loknum.

#### **13. Vanefndir.**

13.1. Um vanefndir, tilkynningaskyldu vegna þeirra, svo og vanefndaúrræði hvors aðila um sig, gilda ákvæði húsaleigulaga á hverjum tíma, sbr. nú XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

#### **14. Viðaukar og breytingar.**

14.1. Allar breytingar og viðaukar sem gerðir eru við þennan samning skulu vera skriflegir og undirritaðir af báðum samningsaðilum.

#### **15. Form tilkynninga.**

15.1. Allar orðsendingar, tilkynningar og kvartanir skulu vera skriflegar og sendar með sannanlegum hætti.

#### **16. Fyrirvarar**

16.1. Samningur þessi er gerður með þeim fyrirvara um að Reykjavíkurborg bæði kaupri Perluna, Varmahlíð 1, af Orkuveitu Reykjavíkur og taki auk þess þar á leigu vatnstank þann sem tilgreindur er í samningi þessum, sbr. teikningar á fylgiskjali B. Aðilar eru sammála um að gangi áætlanir Reykjavíkurborgar um kaup og leigu ekki eftir mun leigusamningur þessi falla sjálfkrafa úr gildi án þess að bætur komi fyrir.

16.2. Samningur þessi er gerður með fyrirvara um samþykki Alþingis.

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



Öllu framangreindu til staðfestu rita fulltrúar samningsaðila nöfn sín hér undir og skuldbinda sig til að halda ákvæði samningsins í einu og öllu.

Samningurinn er á sex tölusettum blaðsíðum og er gerður í þremur eintökum. Heldur hvor samningsaðili sínu eintaki og eitt skal ritað á haldgóðan pappír til þinglýsingar.

Leigutaki skal þinglýsa samningi þessum og greiðir allan kostnað vegna þess.

Reykjavík, 13 mars, 2013.


F.h. leigusala


F.h. leigutaka

  
meðfyrirvara um samþykki borgarráðs

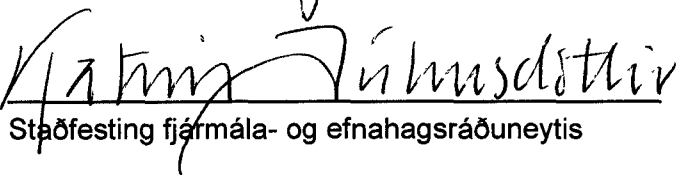


Vottar að rétttri undirritun, dagsetningu og fjárræði:

Nafn  Kennitala 190672-5739

Nafn  Kennitala 270660-3209

  
Staðfesting mennta- og menningarmálaráðuneytis

  
Staðfesting fjármála- og efnahagsráðuneytis

## Fylgiskjal A

með leigusamningi milli Náttúruvinnusafns Íslands (leigutaki)  
og Eignasjóðs Reykjavíkurborgar (leigusali) á hluta af húsnæði  
Perlunnar, Varmahlíð 1, Reykjavík

Handwritten signature and date: 24/11/2014

## Inngangur

Samkomulag er um að Náttúruminjasafn Íslands taki hluta af húsnæði Perlunnar, Varmahlöð 1 í Reykjavík á leigu af Eignasjóði Reykjavíkurborgar fyrir starfsemi safnsins. Fyrir liggur að breyta þarf húsnæðinu og endurbæta það með tilliti til væntanlegra þarfa safnsins, sem og til þess að halda húsnæðinu í heild sinni í ákjósanlegu ástandi.

Perlan var byggð árið 1991 og hefur lengi verið eitt af kennileitum í Reykjavík. Perlan hvílir ofan á sex hitaveitugeymum. Hitaveitugeymarnir teljast ekki til hússins og tilheyra OR. Einn vatnsgeymir verður tekinn á leigu af Reykjavíkurborg sem mun framleigja hann til Náttúruminjasafns Íslands.

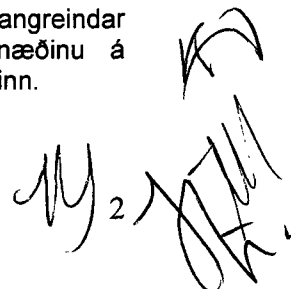
Á fimmtu og sjöttu hæð er áætlað að hafa áfram veitingastað sem leigusali leigir út með því fororði að samvinna og samhengi verði við rekstur grunnsýningar Náttúruminjasafns Íslands í húsinu. Þá hluta hússins sem verða utan umrædds leigusamnings mun Reykjavíkurborg sjá um útleigu á í nánu samstarfi við Náttúruminjasafn Íslands. Núverandi leigusamningur vegna veitingareksturs rennur út 1. nóvember 2013.

OR mun áfram reka fimm vatnsgeyma til geymslu á vatni, en mun ekki þurfa sérstaka aðstöðu í húsinu til að þjóna þeim. Vatnsgeymum tilheyra lagnagöng með brunnum, sem liggja í hring undir þeim. Aðkoma verður áfram að lagnagöngum um einn af brunnum austan við þjónusturými starfsfólks. Gert er ráð fyrir að OR sjái um allt viðhald á geymum og því sem þeim tilheyrir. Reykjavíkurborg mun bera ábyrgð á viðhaldi á öðrum hlutum hússins og lóðarinnar. Lóðin umhverfis húsið er um 30.660 fermetrar og er skilgreind sem viðskipta- og þjónustulóð. Húsnæðið sem um ræðir er skráð samkvæmt FMR 4.023 fermetrar, auk vatnsgeymis sem er 427 fermetrar.

## Markmið um umgjörð og áherslur

Ekki liggur fyrir á þessu stigi hönnun á þeirri sýningu sem Náttúruminjasafnið hyggst setja upp í húsnæðinu og því er ekki unnt að setja fram nákvæmar kröfur til húsnæðisins að svo stöddu. Hins vegar hafa leigusali og leigutaki að mörgu leyti sameiginleg markmið og áherslur hvað varðar nýtingu, aðgengi og umgjörð þess húsnæðis sem um ræðir og því setja þeir hér sameiginlega fram eftirfarandi markmið um umgjörð og áherslur. Auk þess er í grófum dráttum kveðið á um verklag og verkaskiptingu:

1. Það er sameiginlegt markmið leigusala og leigutaka að öll umgjörð Perlunnar í heild sinni sé með þeim hætti að hún virki aðlaðandi, bæði fyrir þá sem heimsækja sýningu Náttúruminjasafnsins sem og hinn almenna ferðamann. Það er sameiginlegur skilningur að ásýnd hússins alls og aðkoma endurspegli að þar verði höfuðstöðvar Náttúruminjasafns Íslands með grunnsýningu. Það sjáist á merkingum húss og aðkomu inn í húsið og umhverfi þar almennt.
2. Það er hagur beggja samningsaðila að aðsókn verði sem mest á þá viðburði/þjónustu sem boðið er upp á hverju sinni og því lýsa aðilar því yfir að góð samvinna verði um útfærslur á húsnæðinu sem og um rekstur og aðrar hugsanlegar útfærslur sem upp kunna að koma á leigutímanum.
3. Eftir að leigusamningur hefur verið undirritaður hefst leigutaki handa við að hanna þá sýningu sem hann hyggst setja upp í hinu leigða húsnæði. Á sama tíma hefst leigusali handa við að hanna og framkvæma þær breytingar á húsnæðinu, sem um er samið og sýningarhönnunin kallar á. Hönnuðir breytinganna á vegum leigusala og sýningarhönnuðir á vegum leigutaka skulu hafa náð samráð á hönnunartímanum.
4. Hönnun umræddra breytinga á húsnæði og framkvæmd þeirra er alfarið á kostnað leigusala. Hönnun og uppsetning sýningarinnar er alfarið á kostnað leigutaka.
5. Reiknað er með því að hið leigða húsnæði verði tilbúin umgjörð með tæknilegum aðstæðum og í því ástandi sem þarf til að unnt verði að hanna og setja upp glæsilega sýningu, sem yrði í góðu jafnvægi með húsinu í heild sinni.
6. Leigusali mun viðhafa hefðbundið eftirlit með framkvæmdum við framangreindar breytingar á húsnæðinu, en leigutaki skal hafa aðgang að húsnæðinu á framkvæmdatíma til að geta sannreynt að unnið sé í samræmi við samninginn.



Handwritten signature and initials, possibly 'MY' and 'JH', with a large arrow pointing upwards and to the right.



7. Húsnæðið skal við afhendingu uppfylla allar lögbundnar kröfur yfirvalda um brunavarnir, hljóðvist, öryggi, ferlimál fatlaðra og aðrar þær kröfur sem gerðar eru til opinberra bygginga. Að framkvæmdum loknum skal leigusali sjá til þess að allar lögbundnar úttektir séu framkvæmdar af þar til bærum aðilum og að því loknu kalla fulltrúa leigutaka til viðtökuúttektar á húsnæðinu.
8. Leigusali mun kaupa lögboðnar tryggingar vegna húsnæðisins og greiða af því opinber gjöld.
9. Leigutaka er heimilt, í samráði við leigusala, að setja á sinn kostnað merkingar á fasteignina, bæði innan- og utanhúss og einnig á lóð hennar.
10. Leigutaki og leigusali skulu tilnefna hvor einn aðila, sem fram að afhendingu hins leigða skulu hafa milligöngu um öll samskipti vegna hönnunar og framkvæmda. Þessir aðilar skulu funda reglulega og halda fundargerðir.
11. Stefnt er að því að leigutaki taki við húsnæðinu 1. mars 2014 og að sýningin verði opnuð eigi síðar en 1. september 2014.

## Lausleg lýsing á húsnæði og endurbótum

Í **Fylgiskjali B** eru teikningar af húsnæðinu þar sem hið leigða húsnæði hefur verið afmarkað.

**Kjallari:** Kjallari verður að mestu óbreyttur en þar eru snyrtingar, inntaksrými, tæknirými, fyrirlestrarsalur, ræstiaðstaða, húsvarðaraðstaða og geymslur. Hægt verður að bæta við raftenglum og tölvutenglum óski leigutaki eftir því.

Leigt húsnæði í kjallara er um 70 m<sup>2</sup> en annað er sameiginlegt rými sem aðilar eru sammála um að Náttúruminjasafn geti nýtt í sinni miðlun (tjörn og veggir).

**1.hæð:** Aðalsalur hússins verður notaður annars vegar undir sýningaraðstöðu leigutaka og hins vegar undir veitingaaðstöðu, sem leigusali hefur til ráðstöfunar. Endanleg ákvörðun um staðsetningu kaffihúss verður tekin í hönnunarferli, þ.e. hvort það verði staðsett á 1. hæð eða þar sem það er nú á 4. hæð, eða jafnvel á báðum stöðum. Miðað verði við sama fermetrafjölda. Á gólfum eru granítflisar og á veggjum vatnsgeyma eru ál og stálplötur. Stigar og lyftuhús eru steypt. Gluggakerfi eru úr áli og stáli. Flóttaleiðir, aðgengismál, loftræsing, lofthitun, lagna- og rafkerfi verða aðlöguð að starfseminni og eftir óskum leigutaka.

**1. hæð: vatnsgeymir:** Vatnsgeymir sem nú hýsir safn verður notaður undir sýningaraðstöðu. Veggir eru með grófri steypuáferð og verða málaðir að ósk leigutaka. Gólf eru steypt en möguleiki er að breyta gólfefnum óski leigutaki eftir því. Flóttaleiðir, aðgengismál, loftræsing, lofthitun, lagna- og rafkerfi verða aðlöguð að starfseminni og eftir óskum leigutaka. Hægt verður að bæta við raftenglum og tölvutenglum óski leigutaki eftir því.

Leigt húsnæði á 1. hæð, að meðtöldum vatnsgeymi, er um 1.030 m<sup>2</sup>.

**2. hæð, nýr millipallur í aðalhúsi:** Byggt verður nýtt milligólf sem mun verða hluti af sýningarými. Áætluð stærð er 300-400 m<sup>2</sup>. Nýr millipallur tengist lyftu- og stigahúsi og verður ekki í lakari gæðum en aðrir hlutar hússins og verður frágangur í samráði við leigutaka.

**2. hæð, nýr millipallur í vatnstanki:** Byggt verður nýtt milligólf sem mun verða hluti af sýningarými og tengist millipalli í aðalhúsi. Áætluð stærð er 150-200 m<sup>2</sup>. Nýr millipallur verður úr stáli með stiga niður í vatnstank. Allur frágangur verður unnin í samráði við leigutaka. Möguleiki verður að vera á því að fjarlægja þetta að leigutíma loknum.

Leigutaki fær til afnota skrifstofu í glerbyggingu á stigapalli á 3. hæð (um 15 m<sup>2</sup>)

Leigt húsnæði á millipalli er um 500 m<sup>2</sup>.

**4. hæð:** Hæðin verður að hluta til eldhús fyrir veitingarekstur sem verður á 5. og 6. hæð og að hluta til sýningarými. Snyrtingar fyrir almenning eru á þessari hæð til viðbótar snyrtingum í kjallara. Útsýnispallar verða hluti af sýningarými. Gólf eru að hluta til með parketi og hluta með granítflisum. Veggir á snyrtingum eru flísalagðir og skilrúm úr vönduðum plastlögðum plötum. Innréttingar vegna veitingareksturs, aðrar en þær sem tilheyra eldhúsi, verða

fjarlægðar nema ákveðið verði að kaffihús verði staðsett þar en ekki á 1. hæð. Þá verði þær endurhugsaðar með nýjan rekstur kaffihúss í huga sem fellur betur að nýrri starfsemi hússins.

Hægt verður að bæta við raftenglum og tölvutenglum í framangreindum rýmum óski leigutaki eftir því.

Leigt húsnæði á 4. hæð er um 640 m<sup>2</sup>.

**5. og 6. hæð:** Hæðirnar verða áfram nýttar undir veitingarekstur. Á gólfum er parket og teppi. Umhverfið verði allt yfirfarið og frískað upp. Ekkert rými á þessum hæðum er leigt til leigutaka.

**Sameign:** Til viðbótar við hin leigðu sérrými undir sýningar, sem eru um 2.255 m<sup>2</sup>, teljast um 845 m<sup>2</sup> af öðru húsrými til sameignarhluta leigutaka og því tekur leigusamningurinn alls til um 3.100 m<sup>2</sup>.

**Frágangur utanhúss og lóðar:** Ekki er gert ráð fyrir að breytingar verði gerðar á húsinu að utan, né lóðinni, að öðru leyti en því sem tilheyrir að halda eigninni í góðu ásigkomulagi. Leigusali mun merkja húsið að utan með merki Reykjavíkurbogar í samráði við leigutaka.

**Frágangur innanhúss:** Allar sérmerkingar vegna leigutaka verða á kostnað leigutaka og í samráði við leigusala og hönnuði hans. Leigusali mun láta mála húsnæðið að innan og gera við skemmdir á gólfum og veggjum. Gólf verða yfirfarinn, parket slípað og borið á. Flísar á gólfum verða yfirfarnar og hreinsaðar.

**Búnaður og tæki:** Leigusali leggur ekki til neinn búnað sem sérstaklega snýr að sýningu leigutaka. Allur búnaður sem er nú er í húsnæðinu svo sem lýsing, hússtjórnarkerfi og öryggiskerfi verði til ráðstöfunar fyrir leigutaka og verða stofnlagnir aðlagðar þörfum sýningarinnar í samráði við leigutaka.

**Lagnakerfi hússins:** Fyrirliggjandi lagnir hússins verða aðlagðar þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er í húsinu skv. gildandi reglum þar um. Lagnir eru hefðbundnar og einangraðar þar sem við á.

Fyrirliggjandi lofthitakerfi hússins verður aðlagð þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er í húsinu skv. gildandi reglum þar um. Ef þörf er á viðbótarkerfi mun leigusali sjá um uppsetningar á því.

Fyrirliggjandi loftræsikerfi hússins verður aðlagð þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er í húsinu skv. gildandi reglum þar um. Vélrænt útsog er frá snyrtingum og ræstiherbergjum. Vélrænn innblástur loftræstingar og útblástur er í húsnæðinu. Bætt verður við loftræsikerfi í vatnstanki ef þörf er á.

Fyrirliggjandi vatnsúðakerfi (sprinkler) hússins verður aðlagð að þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er í húsinu og þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru skv. gildandi reglum þar um.

Fyrirliggjandi raflagnakerfi hússins verður aðlagð að breytingum á húsnæði og þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er í húsinu skv. gildandi reglum þar um. Lýsing innandyra verður að mestu óbreytt en vinnulýsing verður lagfærð í vatnsgeymi sé þörf á því.

Fyrirliggjandi brunaviðvörðunarkerfi hússins verður aðlagð að þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er í húsinu og þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru skv. gildandi reglum þar um.

Fyrirliggjandi þjófavarnarkerfi verður til ráðstöfunar fyrir leigutaka. Sé þörf á að breyta því verði það á vegum leigutaka.

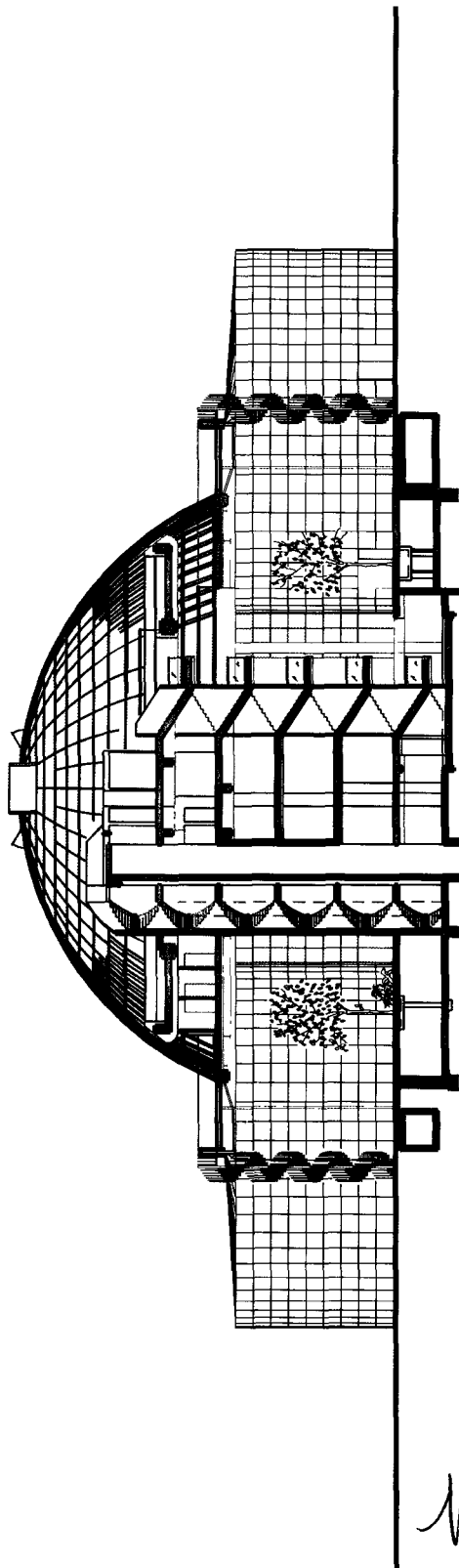
Fyrirliggjandi myndavélakerfi verði til ráðstöfunar fyrir leigutaka. Sé þörf á að breyta því verði það á vegum leigutaka.

Fyrirliggjandi hljóðkerfi hússins verður aðlagð að þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er í húsinu og þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru.

**Fylgiskjal B**

**með leigusamningi milli Náttúruminjasafns Íslands (leigutaki)  
og Eignasjóðs Reykjavíkurborgar (leigusali) á hluta af húsnæði  
Perlunnar, Varmahlíð 1, Reykjavík**

14) 11/7/20



*Handwritten signature and initials.*

Breykt:  
1:500  
13.02.2013  
A4 000

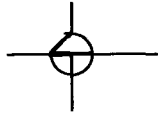
Perlan  
Snió  
Fíatarmálsútreikningar



Teiknistofa  
Ingimundur  
Sveinssonar  
Barónsstíg 23  
101 Reykjavík  
Sími 5204900  
Fax 5204901  
tis @ tis. is  
www. tis. is

INGIMUNDUR SVEINSSON 210442 2866  
JÓHANN EINARSSON 050252 7798

231.7m<sup>2</sup> sérými aðrir



118.1m<sup>2</sup> samnotarymi

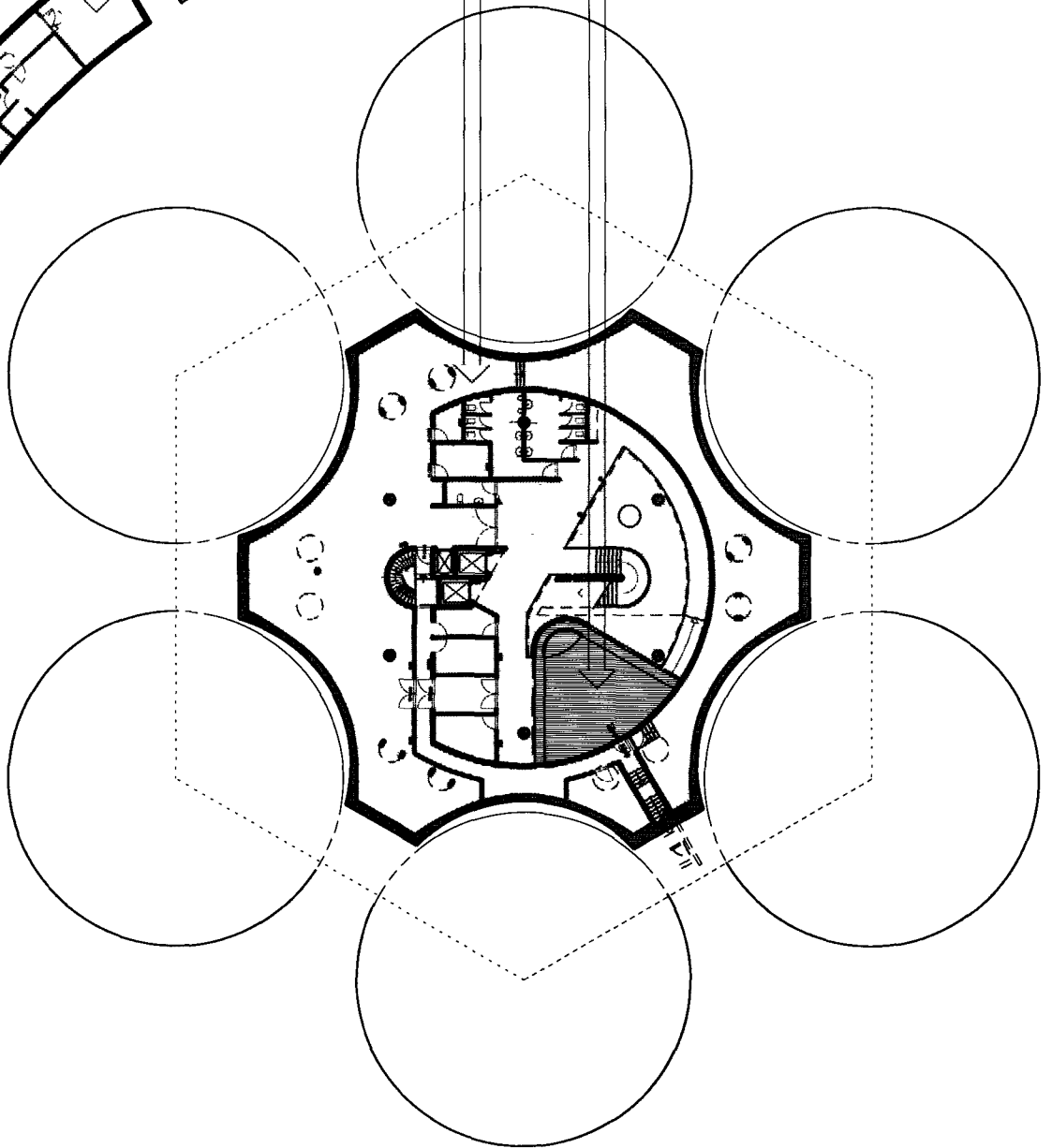
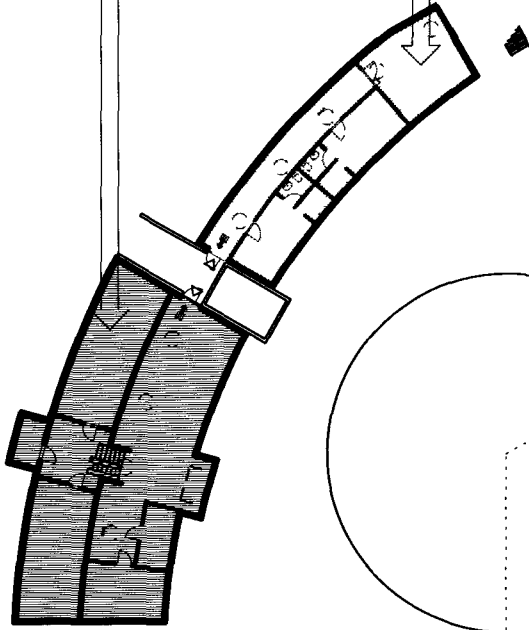
27.0m<sup>2</sup> samnotarymi (sorp)

10.1m<sup>2</sup> sérými aðrir (gas)

916.2m<sup>2</sup> samnotarymi

69.4m<sup>2</sup> sérými sýningar

Breykt.  
1:500  
13.02.2013  
A4-001

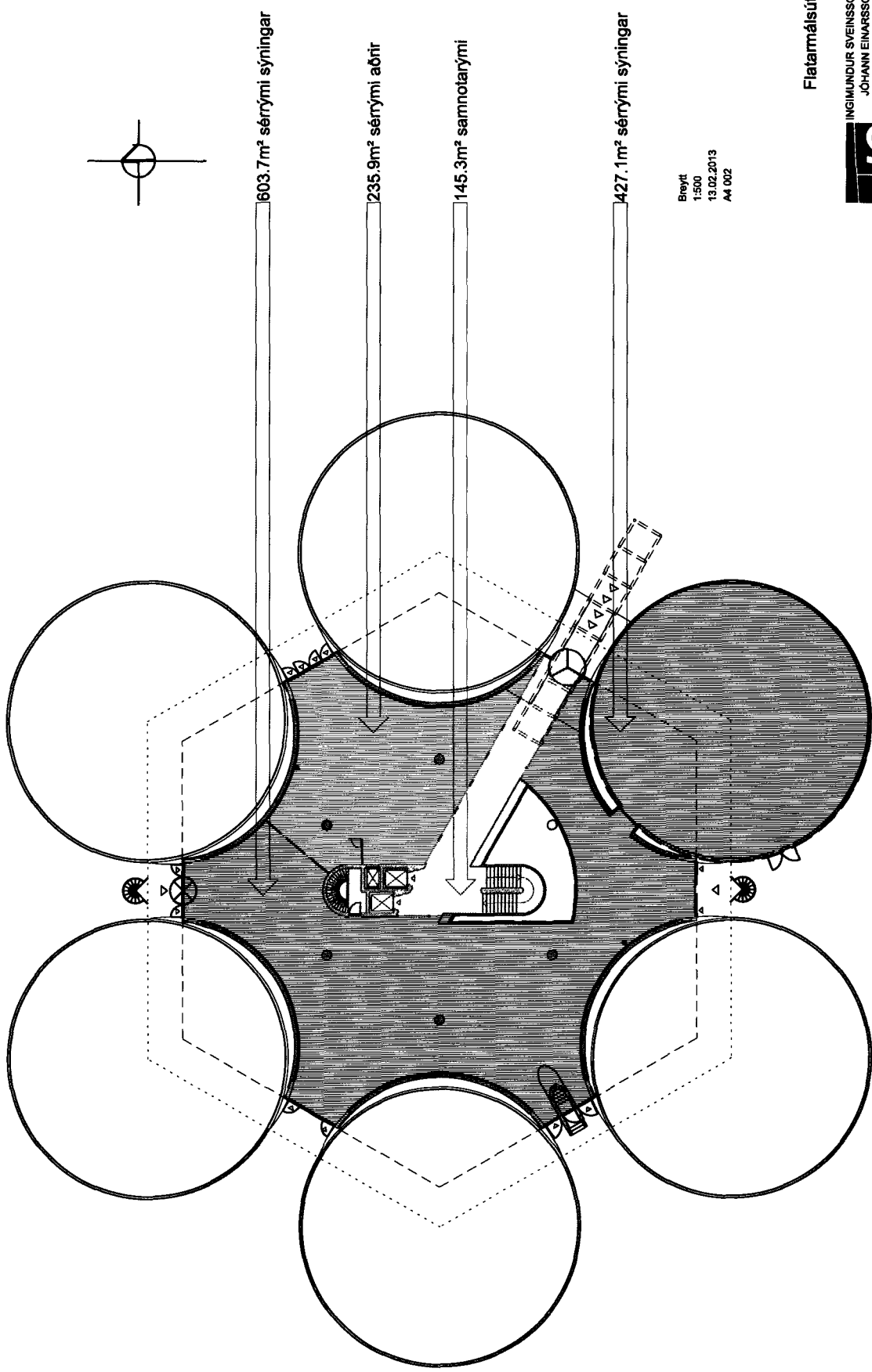


Perlan  
Kjallari  
Flatarmálsútreiðingar



Teiknistofa  
Ingimundar  
Sveinssonar  
Barónsstíg 23  
101 Reykjavík  
Sími: 5204900  
Fax: 5204901  
tis @ tis.is  
www.tis.is

INGIMUNDUR SVEINSSON 210442 2868  
JÓHANN EINARSSON 050252 7796

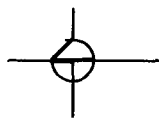


603.7 m<sup>2</sup> sérými sýningar

235.9 m<sup>2</sup> sérými aðrir

145.3 m<sup>2</sup> samnotarými

427.1 m<sup>2</sup> sérými sýningar



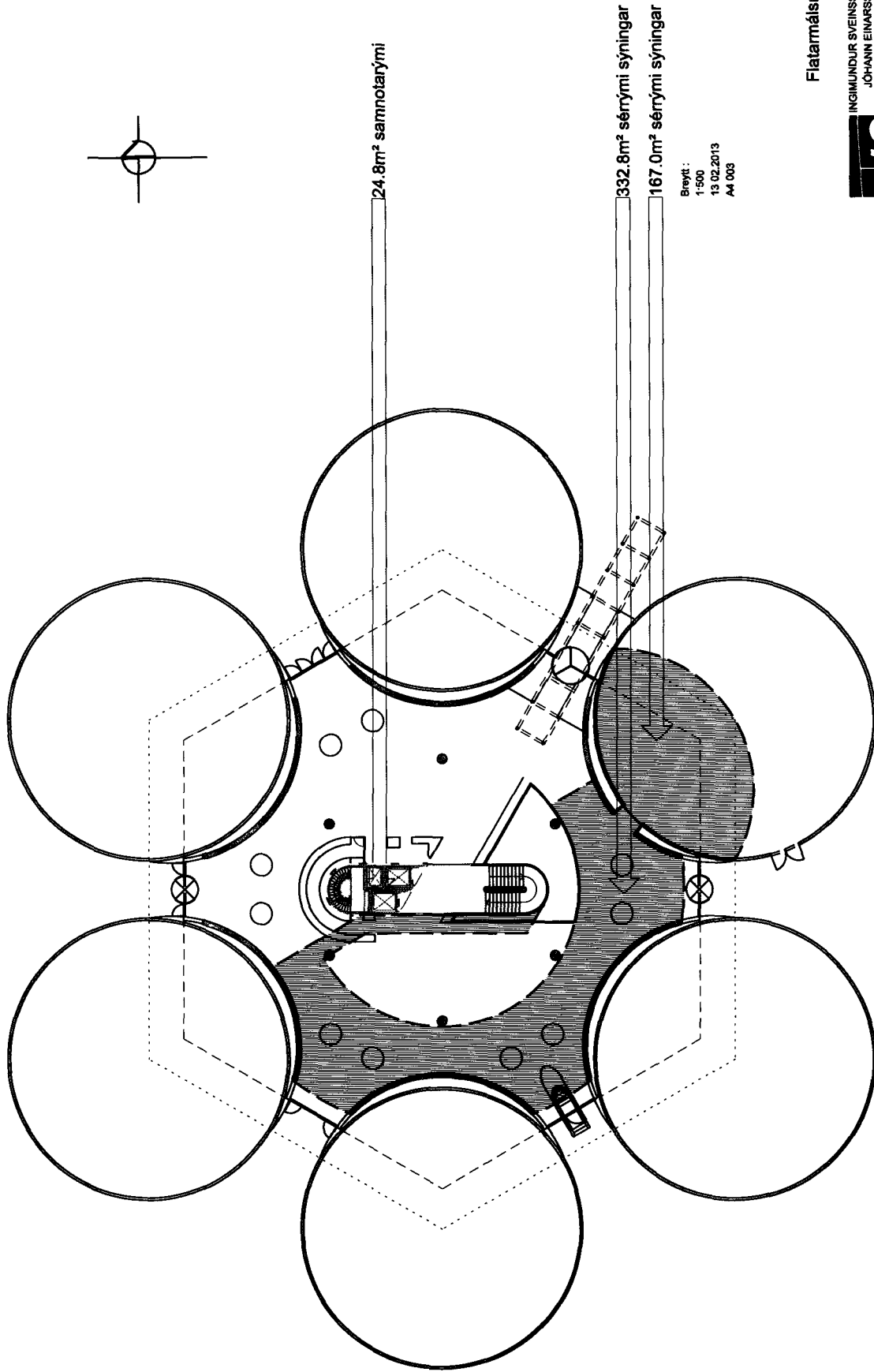
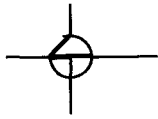
Breytt  
1:500  
13.02.2013  
A4 002

Perlan  
1. hæð  
Flatarmálsútreikningar



Teiknistofa  
Ingimundar  
Sveinssonar  
Barónsstíg 23  
101 Reykjavík  
Sími 5204900  
Fax 5204901  
tís @ tís.is  
www. tís.is

INGIMUNDUR SVEINSSON 210442 2888  
JÓHANN EINARSSON 050252 7789



24.8m<sup>2</sup> samnotarými

332.8m<sup>2</sup> sérrými sýningar

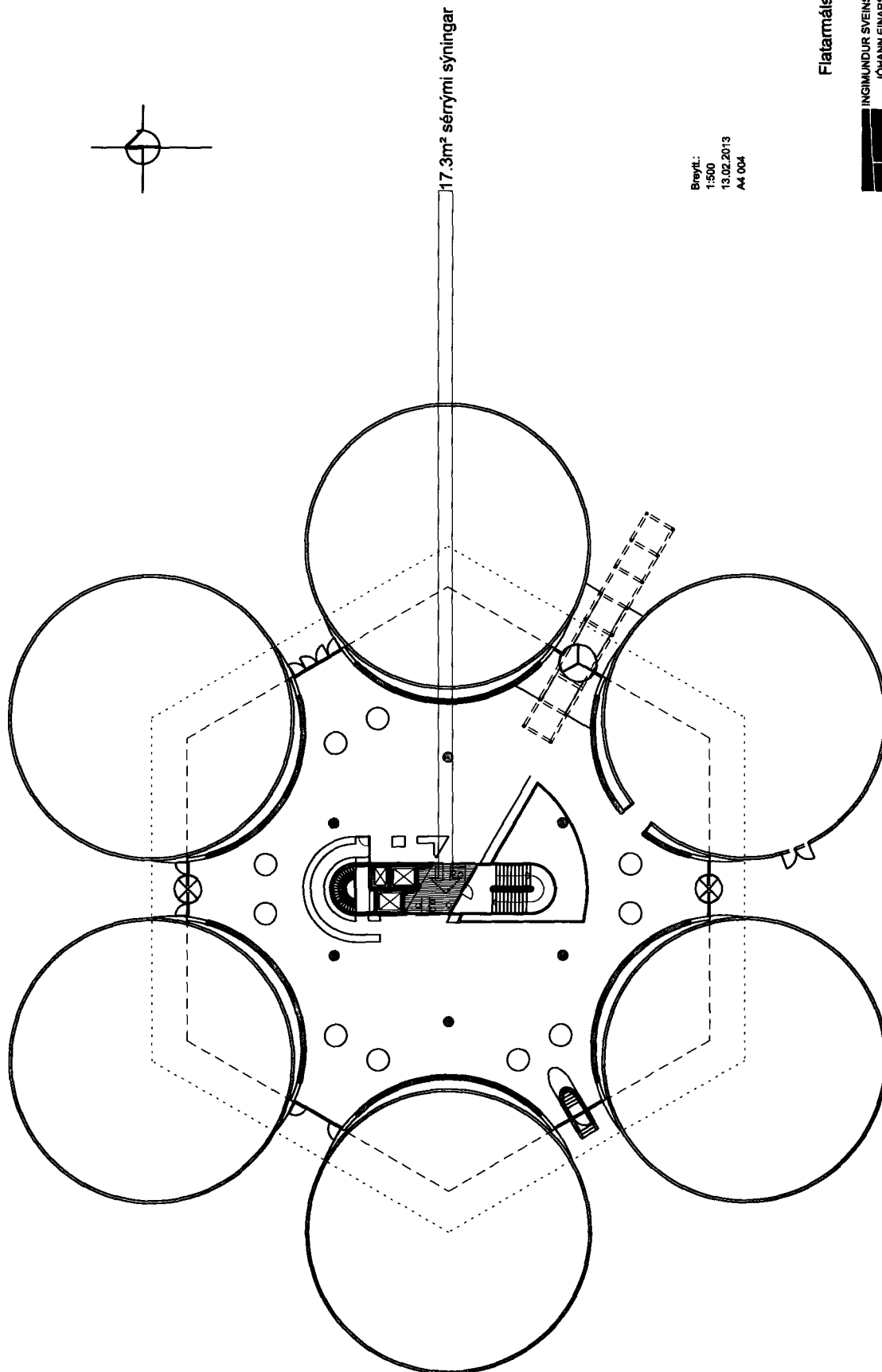
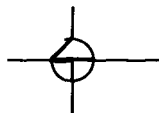
167.0m<sup>2</sup> sérrými sýningar

Breyti :  
1:500  
13.02.2013  
A4 003

Perlan  
Millihæð  
Flatarmálsútreikningar

INGIMUNDUR SVEINSSON 210442 2868  
JÓHANN EINARSSON 050282 7798

**IS**  
Teiknistofa  
Ingimundar  
Sveinssonar  
Barónsstíg 23  
101 Reykjavík  
Sími 5204900  
Fax 5204901  
tis @ tis . is  
www tis . is



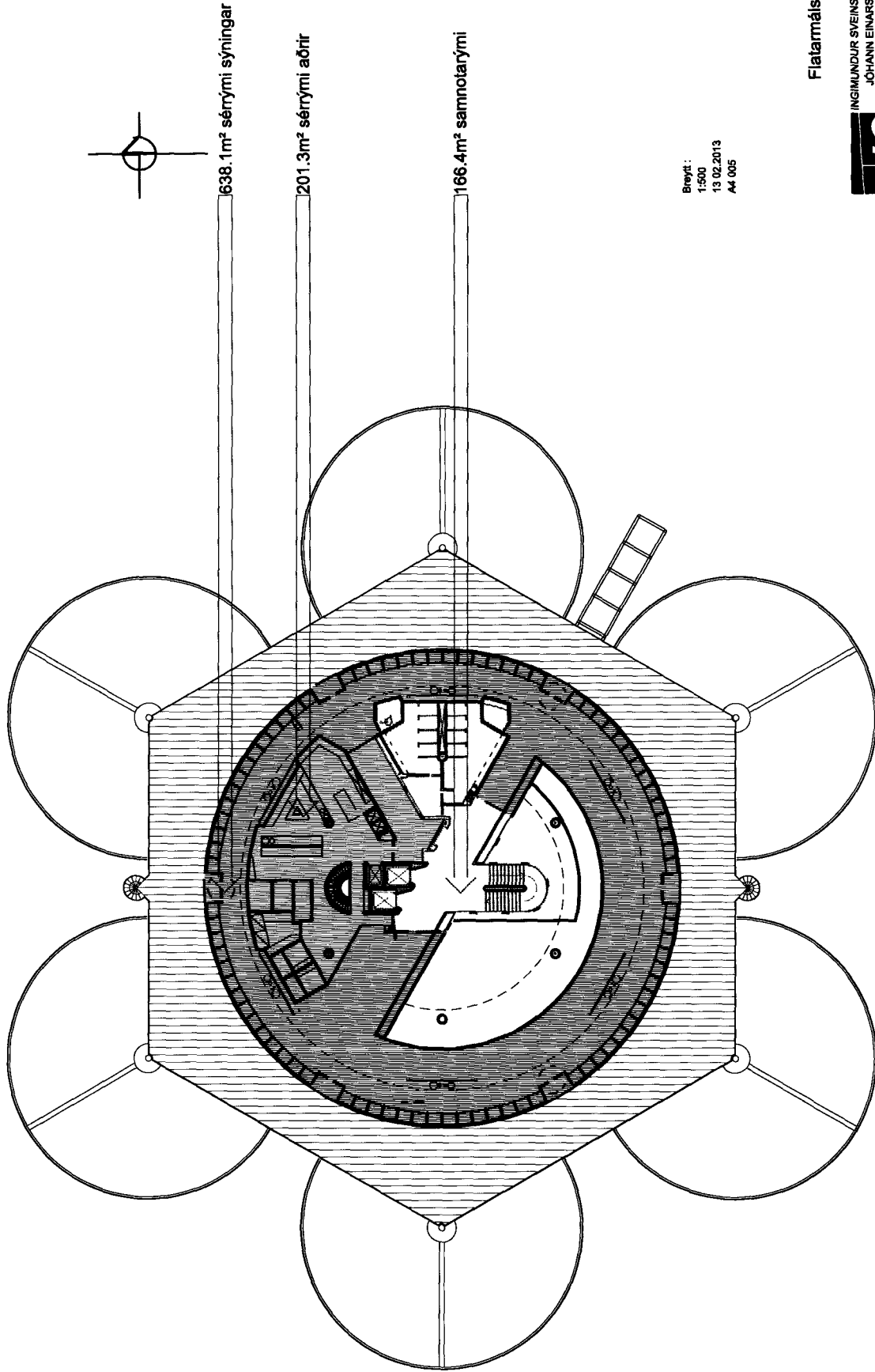
Breytl:  
1:500  
13.02.2013  
A4 004

Perlan  
3.hæð  
Flatarmálsútreikningar



Teiknistofa  
Inglímundar  
Sveinssonar  
Barónsstíg 23  
101 Reykjavík  
Sími 5204900  
Fax 5204901  
tis @ tis .is  
www . tis . is



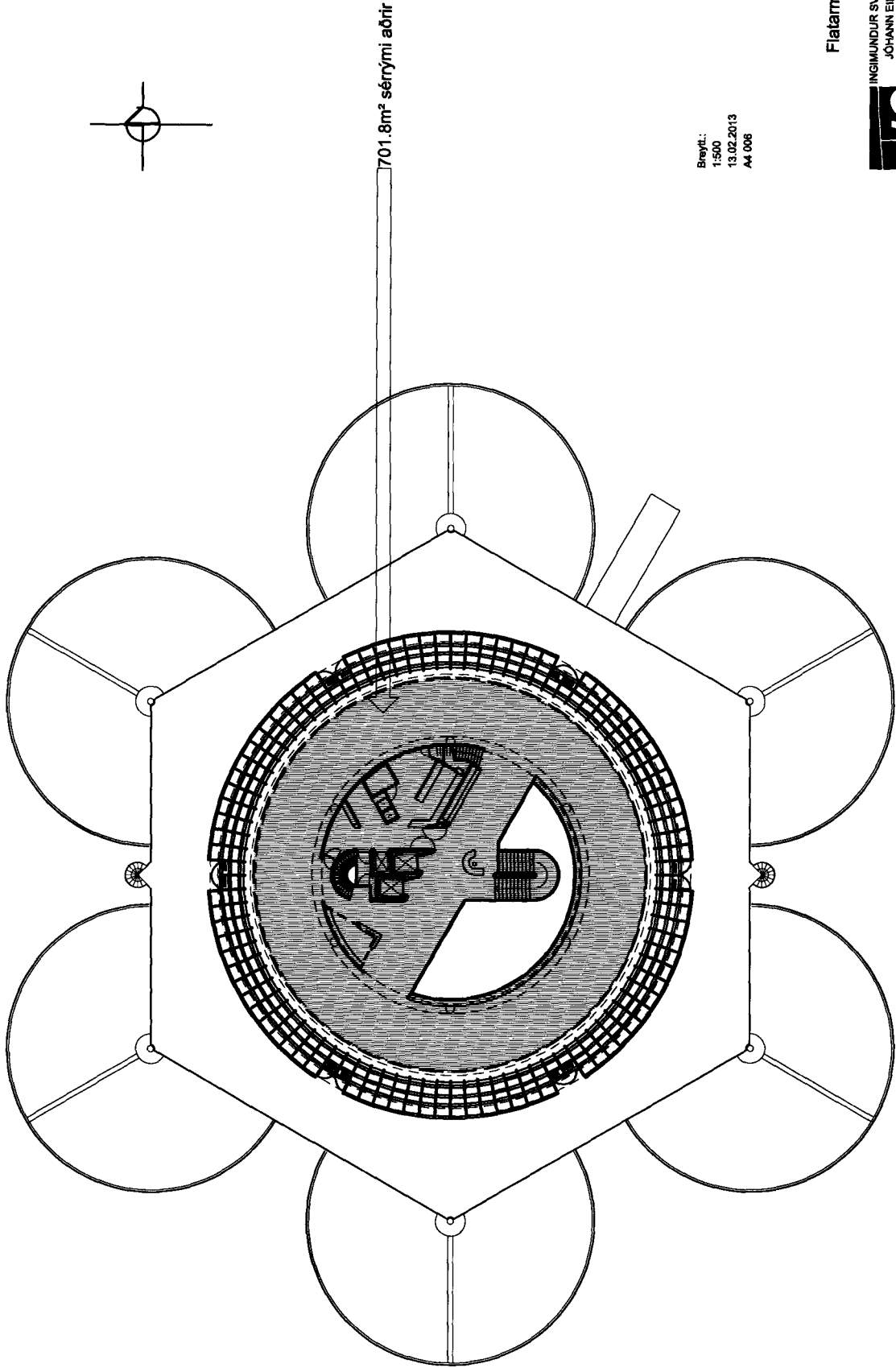
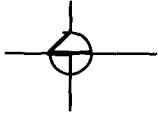


Breyt:  
1:500  
13.02.2013  
A4 005

Perlan  
4.hæð  
Flatarmálsútreikningar

**JS**  
Teiknistofa  
Inglumundur  
Sveinssonar  
Barónsstíg 23  
101 Reykjavík  
Sími: 5204900  
Fax: 5204901  
tis @ tis . is  
www tis . is

INGIMUNDUR SVEINSSON 210442 2669  
JOHANN EINARSSON 050282 7799



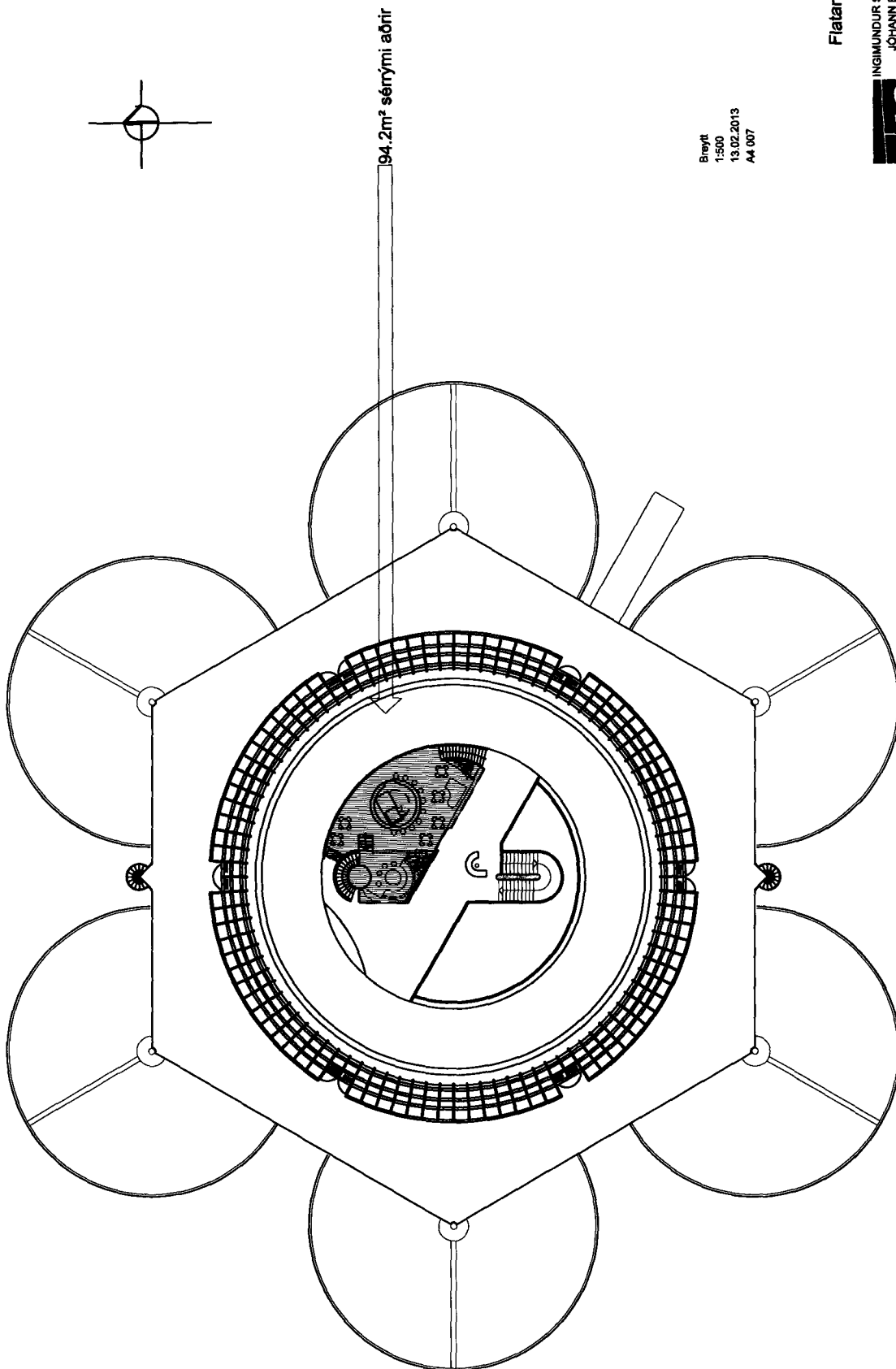
701.8m<sup>2</sup> sérrými aðrir

Breytl:  
1:500  
13.02.2013  
A4 006

Perlan  
5. hæð  
Flatarmálsútreikningar



INGIMUNDUR SVEINSSON 210442 2869  
JOHANN EINARSSON 060252 7796  
Teiknistofa  
Ingimundar  
Sveinssonar  
Barðsstr. 23  
101 Reykjavík  
Sími 5204900  
Fax 5204901  
tis@tis.is  
www.tis.is



Breytt  
1:500  
13.02.2013  
A4.007

Perlan  
6.hæð  
Flatarmálsútreiðingur

INGIMUNDUR SVEINSSON 210442 2898  
JÓHANN EINARSSON 050232 7788



Teiknistofa  
Ingimundur  
Sveinssonar  
Barónsstíg 23  
101 Reykjavík  
Sími 5204900  
Fax 5204901  
tis @ tis.is  
www.tis.is

## Varmahlíð 1, Perlan

2.mar.13

### Áætlaðar stærðir og leiguverð eftir breytingar með tanki

Sérrými sýninga	Kjallari	Rými á lóð	1. hæð		2. hæð		3. hæð	4. hæð		5. hæð	6. hæð	Alls	Sameiginl. Skipting milli leigutaka	Skipting á sameiginlegu rými
			aðalbygging	tankur	Millihæð	Millihæð		Millihæð	Millihæð					
69,4	0,0	0,0	603,7	427,1	332,8	167,0	17,3	638,1	0,0	0,0	0,0	2255,4	60,5%	845,1
0,0	241,8	235,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	201,3	701,8	94,2	1475,0	39,5%	552,7	
916,2	145,1	145,3	984,9	427,1	357,6	167,0	17,3	1005,8	701,8	94,2	5128,2	100,0%	1397,8	
<b>985,6</b>	<b>386,9</b>	<b>984,9</b>	<b>427,1</b>	<b>427,1</b>	<b>357,6</b>	<b>167,0</b>	<b>17,3</b>	<b>1005,8</b>	<b>701,8</b>	<b>94,2</b>	<b>5128,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>1397,8</b>	

Sérrými sameign	Leiga sýningar	m2	Leiga á mán	Leiga á ári
2.150 kr/m2	2.255,4	4.849.110	58.189.320	21.803.836
2.150 kr/m2	845,1	1.816.986	21.803.836	79.993.156
	<b>3100,5</b>	<b>6.666.096</b>		