



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

## STARFSLEYFI

til að starfrækja gististað; hótél, (Reykjavík Residence Hótél), Vatnsstígur 2 / Laugavegur 35

Nafn leyfishafa: Reykjavík Residence Hótél ehf.

Heimilisfang: Hagasmári 3

Póstnúmer: 201

Kennitala: 530906-0940

Útgáfudagur leyfis: xx.xx 2025

Gildir til: xx.xx 2037

Starfsleyfi þetta er gefið út samkvæmt ákvæðum laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir með síðari breytingum og laga nr. 93/1995 um matvæli þegar um matvæli er að ræða. Leyfishafi skal hlíta ákvæðum framangreindra laga, einnig laga nr. 6/2002 um tóbaksvarnir með síðari breytingum. Einnig ákvæðum annarra laga, reglugerða og starfsleyfisskilyrða sem um starfsemina kunna að gilda.

Leyfið er einnig gefið út með starfsleyfisskilyrðum heilbrigðisnefndar Reykjavíkur fyrir gististaði og starfsleyfisskilyrði fyrir setlaugar og iðulaugar sem reknar eru utan sundstaða.

Fyrirhugaðar breytingar á húsnaði, framleiðslu eða rekstri skulu gerðar í samráði við Heilbrigðiseftirlit. Við flutning eða eigendaskipti fellur starfsleyfið úr gildi nema nýr rekstraraðili sæki um að leyfið færist yfir á hans nafn.

Framsal þessa leyfis er óheimilt. Skylt er að framvísa starfsleyfinu þegar opinber eftirlitsaðili óskar þess. Starfsleyfi þetta skal hanga uppi á áberandi stað.

Heimilt er að endurskoða starfsleyfi þegar þörf krefur. Leyfishafi skal greiða starfsleyfis- og eftirlitsgjöld samkvæmt gildandi gjaldskrá.

Reykjavík, xx 2025



Reykjavík

# Umsókn um starfsleyfi til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Umsókn móttokin

09-07-2025 16:27

Tungumál á Mínum síðum: IS

## Skilmálar

Já, ég samþykki!

✓

## Tegund umsóknar

Vinsamlegast hakið við það sem við á  
Breytingar á húsnæði

Starfsemi hefst  
01-09-2025

## Starfsstöð og fyrirtæki

Heiti starfsstöðvar  
Reykjavík Residence Hótel

Aðsetur starfsstöðvar  
Vatnsstígur 2 / Laugavegur 35

Póstnúmer aðseturs  
101

Símanúmer

Netfang

**Heimasíða**

www.rrhotel.is

**Nafn fyrirtækis**

Reykjavík Residence Hótel ehf.

**Kennitala fyrirtækis**

5309060940

**Lögheimili fyrirtækis**

Hagasmári 3

**Póstnúmer fyrirtækis**

201

## Forsvarsmaður

**Nafn forsvarsmanns****Kennitala forsvarsmanns****Sími forsvarsmanns****Netfang forsvarsmanns**

## Hvar fer starfsemin fram?

**Hvar fer starfsemin fram?**

Í fasteign

**Fasteignanúmer**

F2004775

**Rýmisnúmer**

010101

## Starfsemi

**Hvers konar starfsemi?**

Gististarfsemi

**Tegund starfsemi**

Gististaður með veitingum, þ.m.t. áfengi;Hótel;Eingöngu morgunverður;Starfsmenn  
gististaðar sjá um ræstingu;Herbergi með snyrtingu (handlaug, bað/sturta og salerni)

**Fjöldi salerna á hverri hæð (sameiginleg salerni), ef við á**

7

**Fjöldi sturtu á hverri hæð (sameiginlegar sturtur), ef við á**

7

**Gestafjöldi**

14

**Öryggi gesta**

Sólarhringsvakt starfsmanns á staðnum;Sjúkrakassi aðgengilegur fyrir gesti

**Aðstaða til geymslu og flokkunar á sorpi sem fellur til við starfsemina. Þarf að vera á samþykktum teikningum. Ath. þetta á einnig við um tómar drykkjarvöruumbúðir.**

✓

**Nánari lýsing á starfseminni**

Ofanverðu er svarað m.t.t. þeirra eininga sem verið er að bæta við í þessari umferð, eða 7 hótélíbúðum.

## Fylgigögn

**Viðbótargögn**

reykjav\_umsogn\_byg\_09\_07\_2025.pdf,KO84\_250627\_102307\_1f0.pdf



## Sýslumenn

Sýslumaðurinn á  
höfuðborgarsvæðinu

Skrifstofa borgarstjórnar  
Vinnueftirlitið  
Lögregla

Málsnúmer: 2024-052292

Kópavogi, 27. júní 2025

### Umsagnarbeiðni - Gistileyfi

**BREYTING: FJÖLGUN GESTA OG EITT FASTANÚMER**

**Umsækjandi:** Reykjavík Residence Hótel ehf., kt. 530906-0940, Hagasmára 3,  
201 Kópavogi,

**Forsvarsmaður:**

**Sími:**

**Netfang:**

**Tegund umsóknar:** - Umsókn um leyfi til reksturs Gististaðir í Flokkur IV – A Hótel

**Heiti staðar:** Reykjavík Residence Hótel, Vatnsstígur 2, Laugavegur 35A og 35B,  
101 Reykjavík.

**Staðsetning:**

|                   |                 |             |                   |
|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|
| Heiti fasteignar: | Fasteignanúmer: | Rýmisnúmer: | Hámarksfjöldi     |
| Vatnsstígur 2,    | 2004775         |             | 134               |
| Vatnsstígur 2     | 2004775         |             | 14 (veitingarými) |

**Afgreiðslutími áfengis:**

|                 |                 |                             |             |         |     |
|-----------------|-----------------|-----------------------------|-------------|---------|-----|
| Virka daga frá: | Virka daga til: | Aðfaranætur frídaga frá kl: | Aðfaranætur | frídaga | til |
| kl:11:00        | 01:00           | 11:00                       |             | 03:00   |     |

**Hámarksgestafjöldi:** 134 gisting

**Hámarksgestafjöldi:** 14 veitingarými

Með vísan til 4. mgr. 10. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald og 26. og 27. gr. reglugerðar nr. 1277/2016 er óskað eftir umsögnum framangreindra umsagnaraðila. Þess er óskað að umsögn verði send á Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu við fyrsta hentugleika eða eigi síðar en **45 dögum** eftir móttöku beiðni þessarar, sbr. 2. mgr. 9. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 og 2. mgr. 26. gr. reglugerðar nr. 1277/2016. Berist umsögn ekki innan þess frests kemur til álita að gefa út leyfi án umsagnar viðkomandi aðila. **Sérstaklega er óskað eftir afstöðu slökkviliðs og heilbrigðiseftirlits til leyfilegs gestafjölða**

**Umsagnir óskast sendar á netfangið [leyfi@syslumenn.is](mailto:leyfi@syslumenn.is).** Í umsögn skal tilgreina nafn og kt. umsækjanda og heiti fasteignar og fasteignanúmer.

Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu



SÝSLUMENN

Umsókn um breytingu á gildandi rekstrarleyfi til  
sölu gistingar eða veitingu veitinga  
skv. lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og  
skemmtanahald og reglugerð nr. 1277/2016 sama efnis

Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu

Berist til sýslumanns í umdæmi þar sem starfsemi er fyrirhuguð

|                                                              |                                       |                                 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Umsækjandi/leyfishafi:</b>                                |                                       |                                 |
| Nafn einstaklings eða lögaðila:<br>Reykjavík Residence Hótel | Kennitala:<br>530906-0940             | Netfang:<br>inga@florahotels.is |
| Heimilisfang:<br>Hagasmári 3                                 | Póstnúmer og staður:<br>201 Kópavogur | Sími / Símar:<br>514-1476       |
| Virðisaukaskattsnúmer (VSK nr.):<br>94131                    | Nr. leyfis:<br>REK-2024-052292        |                                 |

|                                                               |                      |               |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|
| <b>Núverandi forsvarsmaður (sem ber ábyrgð á rekstrinum):</b> |                      |               |
| Fullt nafn:                                                   | Kennitala:           | Netfang:      |
| Löðheimili:                                                   | Póstnúmer og staður: | Sími / Símar: |

|                                                                             |                                       |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| <b>Veitinga- eða gististaður:</b>                                           |                                       |                           |
| Heiti veitingastað/nafn skips eða gististaðar:<br>Reykjavík Residence Hótel | Netfang:<br>accounting@rrhotel.is     |                           |
| Heimilisfang (starfsstöð):<br>Vatnsstígur 2                                 | Póstnúmer og staður:<br>101 Reykjavík | Sími / Símar:<br>561-1200 |
| Fasteignanúmer/skipaskrárnúmer: F2004775                                    |                                       |                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Efni breytinga:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <input type="checkbox"/> Breyting á forsvarsmanni (sem ber ábyrgð á rekstrinum). Skrálfé veigandi upplýsingar um viðkomandi hér að neðan auk þess sem viðkomandi þarf að staðfesta samþykki með undirritun sinni. Sakavottorð, vottorð um forræði á búi, vottorð um búsetu, vottorð um skuldastöðu þurfa að liggja fyrir (sjá leiðbeiningar á vef). |
| <input type="checkbox"/> Breyting á húsnæði (ný staðfest teikning þarf að fylgja).                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <input type="checkbox"/> Breyting á afgreiðslutíma áfengis.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <input type="checkbox"/> Ósk um að bæta við svæði fyrir útiveitingar (teikning af svæði þarf að fylgja, sjá leiðbeiningar).                                                                                                                                                                                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Annað hvað? 7 gístieiningum bætt við núverandi leyfi                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Athugasemdir:</b>                                                                                                                                  |
| Upphaflega kallað Laugavegur 35. Allt verkefnið gengur nú undir nafninu Vatnsstígur 2 en hlutinn sem bætt er við núna er tæknilega séð Laugavegur 33. |

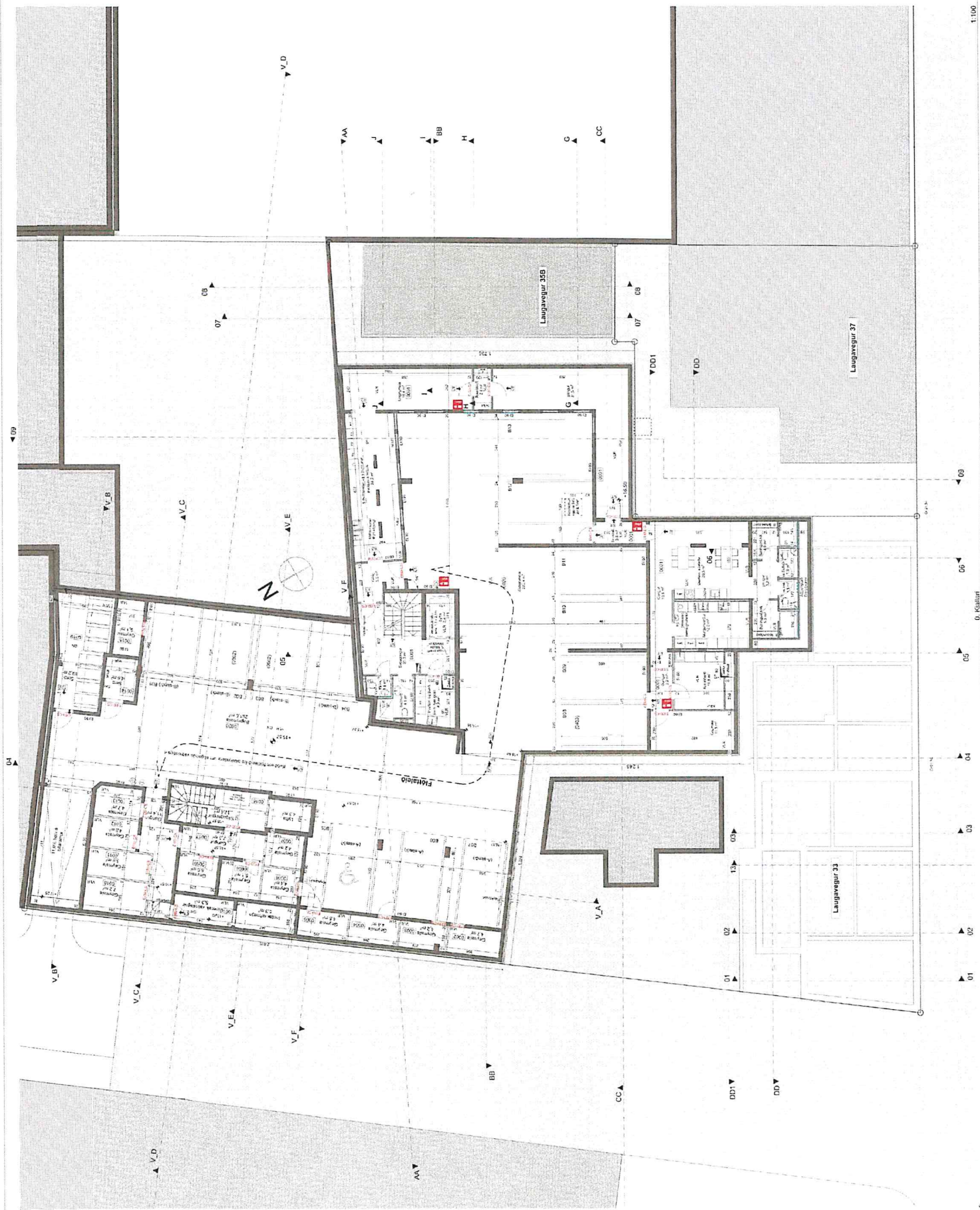
|                                                        |                                              |               |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|
| <b>Nýr forsvarsmaður (sem ber ábyrgð á rekstrinum)</b> |                                              |               |
| Fullt nafn:                                            | Kennitala:                                   | Netfang:      |
| Lögheimili:                                            | Póstnúmer og staður:                         | Sími / Símar: |
| Staður og dagsetning:                                  | Undirskrift nýs forsvarsmanns/ábyrgðarmanns: |               |

|                                        |                                                                                                         |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Undirskrift forsvarsmanns:</b>      |                                                                                                         |
| Staður og dagsetning:<br>26. júní 2025 | Undirskrift umsækjanda (ef einstaklingur):                                                              |
| Staður og dagsetning:                  | Undirskrift forsvarsmanns (sem er að láta af störfum ef við á) eða umboðsmanns umsækjanda ef lögaðili): |









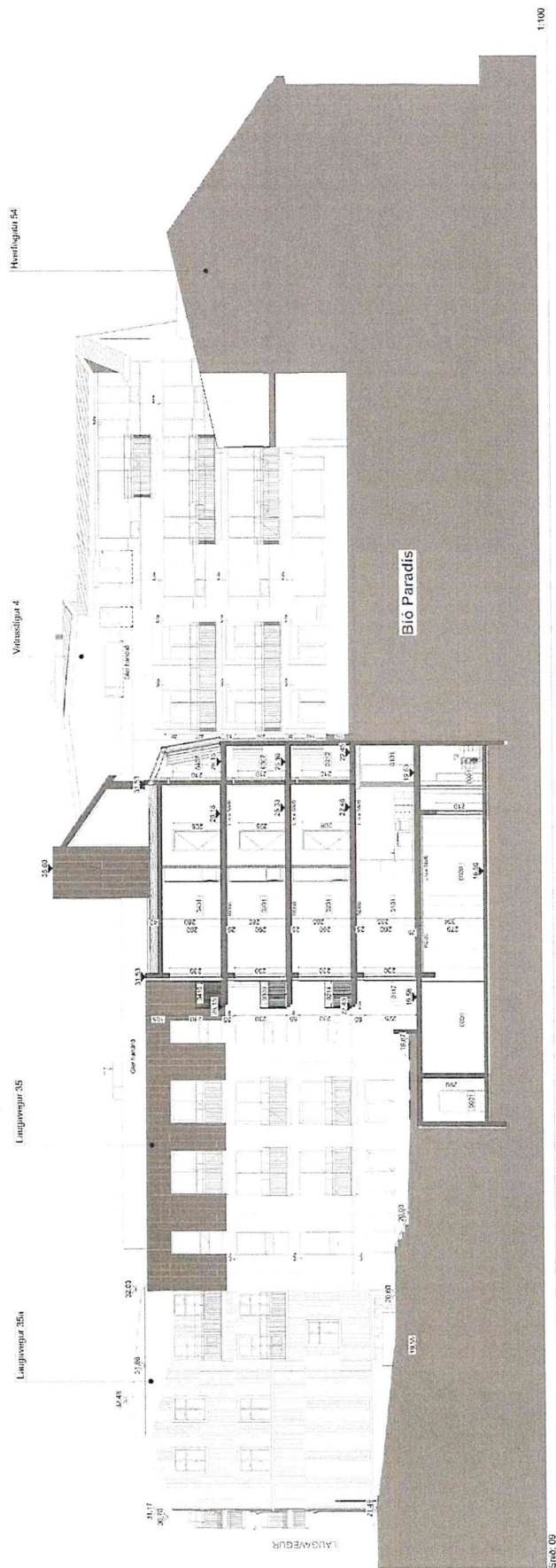
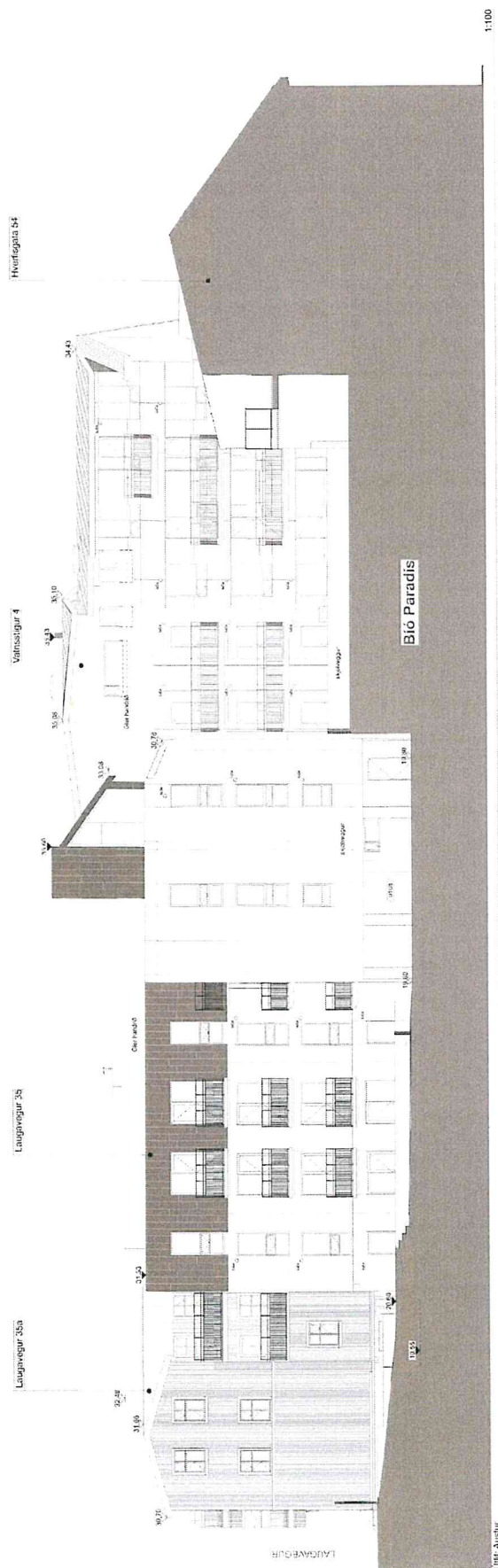




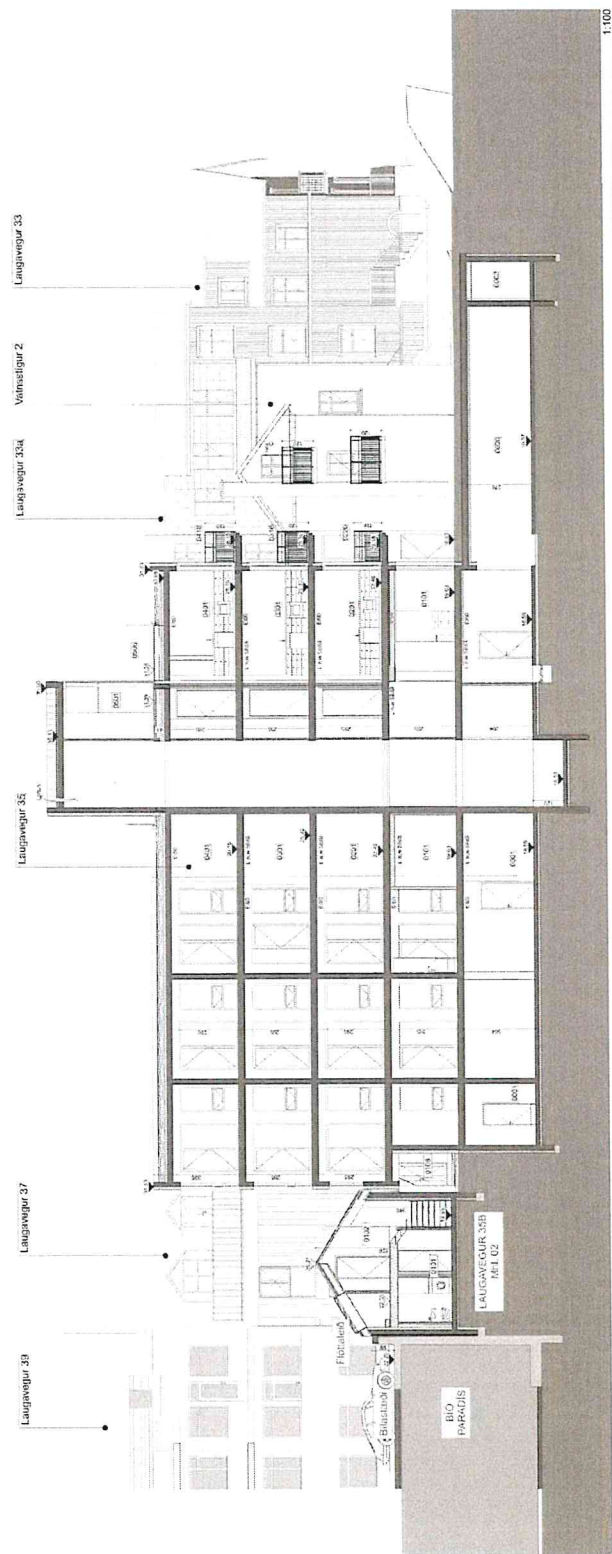
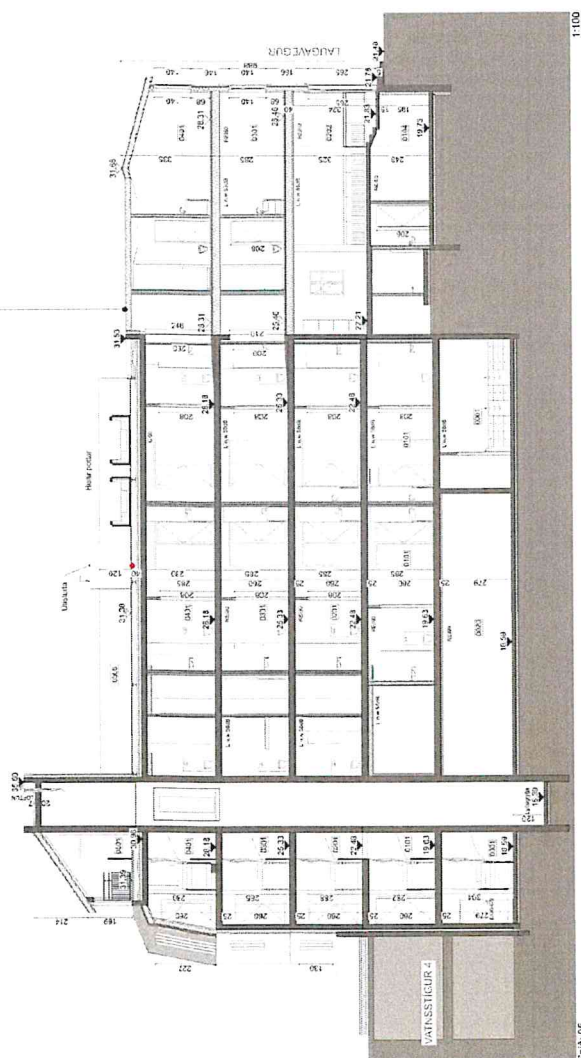
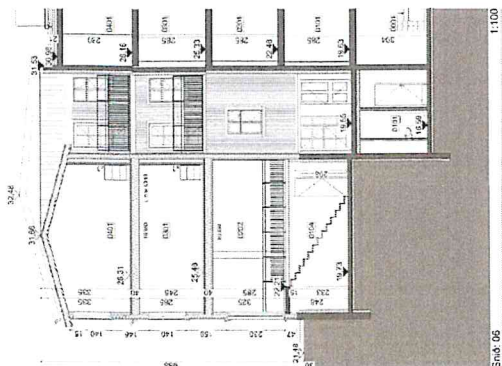












**Aðaluppdráttir**  
**Samþykkt 20. maí. 2025.**  
**USK25030242**  
**Teikningasett.**  
**16 stk.**



## HELSINKI 76004

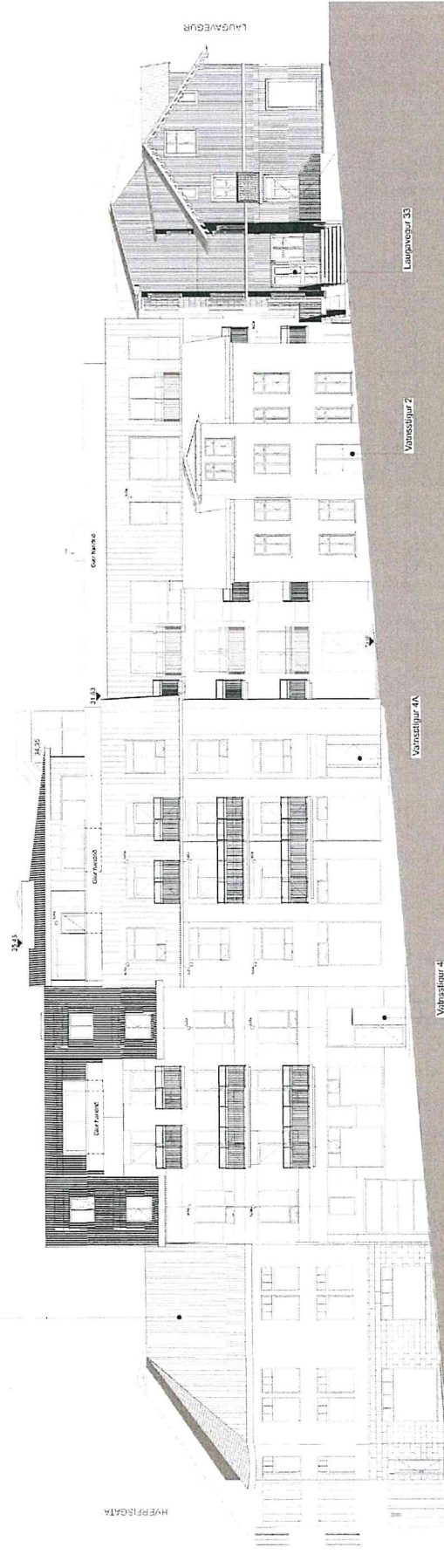
- [illegible]

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |

1:100

Sr10: D4

Hverfisgata 52

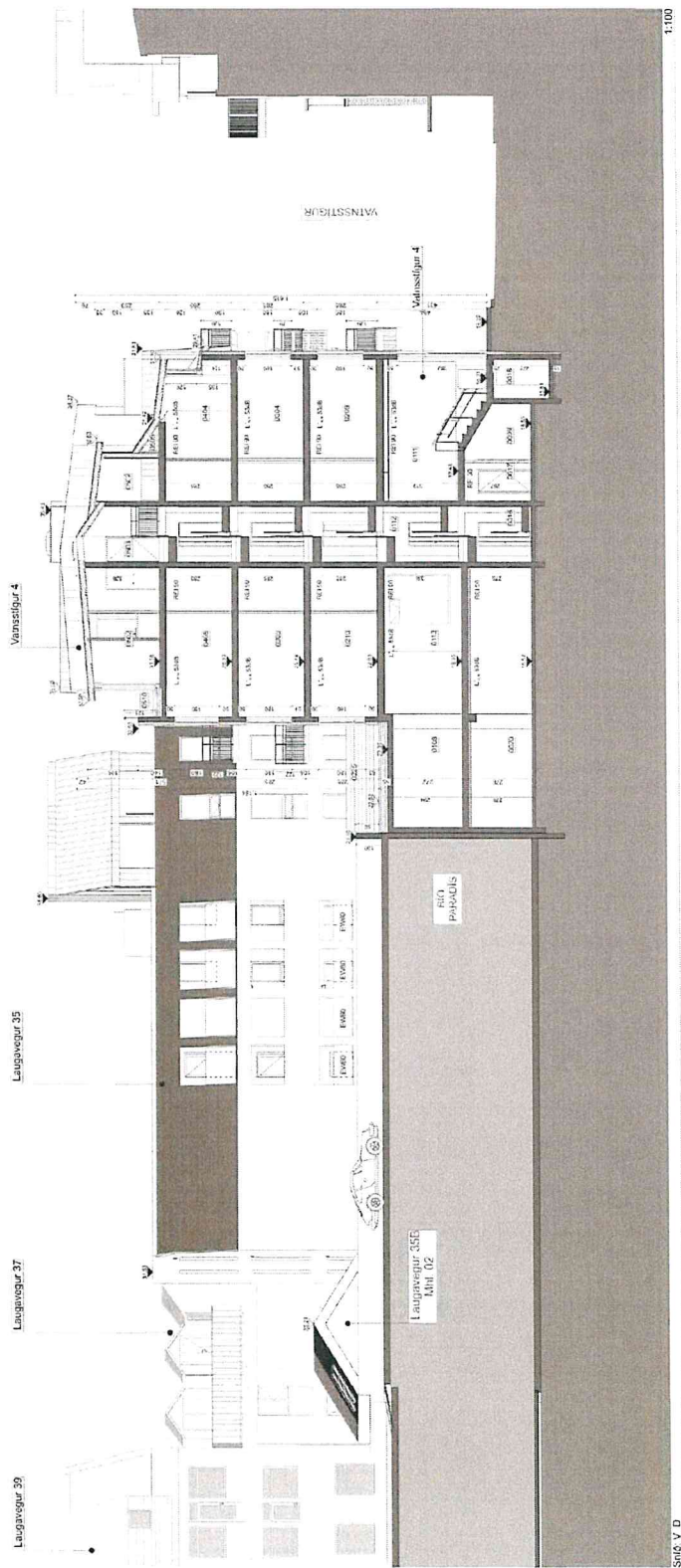
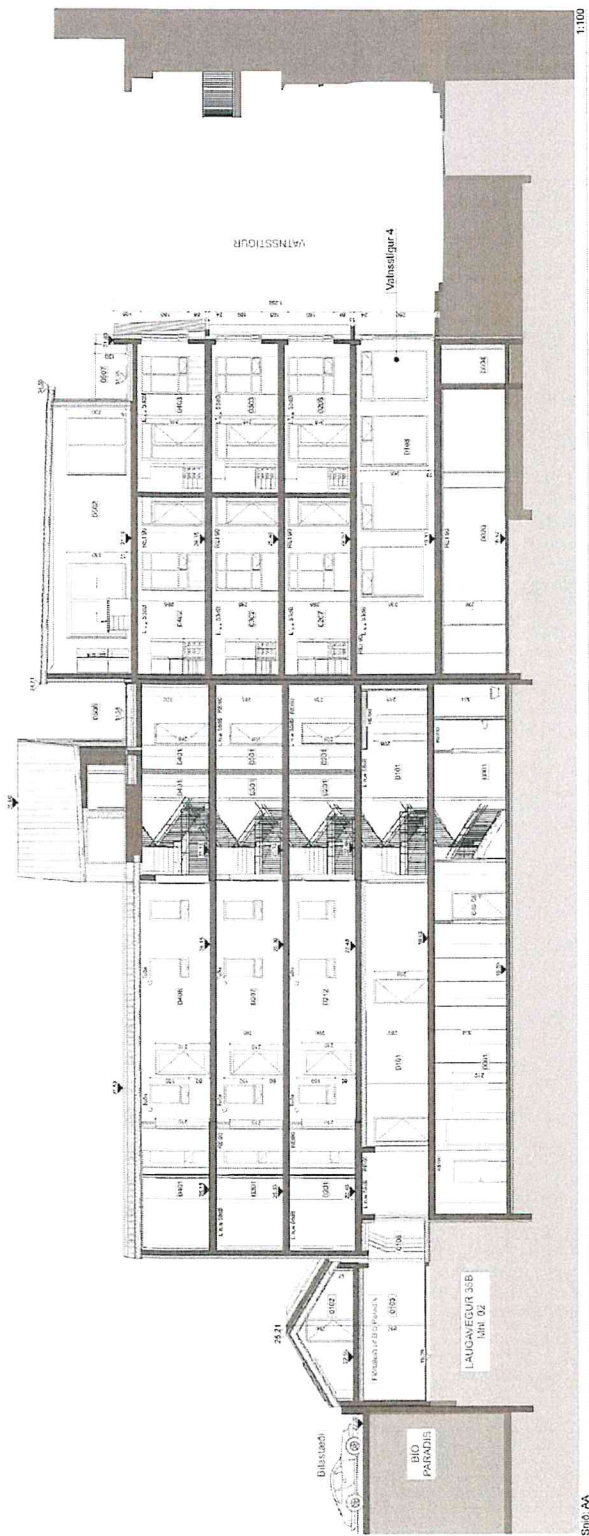


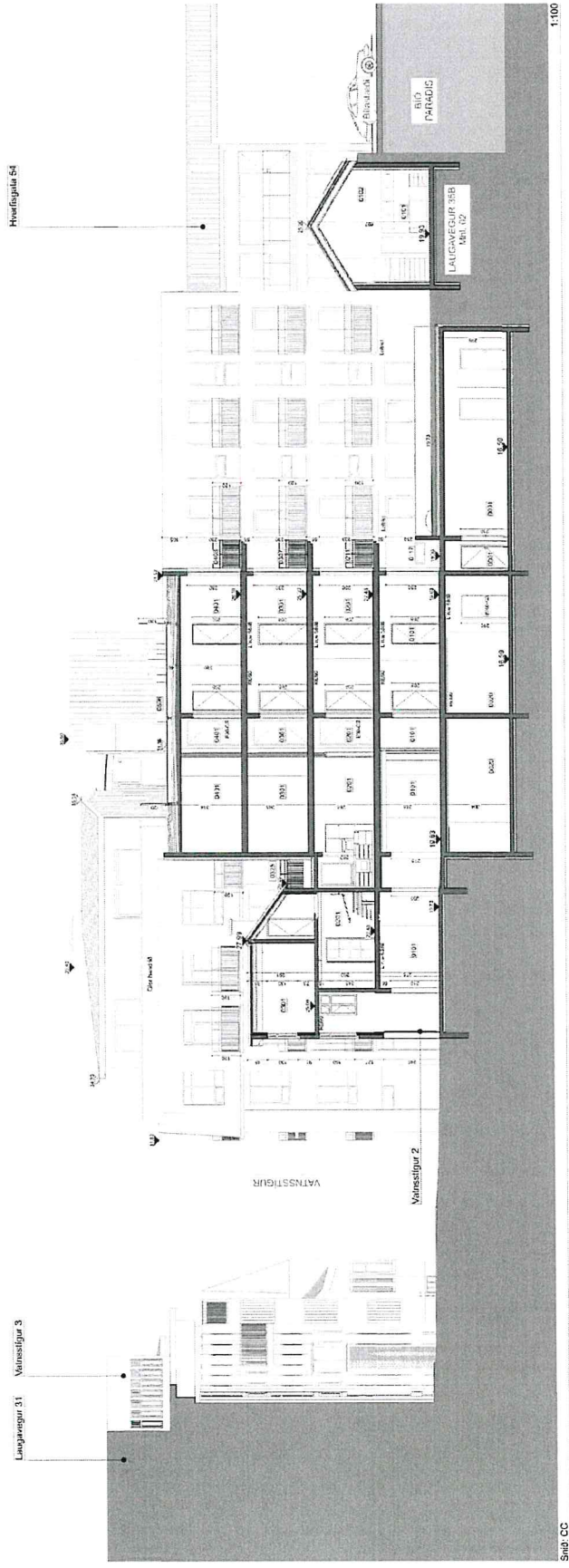
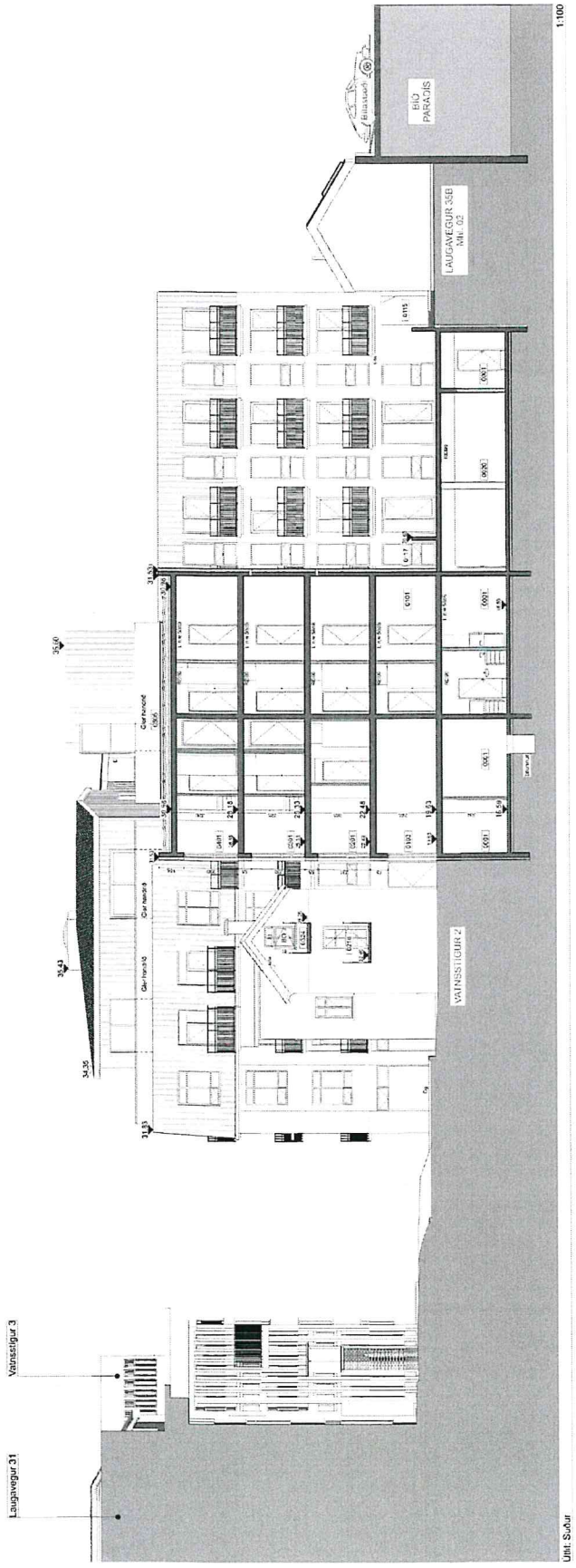
**VERK: Laugavegur 35**  
Aðaluppreiðir 1:100

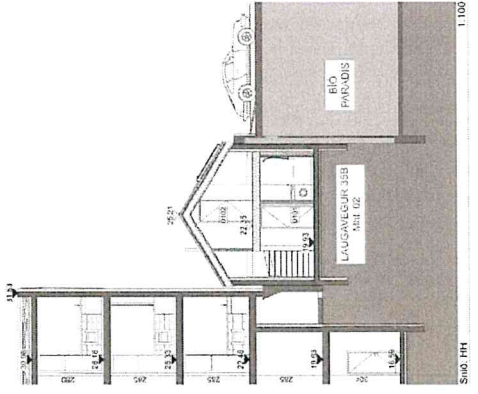
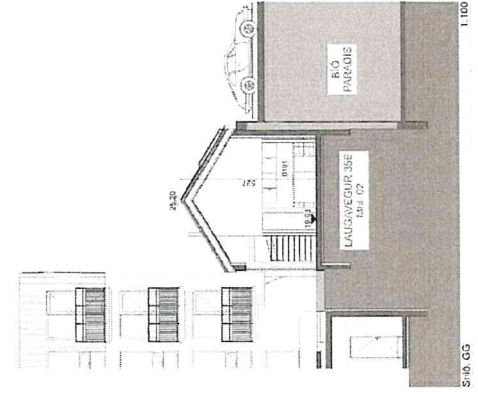
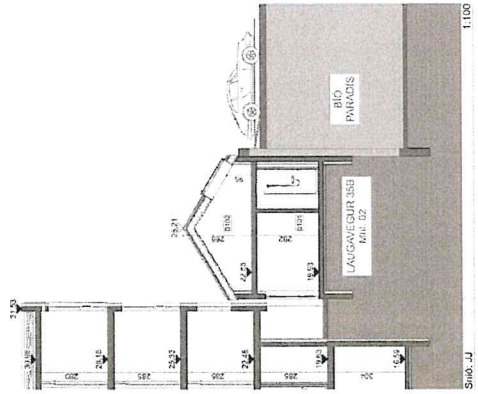
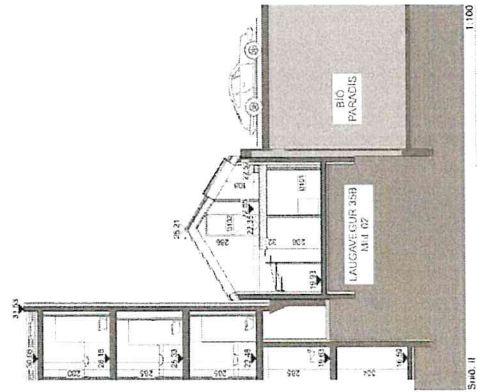
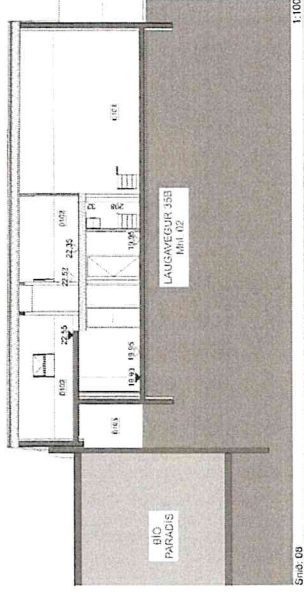
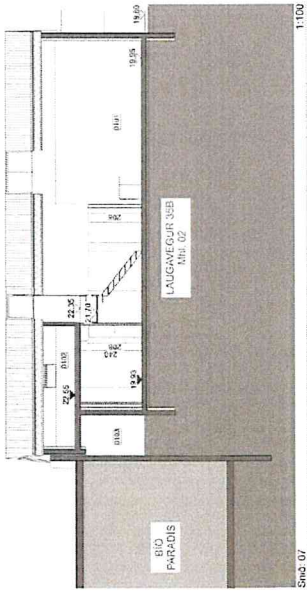
[illegible]

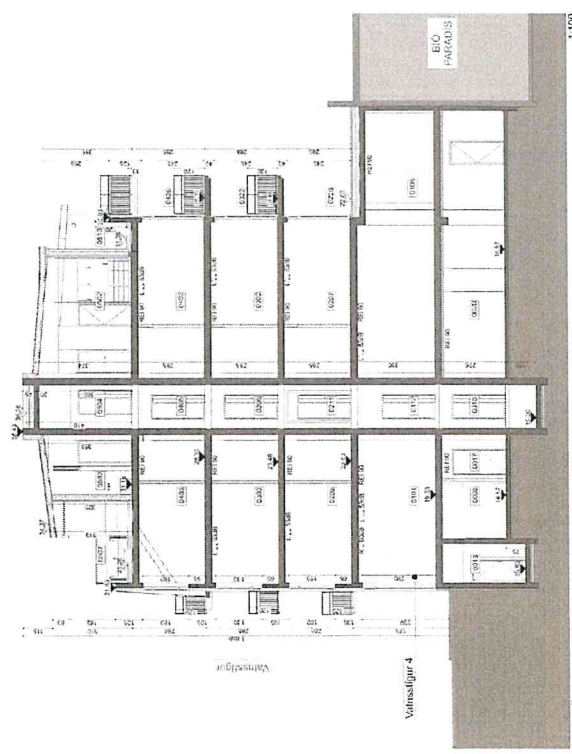
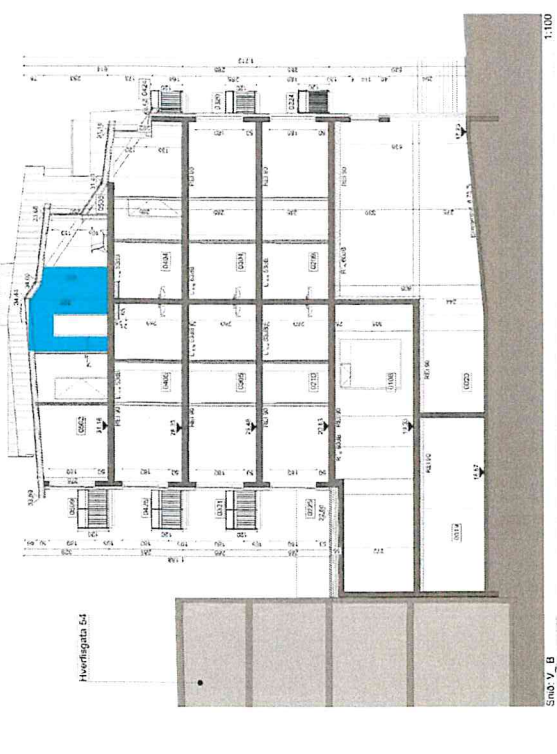
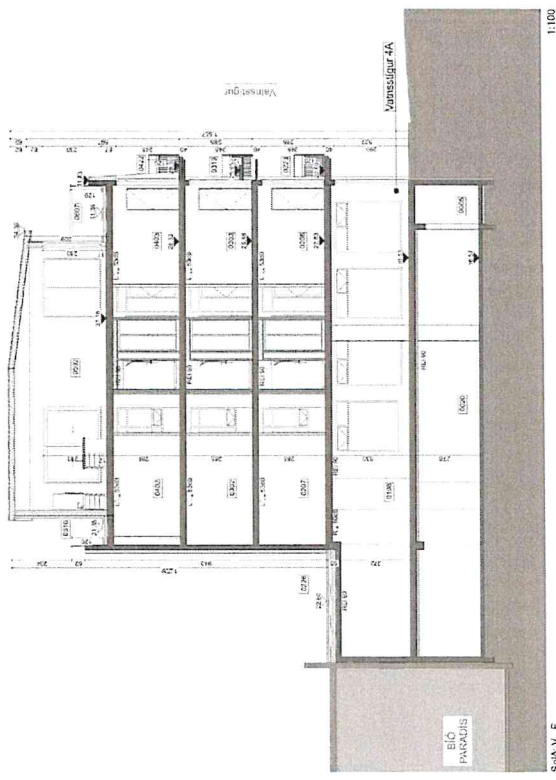
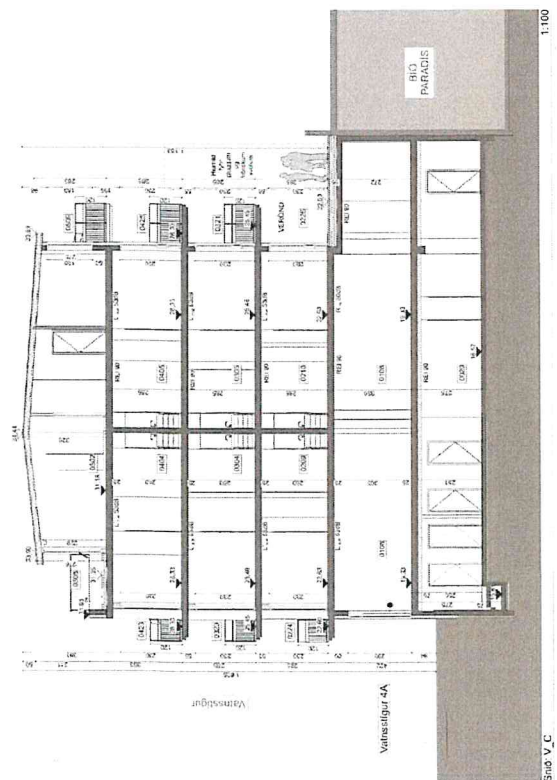
Unit: Vostur

1:100











# Vottorð um öryggisúttekt

## Laugavegur 33, 33A og 35

Hótelherbergi að Laugavegi 33, 33A & 35, 2.h., 3.h. & 4.h.

Þann 25. júní 2025 fór fram öryggisúttekt á eftirfarandi byggingarleyfi:

**BN059397**

Sótt er um leyfi til að endurnýja og hækka eldri hús að götu um eina hæð, byggja á baklód fjögurra hæða fjölbýlishús úr forsteyptum einingum með 34 íbúðum, atvinnurýmum á jarðhæð og kjallara með geymslum og bílastæðum fyrir 7 bíla með aðkomu frá Vatnsstíg, á lóð nr. 35 við Laugaveg.

**USK24050090**

Sótt er um leyfi til að breyta erindi BN059397 og sameina lóðirnar Vatnsstíg 4, Laugaveg 33 og Laugaveg 35 og sameina í einn matshluta allar byggingar, breyta í hótélíbúðir Laugavegi 35 og tengja efri hæðum Laugavegar 33 þar sem einnig verður hótélrekstur, innrétt skrifstofu og móttöku hótels í gamla húsinu við Vatnsstíg sem verður Vatnsstígur 2, þak yfir stigahúsi verður hefðbundið sperrupak í stað glerpaks, innrétt gistirými í vinnustofu í Laugavegi 35A, mhl. 02 ásamt ýmsum minni háttar breytingum á innra skipulagi og útliti húsa á lóð nr. 35 við Laugaveg.

**USK25030242**

Sótt er um leyfi til að breyta erindi BN059397 þannig að innra skipulagi er breytt í Laugavegi 33 og í íbúð 0502 við Vatnsstíg, kvistur gerður á bakhlíð Laugavegar 35, færa stiga úr Laugavegi 33 í Laugaveg 35, þykkja timburgólf í húsum að Laugavegi og koma fyrir ræstiherbergi í verslun 0205 í húsum á lóð nr. 35 við Laugaveg.

Byggingarstjóri er Verkstýring ehf., kt. 411021-0410

Umsjónarmaður er \_\_\_\_\_, kt. \_\_\_\_\_

Viðstaddir skoðun 26.5.2025 voru \_\_\_\_\_ n umsjónarmaður byggingarstjóra, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ verkstjóri, \_\_\_\_\_ frá SHS og \_\_\_\_\_ frá byggingarfulltrúa.

**Öryggisúttekt þessi er hlutaúttekt sem nær einungis til 2.h., 3.h. & 4.h. að Laugavegi 33, 33A og 35.**

Við öryggisúttekt var stuðst við aðaluppdrætti sem samþykktir voru 20.5.2025 og var lokaúttekt framkvæmd í samræmi við ákvæði skoðunarhandbókar og skoðunarlista Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Öryggisúttekt samanstendur af yfirferð skráninga í málakerfi byggingarfulltrúa og skoðun á því hvort mannvirki hafi verið byggt samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum.

Öryggisúttekt er staðfest með vottorði þessu.

Það er á ábyrgð eiganda og rekstraraðila að húsnæði og lóð standist kröfur laga og reglugerða um aðgengi, hollustu og öryggi.

Öryggisúttektin var gerð með vísan til ákvæða í 35. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, sbr. einnig gr. 3.8.1, gr. 3.8.2, gr. 3.8.3 og gr. 3.8.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Veittur er frestur til 24.7.2026 fyrir afgreiðslu á vottorði um lokaúttekt.





Reykjavík, 9. júlí 2025  
USK25070064

## UMSÖGN BYGGINGARFULLTRÚA: Starfsleyfi

**Viðtakandi:** Inga Harðardóttir

**Sendandi:** Byggingarfulltrúi

---

**Heimilisfang:** Vatnsstígur 2 / Laugavegur 35

**Merking:** 01-0101 Starfsemin fer fram á fyrstu upp á 4 hæð.

**Starfsemi:** Hótelstarfsemi

Byggingarfulltrúi gerir ekki athugasemdir við að Heilbrigðiseftirlitið gefi út starfsleyfi fyrir hótelstarfsemi að Vatnstig 2 og Laugaveg 35

Húsnæðið heimilar þessa notkun sem er Hótel í flokki IV með alls 37 gistirými  
Samkvæmt heimildum byggingarfulltrúa er ekki séð að breyting hafi átt sér stað á húsnæðinu frá samþykktum aðaluppdráttum dags. 20.05.2025 (BN059397 og breytingarerindi USK24050090 og USK25030242 ) – ef svo er ber að sækja um byggingarleyfi hjá byggingarfulltrúa Reykjavíkur.

Öryggisúttekt er staðfest með útgáfu vottorðs dags 25.06.2025.

Virðingarfyllst,  
Berglind Björg Sigvaldadóttir  
Byggingarfulltrúi  
Umhverfis- og skipulagssvið



Reykjavík



# STARFSLEYFISSKILYRÐI FYRIR GISTISTAÐI Í REYKJAVÍK

Starfsleyfissskilyrði heilbrigðisnefndar Reykjavíkur vegna  
hollustuhátta, sbr. lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og  
mengunarvarnir, með síðari breytingum

## 1. ALMENN ÁKVÆÐI OG GILDISSVIÐ

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | L. og eða<br>Rlg.nr.                                | Uppfyllt |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------|
| 1.1 | Skilyrði þessi gilda fyrir gististaði í Reykjavík.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | L. 7/1998,<br>4. gr.<br>Rlg.<br>941/2002.           |          |
| 1.2 | Starfsleyfið gildir aðeins í húsnæði sem tilgreint er í starfsleyfinu og hefur fengið staðfestingu leyfisveitanda byggingarleyfis á því að starfsemin sé í samræmi við samþykktu notkun húsnæðisins eða þjónusta er tengd notkun fasteignar.                                                                                                                                                                                                 | Rlg.<br>941/2002,<br>13 og 14. gr.                  |          |
| 1.3 | Starfsleyfisumsóknnum skulu fylgja upplýsingar um rekstraraðila, lýsing á tegund starfseminnar, umfangi hennar og umfangi einstakra rekstrarþátta, uppdrættir af staðsetningu og önnur gögn ef þurfa þykir. Á starfsleyfisumsókn skal koma fram fastanúmer fasteignar og eigandi/eigendur. Gjöld skulu tryggð með lögveðsrétti í viðkomandi fasteign tvö ár eftir gjalddaga þegar leyfi þegar leyfi eða þjónusta er tengd notkun fasteignar. | L. 7/1998,<br>46. gr.<br>Rlg.<br>941/2002<br>8. gr. |          |
| 1.4 | Aðgangur skal vera að neysluvatni, um gæði þess gilda ákvæði reglugerðar um neysluvatn nr. 536/2001.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Rlg.<br>941/2002,<br>14. gr.                        |          |
| 1.5 | Rekstraraðili ber ábyrgð á rekstrinum að öllu leyti þar með talið að lögum og reglum, sem eiga við um starfsemina, sé fylgt sem og kröfum í starfsleyfi.                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Rlg.<br>941/2002,<br>3. gr.                         |          |
| 1.5 | Viðeigandi starfsleyfissskilyrði gilda ef um annan starfsleyfissskyldan rekstur er að ræða samhliða.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                     |          |

## 2. HÚSNÆÐI OG BÚNAÐUR

|     |                                                                                                                                                                                            | Rlg.nr.                      | Uppfyllt |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------|
| 2.1 | Húsnæði skal uppfylla kröfur um íbúðarhúsnæði sé um að ræða gistingu á einkaheimili en annars kröfur um gististaði og vera rúmgott, bjart, hæfilega hitað og loftræst á fullnægjandi hátt. | Rlg.<br>941/2002,<br>14. gr. |          |
| 2.2 | Húsnæði skal vera vel viðhaldið.                                                                                                                                                           | Rlg.<br>941/2002,<br>14. gr. |          |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--|
| 2.3 | Fullnægjandi baðaðstaða skal vera á staðnum ef ekki er snyrting með baðaðstöðu í gistiherbergi. Ekki skulu fleiri en tíu manns vera um hverja baðaðstöðu. Handlaug skal vera í herbergjum sé ekki sér snyrtiherbergi. Ekki er þó skylt að hafa handlaug á gistiherbergjum á einkaheimilum. Um salerni fer skv. fylgiskjali 2, rlg. nr. 941/2002. | Rlg.<br>941/2002,<br>27. gr. |  |
| 2.4 | Hitastýrð blöndunartæki skulu vera í handlaugum og böðum til þess að vatnshiti fari ekki yfir 43°C við töppunarstað. Sé annar búnaður til staðar sem tryggir sömu niðurstöðu t.d. forhitari þarf ekki hitastýrð blöndunartæki. Gestir skuli upplýstir um að vatnshiti getur farið yfir 43°C við                                                  | Rlg.<br>941/2002,<br>14. gr. |  |
| 2.5 | Starfsfólk skal hafa greiðan aðgang að sérstökum snyrtingum og öðrum búnaði skv. reglum Vinnueftirlitsins um húsnæði vinnustaða. Þetta á ekki við um gistingu á einkaheimilum.                                                                                                                                                                   | Rlg.<br>941/2002,<br>17. gr. |  |

### 3. HREINLÆTI OG ÞRIF

L. og eða  
Rlg.nr.

Uppfyllt

|     |                                                                                                                                                          |                                            |  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--|
| 3.1 | Húsnæði og öll aðstaða skal þriffin fyrir nýja viðskiptavinum. Til staðar skal vera skrifleg hreinlætisáætlun. Allsherjarhreingerningu skal gera árlega. | Rlg.<br>941/2002,<br>14. gr. og<br>36. gr. |  |
| 3.2 | Ávallt skal skipta á rúmfatnaði, handklæðum og öðrum hreinlætisbúnaði áður en nýir viðskiptavinir taka við gistirými.                                    | Rlg.<br>941/2002,<br>27. gr.               |  |
| 3.3 | Gólfefni og frágangur húsnæðis skal vera þannig að þrif séu auðveld.                                                                                     | Rlg.<br>941/2002,<br>14. gr.               |  |
| 3.4 | Þvottur skal þveginnt við fullnægjandi aðstæður. Handklæði og rúmföt skal þvo við a.m.k. 60°C. Hreint lín skal aðskilið frá óhreinu.                     | Rlg.<br>941/2002,<br>27. gr.               |  |
| 3.5 | Fara skal að ákvæðum laga um tóbaksvarnir, eftir því sem við á.                                                                                          | Lög nr.<br>6/2002.                         |  |
| 3.6 | Gæta skal fyllsta hreinlætis og snyrtimennsku. Allur búnaður skal vera hreinn og heill.                                                                  | Rlg.<br>941/2002,<br>27. gr.               |  |
| 3.7 | Ekki má hleypta hundum, köttum eða öðrum dýrum inn í gististaði                                                                                          | Rlg.<br>941/2002,<br>19. gr.               |  |
| 3.8 | Sérstakt lokað loftræst rými skal vera fyrir ræstilaug, ræstiáhöld og efni. Þetta á ekki við um gistingu á einkaheimilum.                                | Rlg.<br>941/2002,<br>14. gr.               |  |



|     |                                                                                                                                             |                              |  |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--|
| 3.9 | Þar sem er loftræsikerfi skal það hreinsað og þjónustað reglulega.<br>Þjónustuhandbók eða samsvarandi leiðbeiningar skulu vera aðgengilegar | Rlg.<br>941/2002,<br>14. gr. |  |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--|

#### 4. MATVÆLI

|     |                                                                                                        | L. og eða<br>Rlg.nr. | Uppfyllt |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------|
| 4.1 | Um matvæli gilda lög nr. 93/1995 um matvæli með síðari breytingum og reglugerðir settar samkvæmt þeim. | Lög nr.<br>93/1995   |          |

#### 5. ÖRYGGI OG SLYSAVARNIR

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Rlg.nr.                          | Uppfyllt |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------|
| 5.1 | Lyf, hættuleg efni og hlutir skulu geymd þar sem börn ná ekki til.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Rlg.<br>941/2002,<br>37. gr.     |          |
| 5.2 | Til staðar skulu vera húsreglur sem kynna helstu öryggisatriði í sambandi við hífýlin og umhverfið. Upplýsa skal gesti um að vatn getur orðið allt að 80° heitt og varúðar skal gætt við notkun á heitu vatni. Einnig skal kynna neyðarnúmerið 112 og eftir atvikum hvar hægt er að leita aðstoðar. Tungumál skal vera eins og þörf er á. Ef ekki er tekið á móti gestum við komu skulu þessar reglur vera skriflegar. | Rlg. nr.<br>941/2002,<br>14. gr. |          |
| 5.3 | Sjúkrakassi skal vera aðgengilegur í hífýlum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Rlg. nr.<br>941/2002,<br>14. gr. |          |
| 5.4 | Þar sem setlaugar eru fyrir gesti skal fara að ákvæðum reglugerðar nr. 814/2010 um hollustuhætti á sund- og baðstöðum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Rlg. nr.<br>814/2014             |          |

#### 6. LÓÐ OG UMHVERFISMÁL

|     |                                                                                                                                                      | Rlg.nr.                                    | Uppfyllt |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------|
| 6.1 | Aðkoma og lóð skulu vera hrein og snyrtileg og uppfylla almenn öryggissjónarmið.                                                                     | Rlg.<br>941/2002,<br>14. gr. og<br>18. gr. |          |
| 6.2 | Fara skal eftir ákvæðum reglugerðar um fráveitur og skólþ eftir því sem við á. Fitugildir skulu vera þar sem hætta er á að fita í skólpi geti valdið | Rlg.<br>798/2002.                          |          |



| tjóni á lögnum og fráveitukerfi. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |  |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--|
| 6.3                              | Starfsemin má ekki valda ónæði, sem er veruleg og ítrekuð truflun eða áreiti sem tilheyrir ekki því umhverfi sem um ræðir, s.s. vegna óþrifnaðar, ólyktar, hávaða eða titrings.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Rlg.<br>941/2002<br>3. og 22.gr.     |  |
| 6.4                              | Fara skal að ákvæðum reglugerðar um hávaða eftir því sem við á.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Rlg.<br>724/2008<br>m.a. 8.gr        |  |
| 6.5                              | Fara skal að ákvæðum reglugerðar um meðhöndlun úrgangs og samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg. Rekstraraðili skal tryggja að úrgangur frá starfseminni valdi sem minnstum óæskilegum áhrifum á umhverfið, einkum mengun vatns, jarðvegs og andrúmslofts. Draga skal eins og unnt er úr myndun úrgangs og stefnt skal að endurnotkun og endurnýtingu m.a. með flokkun úrgangs. M.a. að til staðar séu nægilega mörg sorpílát, að tíðni losunar sé nægileg og að úrgangur sé flokkaður. | Rlg.<br>737/2003.<br>Sþ.<br>123/2017 |  |

**Starfsleyfisskilyrðin eiga sér m.a. stoð í eftirfarandi lögum og reglugerðum með síðari breytingum:**

- Lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, reglugerð um hollustuhætti nr. 941/2002, reglugerð um meðhöndlun úrgangs nr. 737/2003, reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp, lögum nr. 6/2002 um tóbaksvarnir, lögum nr. 93/1995 um matvæli, reglugerð nr. 103/2010 um hollustuhætti er varða matvæli, reglugerð nr. 724/2008 um hávaða, reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn, samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg nr. 123/2017 .Reglugerð um setlaugar nr 814/2010
- Athygli er vakin á því að skv. 74. gr. reglugerðar nr. 941/2002 getur ráðherra veitt undanþágu frá ákvæðum reglugerðarinnar. Greinin er svohljóðandi: Ráðherra er heimilt að fenginni umsögn heilbrigðisnefndar og Umhverfisstofnunar að veita undanþágu frá einstökum ákvæðum reglugerðarinnar.

# STARFSLEYFISSKILYRÐI FYRIR SETLAUGAR OG IÐULAUGAR SEM REKNAR ERU UTAN SUNDSTAÐA

*Samræmd starfsleyfisskilyrði vegna hollustuhátta, sbr. lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, með síðari breytingum*

## 1. ALMENN ÁKVÆÐI OG GILDISSVIÐ

|     |                                                                                                                                                                                                              | Rgl.nr.                                                      | Uppfyllt |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------|
| 1.1 | Skilyrðin gilda fyrir setlaugar og iðulaugar sem reknar eru utan sundstaða. Setlaug er laug eða ker þar sem hitastig vatnsins er á bilinu 34°C - 44°C. Iðulaug er laug þar sem lofti er dælt í laugarvatnið. | L. 7/1998, 4 og 7. gr. rg. 941/2002. Og rg. 814/2010, 2. gr. |          |
| 1.2 | Starfsleyfið gildir aðeins í húsnæði sem tilgreint er í starfsleyfinu og hlotið hefur samþykki byggingarnefndar fyrir starfsemina.                                                                           | Rg. 941/2002, 13. og 14. gr.                                 |          |
| 1.3 | Starfsleyfi skal hanga uppi á áberandi stað.                                                                                                                                                                 | Rg. 941/2002, 13. gr.                                        |          |
| 1.4 | Rekstraraðila ber að veita heilbrigðisnefnd upplýsingar um fyrirhugaðar breytingar á starfsemi sem varða ákvæði starfsleyfis með hæfilegum fyrirvara.                                                        | Rg. 941/2002, 12. gr.                                        |          |
| 1.5 | Ef um annan starfsleyfisskyldan rekstur er að ræða samhliða gilda viðeigandi starfsleyfisskilyrði.                                                                                                           | Rg. 941/2002, 7. gr.                                         |          |
| 1.6 | Aðgangur skal vera að neysluvatni, um gæði þess gilda ákvæði reglugerðar um neysluvatn.                                                                                                                      | Rg. 941/2002, 14. gr.                                        |          |
| 1.7 | Rekstraraðili ber ábyrgð á rekstri fyrirtækis að öllu leyti. Farið skal að ákvæðum rg. um hollustuhætti á sund- og baðstöðum.                                                                                | Rg. 941/2002, 13. og 14. gr. Rg. 814/2010, 4. gr.            |          |

## 2. HÚSNÆÐI OG BÚNAÐUR

|     |                                                                                                                                                               | Rgl.nr.               | Uppfyllt |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|
| 2.1 | Húsakynni skulu vera rúmgóð, björt, hæfilega hituð og loftræst á fullnægjandi hátt.                                                                           | Rg. 941/2002, 14. gr. |          |
| 2.2 | Húsnæði skal vera vel viðhaldið. Húsnæði skal vera aðskilið frá óskyldri starfsemi eða íbúð.                                                                  | Rg. 941/2002, 14. gr. |          |
| 2.3 | Gólfefni skal uppfylla viðeigandi staðla um hálkuvíðnám.                                                                                                      | Rg. 814/2010, 8. gr.  |          |
| 2.4 | Gestir skulu hafa aðgang að fullbúinni snyrtingu. Taka skal mið af umfangi starfsemi um fjölda snyrtinga. Ruslafata með loki skal vera í hverju salernisrými. | Rg. 941/2002, 15. gr. |          |

|     |                                                                                                                                                                                                                  |                             |  |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--|
| 2.5 | Læst og loftræst ræstiaðstaða með skolvaski skal vera til staðar. Þar skal vera nægilegt geymslurými fyrir ræstiahöld og efnavöru.                                                                               | Rg. 941/2002, 14 og 37. gr. |  |
| 2.6 | Vatnshiti í sturtum og handlaugum skal ekki vera hærri en 43°C og skal það tryggt með sjálfvirkum hitastýrðum blöndunartækjum og segulloka eða öðrum sambærilegum búnaði.                                        | Rg. 814/201, 12. gr.        |  |
| 2.7 | Miða skal við a.m.k. 0,5 m <sup>2</sup> búningsaðstöðu fyrir hvern gest. Þar skal einnig vera baðaðstaða og greiður aðgangur að fullbúinni snyrtingu.                                                            | Rg. 814/2010, 9. gr.        |  |
| 2.8 | Aðgangur skal vera að salerni við sturtur. Við mat á nauðsynlegum fjölda sturta skal miða við það að hver sturta sé notuð af 12 manns á klukkustund. Aldrei skulu þó vera færri en tvær sturtur fyrir hvort kyn. | Rg. 814/2010, 9. gr.        |  |

### 3. HREINLÆTI OG ÞRIF

Rg.nr. Uppfyllt

|     |                                                                                                                                                                   |                              |  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--|
| 3.1 | Húsnæði og öll aðstaða, þ.m.t. setlaugar, iðulaugar og umhverfi þeirra, skal þrifið daglega eða oftár eftir þörfum. Hreinlætisáætlun skal vera skrifleg.          | Rg. 941/2002, 11. og 14. gr. |  |
| 3.2 | Gólfefni og frágangur húsnæðis skal vera þannig að þrif séu auðveld.                                                                                              | Rg. 941/2002, 14. gr.        |  |
| 3.3 | Loftræsikerfi skal hreinsa og þjónusta reglulega. Þjónustuhandbók eða samsvarandi leiðbeiningar fyrir loftræsikerfi skulu vera aðgengilegar fyrir eftirlitsaðila. | Rg. 941/2002, 15. gr.        |  |
| 3.4 | Reykingar eru bannaðar þar sem almenningur leitar þjónustu.                                                                                                       | Lög nr. 6/2002.              |  |
| 3.5 | Ekki má hleypa hundum, köttum eða öðrum dýrum inn í húsnæðið.                                                                                                     | Rg. 941/2002, 19. gr.        |  |
| 3.6 | Gæta skal fyllsta hreinlætis og snyrtimennsku. Allur búnaður skal vera hreinn og heill.                                                                           | Rg. 941/2002, 14. gr.        |  |

### 4. MATVÆLI

|     |                                   |                 |  |
|-----|-----------------------------------|-----------------|--|
| 4.1 | Um matvæli gilda lög nr. 93/1995. | Lög nr. 93/1995 |  |
|-----|-----------------------------------|-----------------|--|

### 5. HEILNÆMI VATNSINS

Rgl.nr. Uppfyllt

|     |                                                                                                                                                                                                                   |                       |  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|
| 5.1 | Vatn í setlaugum skal hreinsað og sótthreinsað á viðurkenndan hátt samkvæmt ákvæðum í rg. hollustuhætti á sund- og baðstöðum.                                                                                     | Rg. 814/2010, 17. gr. |  |
| 5.2 | Frían og bundinn klór ásamt sýrustigi skal mæla og skrá a.m.k. tvisvar á dag. Magn frís klórs og bundins klórs og sýrustig skal vera í samræmi við II. viðauka reglugerðar um hollustuhætti á sund- og baðstöðum. | Rg. 814/2010, 17. gr. |  |

## 6. ÖRYGGI OG SLYSAVARNIR

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                    | Rg.nr.                     | Uppfyllt |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------|
| 6.1 | Á baðstað skulu vera öryggisreglur og neyðaráætlun. Þar skal jafnframt vera tiltækur viðurkenndur búnaður til skyndihjálp. Skal sá búnaður yfirfarinn reglulega og starfsmenn þjálfaðir í notkun hans ásamt viðbrögðum við neyðartilvikum a.m.k. einu sinni á ári. | Rg. 814/2010, 11. gr.      |          |
| 6.2 | Haldin skal skrá yfir slys sem verða í eða við laugar og skal hún vera heilbrigðiseftirliti aðgengileg.                                                                                                                                                            | Rg. 814/2010, 15. gr.      |          |
| 6.3 | Lyf og hættuleg efni skulu geymd í læstum hirslum. Efnavara skal merkt á fullnægjandi hátt. Öryggisleiðbeiningar fyrir hættuleg efni skulu vera aðgengilegar.                                                                                                      | Rg. 941/2002, 14 og 37.gr. |          |
| 6.4 | Einstaklingum undir áhrifum áfengis eða annarra vímuefna er ekki heimill aðgangur að baðstöðum.                                                                                                                                                                    | Rg. 814/2010, 14. gr.      |          |
| 6.5 | Gengið skal frá setlaugum þannig að ekki sé hætt á að börn geti dottið í þær.                                                                                                                                                                                      | Rg. 814/2010, 8. gr.       |          |
| 6.6 | Stærð og lögun niðurfallsrista og rista yfir útsogsopum skal vera þannig að ekki sé hætt á að fólk geti sogast fast við þær.                                                                                                                                       | rg. 814/2010, 8. gr.       |          |
| 6.7 | Sérstaka varúð skal viðhafa vegna hálfu við set- og iðulaugar.                                                                                                                                                                                                     | rg. 814/2010, 8. gr.       |          |
| 6.8 | Hitastig í setlaug skal greinilega merkt og skal hitastig ekki fara yfir 44°C. Skal hitastig koma fram á skilti við setlaugina og ábendingum um að löng viðvera í setlaug getur verið hættuleg.                                                                    | rg. 814/2010, 12. gr.      |          |

## 7. LÓÐ OG UMHVERFISMÁL

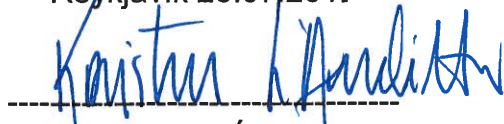
|     |                                                                                                                                                                                 | Rgl.nr.                          | Uppfyllt |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------|
| 7.1 | Aðkoma og lóð skulu vera hrein og snyrtileg og uppfylla almenn öryggissjónarmið.                                                                                                | rg. 941/2002, 14. gr. og 18. gr. |          |
| 7.2 | Leitast skal við að draga úr sorpmyndun og auka endurvinnslu úrgangs. Spilliefnum skal komið til viðurkenndra móttökustöðva.                                                    | rg. 737/2003 og rg. 806/1999     |          |
| 7.3 | Gæta skal þess að gestir verði ekki fyrir ónæði s.s vegna hávaða og mengunar frá bílum í lausagangi.                                                                            | rg. 941/2002, 3. og 22.gr.       |          |
| 7.4 | Fara skal eftir ákvæðum reglugerðar um fráveitur og skólp eftir því sem við á.                                                                                                  | rg. 798/2002.                    |          |
| 7.5 | Við hreinsun og losun vatns úr setlaugum skal fara að ákvæðum reglugerðar um hollustuhætti á sund- og baðstöðum.                                                                | Rg. 941/2002                     |          |
| 7.6 | Starfsemin má ekki valda ónæði, sem er veruleg og ítrekuð truflun eða áreiti sem tilheyrir ekki því umhverfi sem um ræðir, s.s. vegna óprífnaðar, ólyktar, hávaða eða titrings. | rg. 941/2002, 3. og 22.gr.       |          |
| 7.7 | Fjöldi sorpíláta skal vera í samræmi við umfang starfsemi og skal staðsetning þeirra, frágangur og umhirða vera í samræmi við reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs.     | rg. 737/2003                     |          |

**Starfsleyfisskilyrðin eiga sér m.a. stoð í eftirfarandi lögum og reglugerðum með síðari breytingum:**

- Lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.
- Reglugerð um hollustuhætti nr. 941/2002.
- Reglugerð um meðhöndlun úrgangs nr. 737/2003.
- Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.
- Lögum nr. 6/2002 um tóbaksvarnir.
- Lögum nr. 93/1995 um matvæli.
- Reglugerð nr. 103/2010 um hollustuhætti sem varða matvæli.
- Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.
- Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn.
- Reglugerð nr. 814/2010 um hollustuhætti á sund- og baðstöðum.
- Byggingarreglugerð nr. 112/2012.
- Reglugerð um spilliefni nr. 806/1999.

**Atvinnugreinaflokkur (ISAT):**

Reykjavík 26.07.2017

  
-----  
Kristín Linda Árnadóttir