



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 9. mars 2019

R19030088

Borgarráð

### ***Þönglabakki 4, sala á hluta húsnæðis***

Óskað er eftir heimild til að ganga frá sölu á hluta húsnæðis að Þönglabakka 4 til Félagsbústaða hf. fyrir krónur 136.950.000.

#### *Greinargerð:*

Við flutning Strætó bs. á Hestháls síðar á þessu ári losnar húsnæði á Þönglabakka 4. Félagsbústaðir hafa verið að leita að heppilegu skrifstofuhúsnæði fyrir aðalstöðvar og hafa sýnt áhuga á að kaupa umrætt húsnæði.

Um er að ræða tvo matshluta á 2. hæð Þönglabakka 4 auk sameignar. Matshluti 01-0202 og matshluti 01-0203. Borgarráð samþykkti þann 17. maí 2018 að kaupa af Strætó bs. matshluta 01-0203 á krónur 100.000.000. Tveir fasteignasalar hafa metið matshluta 01-0202 og er mat þeirra krónur 34.900.000 og krónur 39.000.000. Lagt er til að söluverð þessara tveggja matshluta til Félagsbústaða verði krónur 136.950.000 sem byggist á kaupverði Reykjavíkurborgar á matshluta 01-0203 og meðatal á mati fasteignasala á matshluta 01-0202.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Verðmat á hluta af 2. hæð frá Atvinnueignum dags. 8. mars 2019.

Verðmat Jöfurs á hluta af 2. hæð dags. 7. mars 2019.

## Verðmat

### Þönglabakki 4 - hluti af hæðinni



#### Skráning samkvæmt Fasteignaskrá Íslands:

Fastanúmer	Phl.Nr.Nr.Ib.	Brunabótamat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál	Byggingarefni	Notkun	Byggj.ár
F2046811	01 01 01	214.400.000	126.600.000	26.400.000	152.000.000	566,2	Steypa	Biðsalur	1988

Undirritaður hefur að beiðni Reykjavíkurborgar verðmetið húsnæði á 2. hæð að Þönglabakka 4, 109 Reykjavík. Eignin var skoðuð 07. mars 2019. Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands er hið metna hluti af húsnæði sem er 566,2 fm að flatarmáli en hið metna er 163,9 fm af heildarfermetrum eða ca. 29% af heildar fermetrum hæðarinnar. Brunabótamat eignarinnar er kr. 214.400.000.- fyrir hæðina í heild en ca. 62.000.000 fyrir hið metna. Fasteignamat 2019 er kr. 152.000.000.- fyrir hæðina í heild en ca. 44.000.000.- fyrir hið metna. Fastanúmer er F2046811 og matshluti er 01 0101. Skráður eigandi er Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, 100% eigandi. Húsið er steyppt, byggt árið 1988.

Eignin er skrifstofuhúsnæði á annari hæð, í lyftuhúsnæði, miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu.

**Lýsing:** Húsnæðið er innréttað og nýtt í dag sem skrifstofuhúsnæði og er það staðsett á 2. hæð í tveggja hæða lyftuhúsnæði. Hið metna er hluti af annari hæðinni, samtals 163,9 fm, og skiptist í tvö opin skrifstofurými og eitt baðherbergi. Húsnæðið er með dúk á gólfi og loft eru með kerfislófti. Nýlega hefur verið skipt um glugga og gler í húsnæðinu.

#### Niðurstaða:

**Áætlað markaðsverð hins metna er kr. 39.000.000,-skrifað þrjátíu og níu milljónir oo/loo.**

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumæðferðar hjá Átvinnueign ehf. og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölnnar. Frávik á verðmati þessu geta verið 8%-12% til hækkunar eða lækkunar. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar staðsetningar, svo og söluforfa.

Reykjavík 08. mars 2019



Halldór Már Sverrisson

Lögg. fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali.

# VERÐMAT

## Eign: Þönglabakki 4, 109 Reykjavík, 139,8 m<sup>2</sup> skrifstofuhúsnæði á 2. hæð

Undirritaður staðfestir hér með skoðun og verðmat á ofangreindri eign og fór umbeðið mat fram þann 7. mars 2019. Verðmat þetta byggir á því að um væri að ræða eign í sölumeðferð hjá fasteignasölu Jöfri ehf.

**Matsbeiðni:** Verðmat þetta fór fram að beiðni Danielu Katarzyna Zbikowska verkefnastjóra hjá Reykjavíkurborg.

**Forsendur:** Hið metna er 139,8 m<sup>2</sup> skrifstofuhúsnæði á 2. hæð við Þönglabakka 4 í Reykjavík, merkt 01-0202 og er hluti fastanúmers 204-6811 sem er samtals skráðir 566,2 m<sup>2</sup> á tveimur hæðum.

**Nánari lýsing:** Um er að ræða 139,8 m<sup>2</sup> skrifstofuhúsnæði í suðvesturhluta 2. hæðar sem skiptist í sal með stórrí kaffistofuinnréttingu og afstúkað skrifstofurými innst. Salerni er innan rýmis og er afstúkuð prentaraaðstaða við hlið salernis. Dúkur á gólfi, kerfisloft með lýsingu og lagnastokkar á veggjum. Húsnæðið er snyrtilegt. Gluggar eru á tvo vegu. Aðalinngangurinn sem er fyrir miðju húsi er flísalagður með marmarافلísúsum og er lyfta í sameigninni.

Fasteignanr.	Merking	Birt stærð	Fasteignamat	Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat
F2046811	01 0101	566,2	152.000.000	126.600.000	25.400.000	214.400.000
Hið metna er hluti ofangreindrar eignar						
<b>Áætluð mót</b>	<b>01 0202</b>	<b>139,5</b>	<b>37.449.664</b>	<b>31.191.628</b>	<b>6.258.036</b>	<b>52.823.737</b>

### Fyrirvarar:

Húsfélagsyfirlýsing liggur ekki fyrir við verðmat þetta og er því gerður fyrirvari um að ekki liggi fyrir kostnaðarsamar framkvæmdir/breytingar á húsinu á næstunni.

### Meðfylgjandi gögn:

Upplýsingar úr Þjóðskrá Íslands, teikning frá des. 2014 og þinglýst eignaskiptayfirlýsing frá 2001.

Eftir skoðun eignarinnar og að teknu tilliti til söluverðs atvinnuhúsnæðis á sambærilegum svæðum tel ég söliverð þessarar eignar vera kr. 34.900.000.- sbr. núverandi ástand á atvinnuhúsamarkaði;

**Krónur: 34,9 milljónir 00/100**

Verðmat þetta byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Jöfri ehf. og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag og að góður tími gæfist til sölumeðferðar. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og söluhorfa á hinni metnu eign.

Undirritaður hefur skoðað og verðmetið ofangreinda eign og stuðst auk þess við gögn og upplýsingar sem hann hefur aflað sér. Eignina hefur hann metið eftir bestu samvisku og þekkingu.

Reykjavík, 7.3.2019

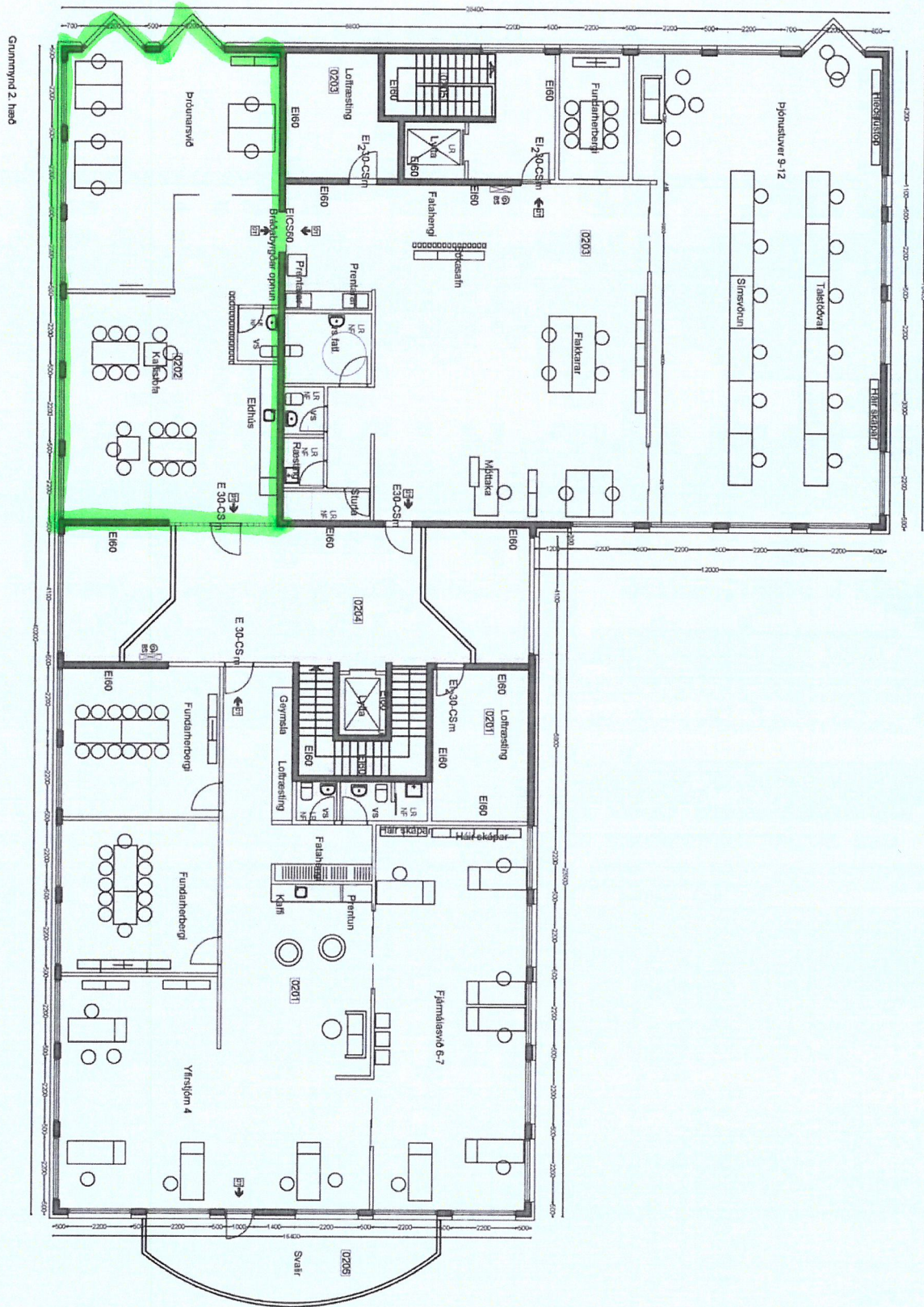
Magnús Kristinsson, löggiltur fasteignasali, löggiltur leigumiðlari

Ólafur Jóhannsson, löggiltur fasteignasali, löggiltur leigumiðlari

<b>Þönglabakki 4 - 109 Reykjavík - 2. hæð</b>			
<b>Skráning fasteignaskrár ríkisins</b>			
Húsmat			31.191.628 kr.
Lóðarmat			6.258.036 kr.
Fasteignamat			37.449.664 kr.
Brunabótamat			52.823.737 kr.
Samtals stærð í fermetrum			139,5
<b>Áætlaðar árstekjur</b>			
	leiga/fm.	leiguverð/mán.	leiguverð/ári
2. hæð, líklegt leiguverð	2.200 kr.	306.900 kr.	3.682.800 kr.
Heildartekjur		306.900 kr.	3.682.800 kr.
Athugasemd: Tekjur hér að ofan gera ekki ráð fyrir mögulegum hækkunum né lækkunum á leigutekjum og því tekur þessi útreikningur ekki á mögulega hærra né lægra lokavirði eignarinnar. Miðað er við að leiguverð sé tengt vísitölu neysliverðs til			
<b>Árleg gjöld</b>			
Fasteignaskattur	1,65%	af fasteignamati	617.919 kr.
Lóðarleiga	1,00%	af lóðarmati	62.580 kr.
Vatnsgjald	198,84 kr.	per fm + 5.124 kr. per fastanr.	32.862 kr.
Holræsagjald	424,35 kr.	per fm + 10.994 kr. per fastanr.	70.191 kr.
Áætluð brunatrygging	1.000 kr.	per 1M brunabótamats	52.824 kr.
Áætluð húseigandatrygging	1.000 kr.	per 1M brunabótamats	52.824 kr.
Áætlað viðhald	1,50%	af fasteignamati	561.745 kr.
Heildarrekstrargjöld, áætluð			1.450.945 kr.
Tekjur - gjöld			
			2.231.855 kr.
<b>Einfaldur virðisútreikningur miðað við áætlaðar tekjur og áætluð gjöld</b>			
<b>Virði miðað við ofangreint og mismunandi kröfur til ávöxtunar á heildarfjárfestingu</b>			
<b>Ef ávöxtunarkrafa er</b>	<b>6,39%</b>	<b>er virði eignarinnar</b>	<b>34.900.000 kr.</b>
Athugasemd: Tekjur og gjöld eru hér áætluð og fjárfesti ber að skoða báða liði betur áður en ákvörðun er tekin um fjármögnun, kaup eða annað tengt eigninni.			
Einfaldur virðisútreikningur miðað við fjármögnun; kaupverð			
			34.900.000 kr.
Fjármögnun vx	70%	4,50%	1.099.350 kr.
Egið fé ávöxtun	33%	9,83%	1.132.505 kr.
Eigið fé kr.			11.517.000 kr.
Athugasemd: Miðar við 3% kaup- og lántökukostnað . Ekki tekið tillit til skatta né greiðsluflæðis. Vextir sem lántakandi fær eru mismunandi.			
<b>Kennitölur</b>			
Leigumánuðir = Kaupvirði / leigutekjur á mánuði			113,7
Verð á fm.			250.179 kr.
Fasteignamat á birta fermetra			268.456 kr.
Brunabótamat á birta fermetra			378.665 kr.
Meðalleiguverð á birta fermetra, á mánuði			2.200 kr.
Viðhald á birta fermetra á mánuði			336 kr.
Heildarrekstrargjöld á birtan fermetra á mánuði			867 kr.
Álögð fasteignagjöld skv. verðskrá 2019 (útreiknað)			680.500 kr.
Álögð vatns- og fráveitugjöld skv. verðskrá 2019 (útreiknað)			103.053 kr.

Samgáttir af byggingaráskilningu  
 23.8.2014  
 Askilinn lokalfélag  
 Byggingarfulltrúi

Byggingarýsning  
 Þonglabakkí 4 Reykjavík  
 Verið er að breyta innrými/innkomulagi á  
 2. hæð þar sem Strátið KT: 5005-3160  
 á 0203.  
 Reykjavíkurborg á 0202 og 0201  
 Strátið bs 2. hæð höfðstöðvar.



Grunnmynd 2. hæð

MÁL NR. 485 16

A 28.11.2014. Tilmælingu. Skýrsla um breytingu á innrými og innkomulagi á 2. hæð þar sem Strátið KT: 5005-3160 á 0203.

á stofunni arkitektar  
 Skýrsla um breytingu á innrými og innkomulagi á 2. hæð þar sem Strátið KT: 5005-3160 á 0203.

Finnur Björgvinsson, arkitekt  
 Hinnar Þor Björgvinsson, arkitekt  
 KT: 21084-5-109

Verkið  
 Þonglabakkí 4 Reykjavík  
 Skýringunni  
 10.11.2014

Skýringunni  
 1:100  
 660589-1399

Myndir  
 14-07  
 A-BG-002

# FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2046811

Pönglabakki 4, Reykjavíkurborg

## ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Reykjavíkurborg	530269-7609	Eignarheimild	100%	Þ

Landeigendur  
Gögn vantar

## FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2019

152.000.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2020

0 kr.

## NOTKUNAREINING - SKRIFSTOFA

Notkunareininganúmer

N2046811

Staðfang

Pönglabakki 4

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
126.600.000 kr.	25.400.000 kr.	214.400.000 kr.	213.241.000 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Skrifstofa	566,2 m <sup>2</sup>	VÍS	Steypa

### Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Reykjavíkurborg	530269-7609	100%	14.01.1994	14.01.1994
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	0%	31.12.2003	31.12.2003

### Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Biðsalur	1988	566,2 m <sup>2</sup>	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	152.000.000 kr.	214.400.000 kr.

## Rekstrareiningar

### Eignarhald

#### 01 0101 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m <sup>2</sup>	Brúttó m <sup>3</sup>	Birt stærð m <sup>2</sup>	Nettó m <sup>2</sup>	Skipta m <sup>3</sup>	H-FI.
01 0101	Biðsalur	Lokað	140,4	671,1	140,4	125,2	0	N
01 0102	Biðsalur/veitingah.	Lokað	286,3	1279,1	286,3	256,8	0	N
01 0202	Skirfstofur/kauffist.	Lokað	139,8	458,5	139,5	122,5	0	N

#### 01 Y1 - Sameign sumra

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m <sup>2</sup>	Brúttó m <sup>3</sup>	Birt stærð m <sup>2</sup>	Nettó m <sup>2</sup>	Skipta m <sup>3</sup>	H-FI.
01 0204	Stigah/pallur/tækni	Lokað	50,9	266,9	0	52,6	0	N
01 Y1	Umferðarrými	Lokað	5	31,4	0	4,2	0	U

#### 01 X - Sameign allra

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m <sup>2</sup>	Brúttó m <sup>3</sup>	Birt stærð m <sup>2</sup>	Nettó m <sup>2</sup>	Skipta m <sup>3</sup>	H-FI.
01 0110	Sorp	Lokað	2,9	11,9	0	2,6	0	N
01 X	Tæknirými	Lokað	2,9	11,7	0	2,6	0	T
01 X	Umferðarrými	Lokað	38	233,8	0	35,6	0	U
01 X	Umferðarrými	Opið	4,2	0	0	0	0	U

## LANDUPPLÝSINGAR

### Landeignanúmer: L111719

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Viðskipta og þjón.lóð	1600,0 m <sup>2</sup>	62.750.000 kr.

### Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

### Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa  
Matsstig: Forsenda mats  
Vísitala brunabótamats: 713,6

**ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.**

021740

Skjal nr. 6  
Mál nr. 11/2001

21. 11. 2001

FRUMRIT STIMPLAÐ m. — KR.

# EIGNASKIPTA YFIRLÝSING

**ÞÖNGLABAKKI 4**

**REYKJAVÍK**

**Matshluti 01**

INNFAERT

22 NOV. 2001



Landnúmer 111719

Staðgreinir 4.603.103

**VST**

**Verkfræðistofa  
Sigurðar Thoroddsen hf.**

Nóvember 2001



Eign: Þönglabakki 4, Reykjavík  
Landnúmer: 111719  
Staðgreinir: 4.603.103  
Matshluti: 01

### EIGNASKIPTAYFIRLÝSING

Undirritaðir eigendur hússins Þönglabakka 4, Reykjavík ákveða með eignaskiptayfirlýsingu þessari að skipta húsinu í 4 eignir.

#### Forsendur

Eignaskiptayfirlýsing þessi er unnin á Verkfræðistofu Sigurðar Thoroddsen hf. af Hlín K. Þorkeldsdóttur kt. 260472-5269. Við gerð hennar var stuðst við eftirfarandi gögn;

- 1) Lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lög nr. 136/1995 og 127/1997 um breytingu þeirra.
- 2) Reglugerð nr. 910/2000, um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum.
- 3) Reglur og leiðbeiningar Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa um skráningu mannvirkja.
- 4) Íslenskan staðal ÍST 50:1998 eftir því sem við á.

Við útreikning á stærðum voru notaðar eftirtaldar teikningar samþykktar af Byggingarfulltrúanum í Reykjavík:

Grunnmynd 1. hæð	Teikning samþykkt 9.október 2001.
Grunnmynd 2. hæð	Teikning samþykkt 9.október 2001.
Útlit og snið	Teikning samþykkt 9.október 2001.

#### Frávik frá lögum og reglugerðum

##### Tengsl nýrra númera við eldri númer

Vegna skiptingar eignar 01.02 í tvær eignir 01.03 og 02.03 hafa rýminúmer breyst. Eftirfarandi tafla sýnir tengsl nýrra númera við eldri númer.

Ný númer	Heiti	Eldri númer
01.01	Biðsalur	01.01
01.02	Biðsalur/veitingahús	01.02
01.03	Póstafgreiðsla o.fl.	01.03
01.04	Salerni	-
01.05	Salerni	-
01.06	Lyfta	-
01.07	Stigahús/inntak	-
01.08	Stigahús/lyfturými	01.04

2/11/01  
GG

01.09	Gangur	01.05
01.10	Sorp	01.06
01.11	Tæknirými	01.07
02.01	Kennsluhúsnæði	02.01
02.02	Skrifstofa/kaffist.	02.02
02.03	Atvinnuhúsnæði	02.03
02.04	Stigi/pallur/tæknir.	02.04
02.05	Stigahús	-
02.06	Svalir	02.05

#### Skil milli eininga:

Í reglugerð 910, 14. gr segir að eignir sem eignaskiptayfirlýsing tekur til skuli eftir því sem við verður komið uppfylla kröfur og skilyrði gildandi byggingarreglugerðar um skiptingu húsa og lóða. Frá þessu er vikið í skiptingu þessa húss. Skil milli einingar 01.09, sem er samnotaeining, og eininga 01.01, 01.02, 01.03 og 01.08 liggja um opin rými. Skiptingin sem er notuð er í samræmi við áður þinglýsta eignaskiptayfirlýsingu, skjal nr. 01119 móttengið til þinglýsingar 19. janúar 1994.

Eftirfarandi er lýsing á því hvar skil milli eininga liggja:

- Skil milli eininga 01.01 og 01.09 liggja eftir línu sem dregin er frá enda steypis veggjar milli eininga 01.01 og 01.03 og hornrétt á norðurúttvegg hússins.
- Skil milli eininga 01.03 og 01.09 liggja eftir samsvarandi línu sem dregin er frá enda steypis veggjar milli eininga 01.01 og 01.03 og hornrétt á suðurúttvegg hússins.
- Skil milli eininga 01.02 og 01.09 liggja eftir línu sem dregin er frá enda steypis veggjar milli stigahúss og einingar 01.02 og hornrétt á norður úttvegg hússins.
- Skil milli eininga 01.08 og 01.09 liggja eftir línu sem framlengist úr miðjum vegg milli eininga 01.09 og 01.08.

#### Forsendur útreiknings hlutfallstalna:

Í reglugerð 910/2000, 17. gr er kveðið á um að nota skuli nettóflatarmál x salarhæð að viðbættu botnflatarmáli svala x 1 m til útreiknings hlutfallstalna. Frá þessari reglu er vikið og notað brúttórúmmál að viðbættu flatarmáli svala x 1 m til að reikna hlutfallstölur í matshluta 01 og hlutfallstölur í sameign sumra.

#### Skipting kostnaðar:

Í lögum nr. 26/1994 með síðari breytingum er kveðið á um að kostnaði vegna rekstrar og umhirðu á sameign og lóð skuli skipta jafnt milli eigenda. Frá þessu er vikið og samið er um að skipta rekstrarkostnaði snjóbræðslu, kostnaði við rafmagnsnotkun í sameignum og rekstrarkostnaði og kostnaði vegna umhirðu lóðar eftir hlutfallstölum í matshluta og lóð.

Í lögum nr. 26/1994 með síðari breytingum er í 45. gr. fjallað um skiptingu sameiginlegs kostnaðar. Þar er m.a. kveðið á um að viðhaldskostnaði á ýmsum búnaði og tækjum sem og hitakostnaður skuli skipta jafnt. Frá þessu er vikið og öllum viðhaldskostnaði á sameiginlegum rýmum og búnaði er skipt eftir hlutfallstölu í viðkomandi sameign nema annað sé tekið fram í eignaskiptayfirlýsingu þessari. Einnig er samið um að skiptingu hitakostnaðar í sameignum fari eftir hlutfallstölum í sameign allra.

2/11/01  
EG

## Fylgiskjöl

Fylgiskjöl með eignaskiptayfirlýsingu þessari og hluti af henni eru skráningartafla fyrir matshluta 01, 1 blað, yfirlit yfir hlutfallstölu, 1 blað, drög að mæliblaði, 1 blað, mæliblað fyrir bílastæðalóðir, 1 blað, yfirlit yfir aðild einstakra lóða að fjórum bílastæðalóðum í Mjódd, 1 blað, afstöðumynd, 1 blað, yfirlit yfir lituð rými, 1 blað, litaðar teikningar af húsinu sem sýna eignaafmörkun, 3 blöð. Fylgiskjöl eru alls 10 blöð.

## Sameign

Sameign í húsinu er tvennskona, sameign allra og sameign sumra.

*Sameign allra:* Í sameign allra er gangur á 1. hæð (01.09), sorpgeymsla á 1. hæð (01.10), inntaksherbergi á 1. hæð (01.11) og útitröppur (01.12) og (01.13).

*Sameign sumra Y1:* Í sameign sumra er lyfta á 1. hæð (01.08) og stigahús og tæknirými á 2. hæð (02.04). Sameign sumra skiptist milli eigna 01.01 og 02.01 í hlutföllunum 71,81 % og 28,19 %.

*Sameign sumra Y2:* Í sameign sumra er stigi, ræsting og inntak á 1. hæð (01.07) og stigi á 2. hæð (02.05). Sameign sumra skiptist milli eigna 01.03 og 02.03 í hlutföllunum 53,03 % og 46,97 %.

## Gerð húss og skipting þess

Húsið er steinsteypt, 2 hæðir með valmapaki. Húsið er klætt að utan með áklæðningu.

Birt flatarmál matshluta 01 er 1.479,2 m<sup>2</sup> og brúttórúmmál hans er 7.935,0 m<sup>3</sup>. Matshlutinn skiptist í eftirfarandi 4 eignir.

### ✓ Eign 01.01:

Fastanúmer 2046811

Eignin er biðsalur í norðausturhluta 1. hæðar (01.01), biðsalur og veitingahús í vesturhluta 1. hæðar (01.02) og kaffistofa og skrifstofur í norðausturhluta 2. hæðar (02.02).

Eigninni tilheyrir hlutdeild í sameign allra (X) samkvæmt hlutfallstölu hennar í matshluta og lóð og hlutdeild í sameign sumra (Y1) samkvæmt hlutfallstölu hennar í sameign sumra.

Birt stærð séreignar, rýmisnr. 01.01:	140,4 m <sup>2</sup>
Birt stærð séreignar, rýmisnr. 01.02:	286,3 m <sup>2</sup>
Birt stærð séreignar, rýmisnr. 02.02:	139,5 m <sup>2</sup>
Hlutfallstala í matshluta og lóð (sameign allra, X):	43,11 %
Hlutfallstala í sameign sumra (Y1)	71,81 %
Hlutfallstala hitakostnaðar nr. 96320201	88,64 %

### ✓ Eign 01.03:

Fastanúmer 2234680

Eignin er póstafréiðsla í suðausturhluta 1. hæðar (01.03) ásamt salernisaðstöðu á 1. hæð (01.04 og 01.05).

Eigninni tilheyrir hlutdeild í sameign allra (X) samkvæmt hlutfallstölu hennar í matshluta og lóð og hlutdeild í sameign sumra (Y2) samkvæmt hlutfallstölu hennar í sameign sumra.

Birt stærð séreignar, rýmisnr. 01.031:	301,7 m <sup>2</sup>
Birt stærð séreignar, rýmisnr. 01.04:	2,2 m <sup>2</sup>
Birt stærð séreignar, rýmisnr. 01.05:	2,2 m <sup>2</sup>
Hlutfallstala í matshluta og lóð (sameign allra, X):	21,19 %
Hlutfallstala í sameign sumra (Y2)	53,03 %
Hlutfallstala hitakostnaðar nr. 96320201	4,23 %

Hlutfallstala hitakostnaðar nr. 98156398

52,85 %

✓ **Eign 02.01:**

**Fastanúmer 2239899**

Eignin er kennsluhúsnæði í vesturenda 2. hæðar (02.01) ásamt svölum (02.06).

Eigninni tilheyrir hlutdeild í sameign allra (X) samkvæmt hlutfallstölu hennar í matshluta og lóð og hlutdeild í sameign sumra (Y1) samkvæmt hlutfallstölu hennar í sameign sumra.

Birt stærð séreignar rýmisnr. 02.01:	280,2 m <sup>2</sup>
Hlutfallstala í matshluta og lóð (sameign allra, X):	16,93 %
Hlutfallstala í sameign sumra (Y1)	28,19 %
Hlutfallstala hitakostnaðar nr. 96320201	3,38 %

✓ **Eign 02.03:**

**Fastanúmer 2255100**

Eignin er atvinnuhúsnæði í suðausturhluta 2. hæðar (02.03) ásamt lyftu (01.06).

Eigninni tilheyrir hlutdeild í sameign allra (X) samkvæmt hlutfallstölu hennar í matshluta og lóð og hlutdeild í sameign sumra (Y2) samkvæmt hlutfallstölu hennar í sameign sumra.

Birt stærð séreignar rýmisnr. 02.03:	322,0 m <sup>2</sup>
Birt stærð séreignar rýmisnr. 01.06:	4,7 m <sup>2</sup>
Hlutfallstala í matshluta og lóð (sameign allra, X):	18,77 %
Hlutfallstala í sameign sumra (Y2)	46,97 %
Hlutfallstala hitakostnaðar nr. 96320201	3,75 %
Hlutfallstala hitakostnaðar nr. 98156398	47,15 %

### Hita- og rafmagnskostnaður

#### Hitakostnaður:

Heitavatnsnotkun er mæld sérstaklega fyrir hverja séreign fyrir sig. Inn á mæli eignar 01.01 (mælir nr. 96320201) er einnig mæld heitavatnsnotkun vegna upphitunar á sameignum. Kostnaði vegna notkunar á mæli nr. 96320201 skiptist eftir hlutfallstöllum hitakostnaðar.

Einn mælir er fyrir séreignir 01.03 og 02.03 og sameign sumra, Y2 og skiptist hann samkvæmt hlutfallstöllum í hitakostnaði (mælir nr. 98156398).

Tveir mælar eru fyrir snjóbræðslukerfi á lóð (mælar nr. 99153903 og 99153956) og skiptist kostnaður við þá eftir hlutfallstöllum í matshluta og lóð.

#### Rafmagnskostnaður:

Rafmagn er mælt sérstaklega fyrir hverja séreign og einn mælir er fyrir rafmagn í sameignum.

Á rafmagnsmæli fyrir sameignir (mælir nr. 06303624) hefur verið komið fyrir frádráttarmæli sem mælir rafmagnsnotkun lyftu og lýsingar í sameign sumra. Kostnaði vegna rafmagnsnotkunar sem fellur á frádráttarmæli skal skipta eftir hlutfallstöllum í sameign sumra en afgangnum er skipt eftir hlutfallstöllum í matshluta og lóð.

Inn á séreignamæli eignar 01.01 (mælir nr. 06302338) er mæld orkunotkun fyrir sameiginlega loftræsisamstæðu. Komið hefur verið fyrir frádráttarmæli sem mælir notkun loftræsisamstæðu. Kostnaði vegna notkunar loftræsisamstæðu skiptist eftir hlutfallstöllum hitakostnaðar. Annan kostnað sem fellur á þennan mæli greiðir eigandi eignar 01.01.

3/11/01  
GG

Í dag er einn rafmagnsmælir fyrir eignir 01.03, 02.03 og Y2. Rafmagn eignar 02.03 verður sett á sér mæli (eða tengt inn á mæli eignar 01.01). Settur verður frádráttarmælir sem mælir rafmagnsnotkun í sameign sumra Y2.

### Viðhaldskostnaður

#### Loftræsisamstæða:

Viðhald á loftræsisamstæðu, sem þjónar séreignarými eignar 01.01, rýmum (01.08) og (02.04) í sameign sumra og rými (01.09) í sameign allra, skal skipta eftir hlutfallstölum hitakostnaðar.

#### Hitakerfi eignar 01.01:

Viðhaldskostnaði við þann hluta hitakerfis eignar 01.01 sem þjónar hvoru tveggja séreignarrýmum eignar 01.01 og sameignarrýmum skal skipta eftir hlutfallstölum hitakostnaðar.

#### Annar viðhaldskostnaður:

Öðrum viðhaldskostnaði á sameigninlegum rýmum eða búnaði skal skipta eftir hlutfallstölum fyrir viðkomandi sameign. (sameign sumra eða sameign allra)

### Kvaðir og skilmálar

Á lóðinni er kvöð um jarðsímastreng og gröft og tengiskápa síma.

### Lóð

Lóðin er 1.600 m<sup>2</sup> leigulóð við Þönglabakka 4 í Reykjavík. Á lóðinni er kvöð um jarðsímastreng og gröft og tengiskápa síma. Viðhalds- og rekstrarkostnaði á lóð skal skipta eftir hlutfallstölum í matshluta og lóð. Ekki er búið að ganga frá leigulóðarsamningi.

### Bílastæðalóðir

Húsinu fylgir hlutdeild í eftirfarandi fjórum bílastæðalóðum.

Staðgreinir 4.603.201	9.470 m <sup>2</sup>	kvöð um 281 bílastæði
Staðgreinir 4.606.301	5.073 m <sup>2</sup>	kvöð um 122 bílastæði
Staðgreinir 4.606.701	8.833 m <sup>2</sup>	kvöð um 263 bílastæði
Staðgreinir 4.603.301	6.645 m <sup>2</sup>	kvöð um 183 bílastæði

Bílastæðalóðirnar eru í sameign Álfabakka 6-18, Þangbakka 1, 5, og 4-10, Þarabakka 1 og 3 og Þönglabakka 1 og 4-6. Rekstur bílastæðalóða er í höndum Framfarafélagsins, sem er félag rekstraraðila í húsunum sem eiga aðild að bílastæðalóðunum. Viðhald bílastæðalóða er sameiginlegt með öllum eigendum þeirra. Aðild lóðanna Þönglabakka 4 og Álfabakka 18 að bílastæðalóðum er 11,34%. Ekki er til sundurliðun á þessari hlutfallstölu. Afmörkun og eignaraðild bílastæðalóða á eftir að endurskoða.

REYKJAVÍK 2/11/01  
GERT  
F.Þ. BYGGINGARFULLTRÚANS  
GERT

Gert í Reykjavík í nóvember 2001

Hlín K. Þorkelsdóttir  
Hlín Kristín Þorkelsdóttir kt. 260472-5269

Eigandi 01.01 og 02.01

Helga Þórisdóttir

F.h. Borgarsjóðs Reykjavíkur

Kt: 530269-7609



Vitundarvottar:

Ragna Kjartan

Kt: 257041-4159

Eigandi 01.03 og 02.03

Ólafur Þorvaldsson

F.h. Íslandspóstshf.

Kt: 701296-6139



**Íslandspóstur hf**

Pjetur Björnsson

Kt: 270552-2939

Skráningartítle: Þönglabakkí 4		Skrásetjari: Hjlin Kristín Þorleifsdóttir		Kennitala: 260472-5269		Útgáfa: 4.01a		Dags.: 2/11/2001																											
Landnúmer: 111719		D1		D5		D6		D7		D8		D9		D10a		D10b		D11		D12		D16		D17											
Matslutunúmer: 01		D2		D3		D4		D5		D6		D7		D8		D9		D10a		D10b		D11		D12		D16		D17							
Uppskipting og lýsing		D1		D2		D3		D4		D5		D6		D7		D8		D9		D10a		D10b		D11		D12		D16		D17					
D0		D1		D2		D3		D4		D5		D6		D7		D8		D9		D10a		D10b		D11		D12		D16		D17					
Lokun		Rými hæð-röð		Nokun texti		Höfuð-flokkun		Eignar-held		Bontókur m²		Stegar m²		Op m²		Bontókur m²		Bontókur ah < 1.6		Salarnæð min		Salarnæð max		Bontókur númer m²		Nettókur m²		Birt flatarmál m²		Reiðistala skiptarúmnaðs		Skipta-númer m²			
									2,520.7	0.0	18.4	27.4	1,695.1	3.0									7,935.0	1,536.6	1,479.2					5,594.732					
									876.8	0.0	18.4	0.0	876.8	2.5									3,985.4	791.6	737.5										
A	0101					N	0101		140.4				140.4									4.78	4.78	125.2	140.4				4.78	598.456					
A	0102					N	0101		286.3				286.3									4.08	4.78	256.8	286.3				4.47	1,147.896					
A	0103					N	0103		301.7				301.7									4.08	4.08	274.3	301.7				4.08	1,119.144					
A	0104					N	0103		2.2				2.2									4.08	4.08	1.9	2.2				4.08	7.752					
A	0105					N	0103		2.2				2.2									4.08	4.08	1.9	2.2				4.08	7.752					
A	0106					U	0203		4.7				4.7									4.08	4.08	4.0	4.7				4.08	16.320					
A	0107					U	Y2		30.0		7.6		30.0									4.08	4.08	26.6					4.08	108.528					
A	0108					U	Y1		7.0		10.8		7.0									4.08	4.08	5.8					4.08	23.664					
A	0109					U	X		88.8				88.8	2.5								1.40	10.45	83.1											
A	0110					N	X		6.8				6.8									4.08	4.08	6.0											
A	0111					T	X		6.7				6.7									4.08	4.08	6.0											
C	0112					U	X		6.8				6.8																						
C	0113					U	X		3.0				3.0																						
	02								845.7	0.0	0.0	27.4	818.3	0.5										2,872.3	745.0	741.7									
A	0201					N	0201		280.2				280.2									3.30	3.30	248.1	280.2				3.30	818.730					
A	0202					N	0101		139.8				139.8	0.3								1.50	3.30	122.5	139.5				3.26	401.800					
A	0203					N	0203		326.3			4.1	322.2	0.2								1.50	3.30	297.4	322.0				3.33	990.342					
A	0204					N	Y1		85.5			70.8										3.30	5.68	73.2				4.28	314.028						
A	0205					U	Y2		12.9			5.3										1.50	3.30	3.8				2.40	9.120						
C	0206					S	0201		21.2			21.2																1.00	21.200						
	03								798.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0										901.9	0.0	0.0									
A	0301					V	X		481.1													0.00	2.52	553.1											
A	0302					V	X		317.1													0.00	2.52	348.8											
<b>Athugasemdir</b>																																			
1) Almörkun notaáæiningar 0109 er tímabundin																																			
2) Rými merkt Y1 eru í sameign eigna 0101 og 0201																																			
3) Sameign sumra, Y1, er lyfta																																			
4) Eign 0203 er lyfta																																			
5) Rými merkt Y2 eru í sameign eigna 0103 og 0203																																			
<b>Sameignir sumra</b>																																			
	Eignar-held																																		
	0101					Y1																													
	0201					Y1																													

0103	Póstafgreiðsla o.fl.	Y2	Stígirinntak	S	52.9885%
0203	Atvinnuhúsnæði	Y2	Stígirinntak	S	47.0115%
<b>Eignarheld</b>					
Eignar- held	Nafnin leyst	Birt flatarmál m <sup>2</sup>	Séræign m <sup>2</sup>	Skipulags rúmmál Séræign og samæign m <sup>2</sup>	
0101	Blósalur	566.2	2,148.152	2,390.921	
0103	Póstafgreiðsla o.fl.	306.1	1,134.648	1,196.988	
0201	Kenneluhúsnæði	280.2	839.930	934.853	
0203	Atvinnuhúsnæði	326.7	1,006.662	1,061.970	
	<b>Alls</b>	<b>1,479.2</b>	<b>5,129.392</b>	<b>5,584.732</b>	



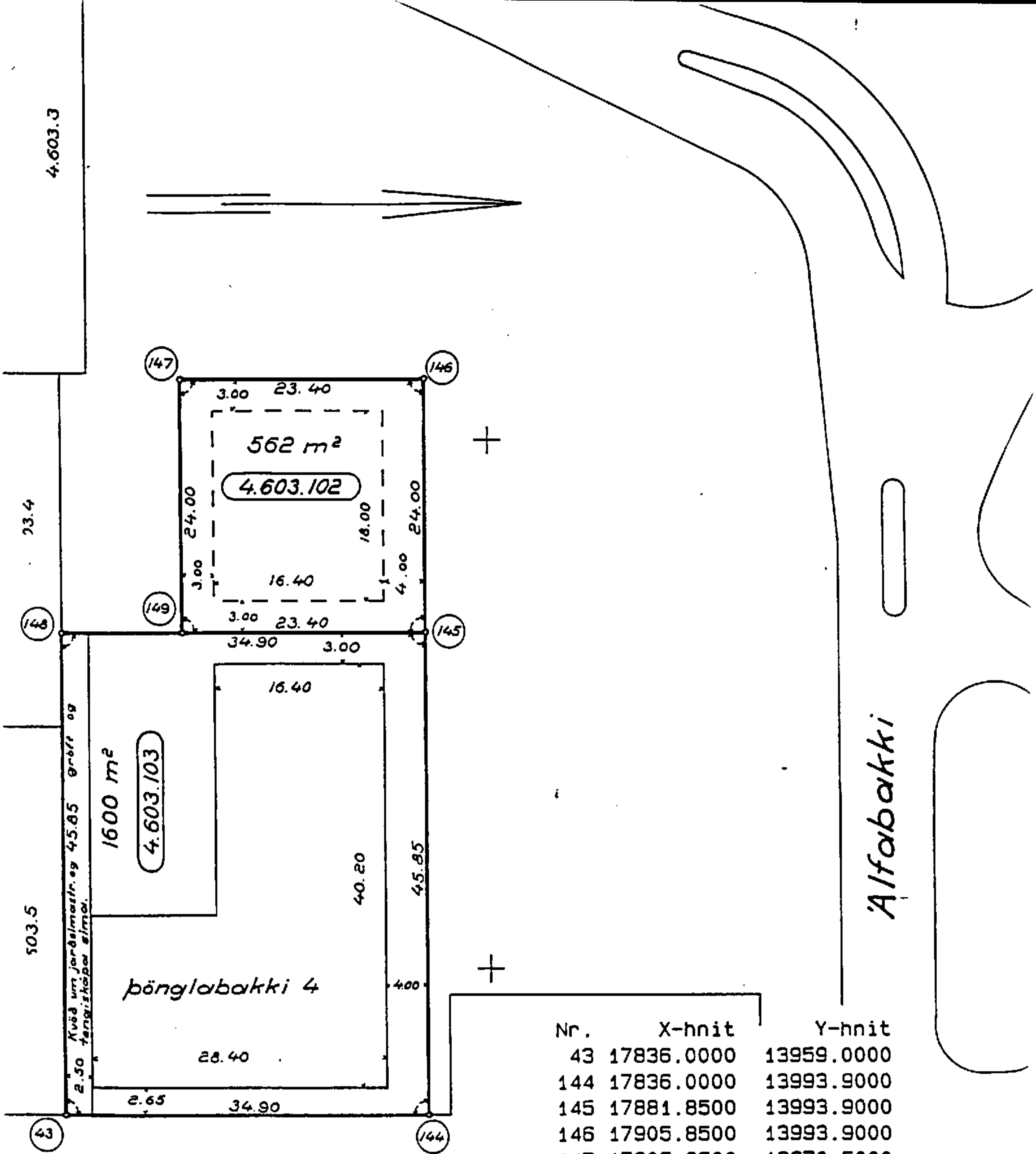
**PÖNGLABAKKI 4**  
**YFIRLIT YFIR HLUTFALLSTÖLUR**

**MATSHLUTI 01**

Eign nr.	Brúttó- rúmmál	Hlutfallstala í ss. Y1	Hlutfallstala í ss. Y2	Brúttórúmmál með ss.	Hlutfallstala í matshluta 01 og lóð	Hlutfallstala í hitakostnaði nr. 96320201	Hlutfallstala í hitakostnaði nr.98156398
01.01	<b>2408.7</b>	71.81%		2706.7	43.11%	88.64%	
	671.1						
	1279.1						
	458.5						
01.03	<b>1248.8</b>		53.03%	1330.2	21.19%	4.23%	52.85%
	1230.8						
	9.0						
	9						
02.01	<b>945.8</b>	28.19%		1062.8	16.93%	3.38%	
	924.6						
	21.2						
02.03	<b>1106.1</b>		46.97%	1178.2	18.77%	3.75%	47.15%
	19.2						
	1086.9						
Sameign sumra	<b>415</b>						
Y1	43.7						
	371.3						
Sameign sumra	<b>153.4</b>						
Y2	122.4						
	31						
	<b>6277.8</b>	100.00%	100.00%	6277.9	100.00%	100.00%	100.00%

Rými merkt Y1 eru í sameign eigna 0101 og 0201

Rými merkt Y2 eru í sameign eigna 0103 og 0203



4.603.3

23.4

148

503.5

143

2.50 Kvæð um jarðskjalmasstr. og 45.85 Þrófi og tengiskapal stíma.

1600 m<sup>2</sup>

4.603.103

Þönglabakki 4

28.40

2.65

34.90

40.20

4.00

144

147

3.00

23.40

562 m<sup>2</sup>

4.603.102

24.00

3.00

16.40

18.00

4.00

24.00

149

3.00

23.40

34.90

3.00

145

45.85

+

+

Nr.	X-hnit	Y-hnit
43	17836.0000	13959.0000
144	17836.0000	13993.9000
145	17881.8500	13993.9000
146	17905.8500	13993.9000
147	17905.8500	13970.5000
148	17881.8500	13959.0000
149	17881.8500	13970.5000

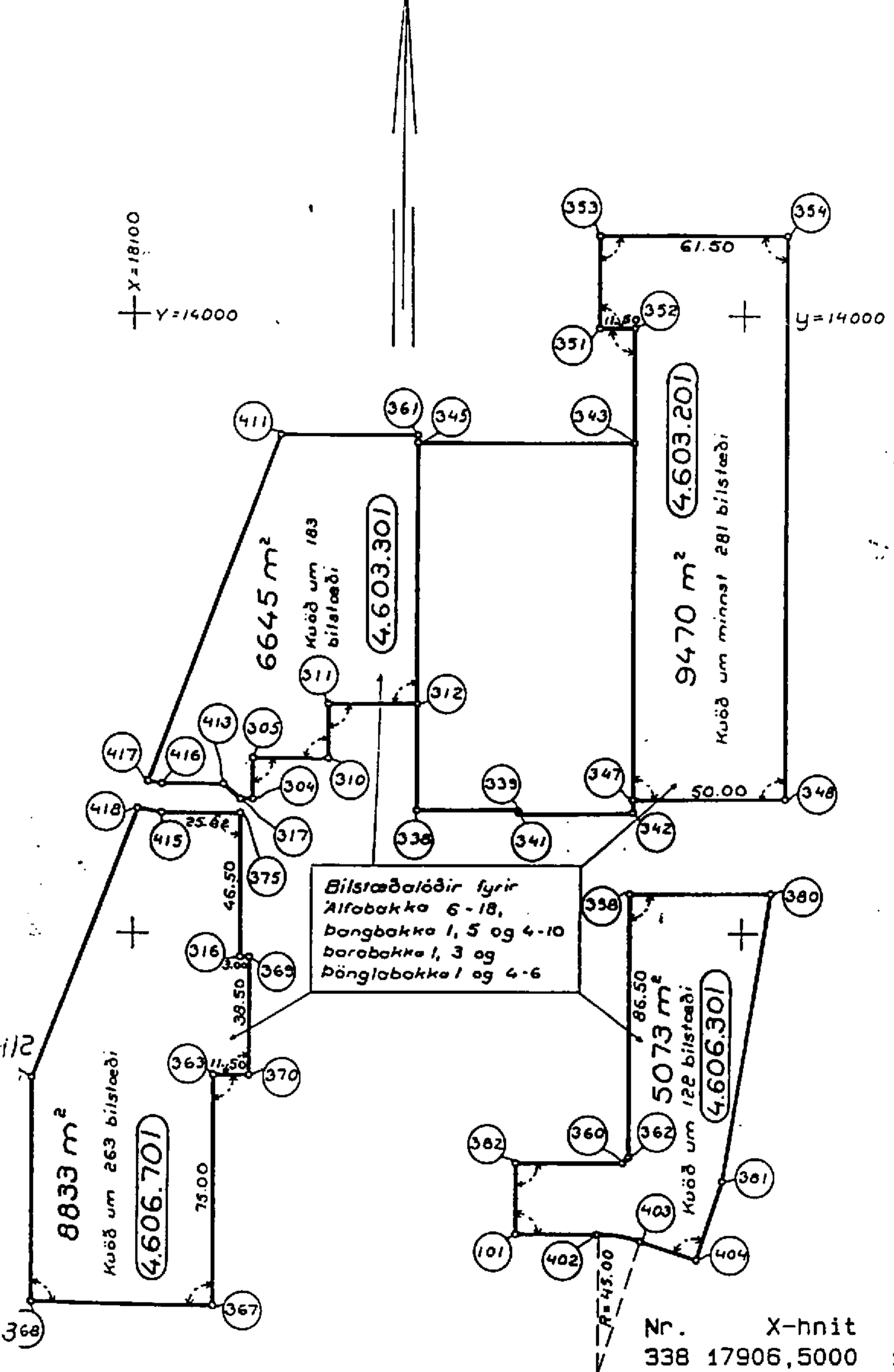
DRÖG AÐ MÆLIBLAÐI.  
MÆLIBLAÐ Í GILDI ER EKKI TIL.

y = 14000  
x = 17800

Alfabakki

X=18100  
Y=14000

X=18000  
Y=13600

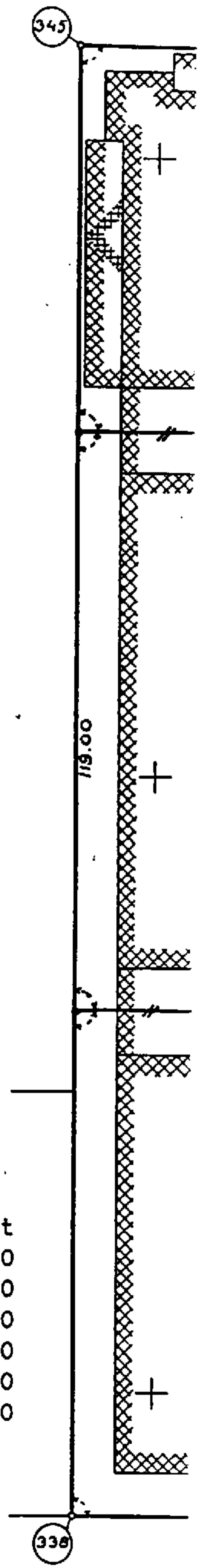


Bilstæðalóðir fyrir  
Álfabakka 6-18,  
Þangbakka 1, 5 og 4-10  
Þorobakka 1, 3 og  
Þönglabakka 1 og 4-6

Nr.	X-hnit	Y-hnit
338	17906,5000	13840.0000
339	17873.0000	13840.0000
341	17873.0000	13839.2500
342	17836.0000	13839.2500
343	17836.0000	13959.0000
345	17906.5000	13959.0000

1:2000

1:500





4.603.

Aðild einstakra lóða að  
4 bílstaðalóðum í Mjódd:


Álfabakki	6	4.91%
Álfabakki	8	6.03%
Álfabakki	10	6.46%
Álfabakki	12	5.68%
Álfabakki	14	6.68%
Álfabakki	16	4.01%
Pangbakki	4-6	14.88%
Pangbakki	8-10	8.48%
Pangbakki	1	1.17%
Pangbakki	5	2.47%
Parabakki	1	1.55%
Parabakki	3	5.99%
Dönglabakki	1	14.73%
Dönglabakki	6	15.62%
Dönglabakki	4/Álfab.	18,11.34%

15 lóðir

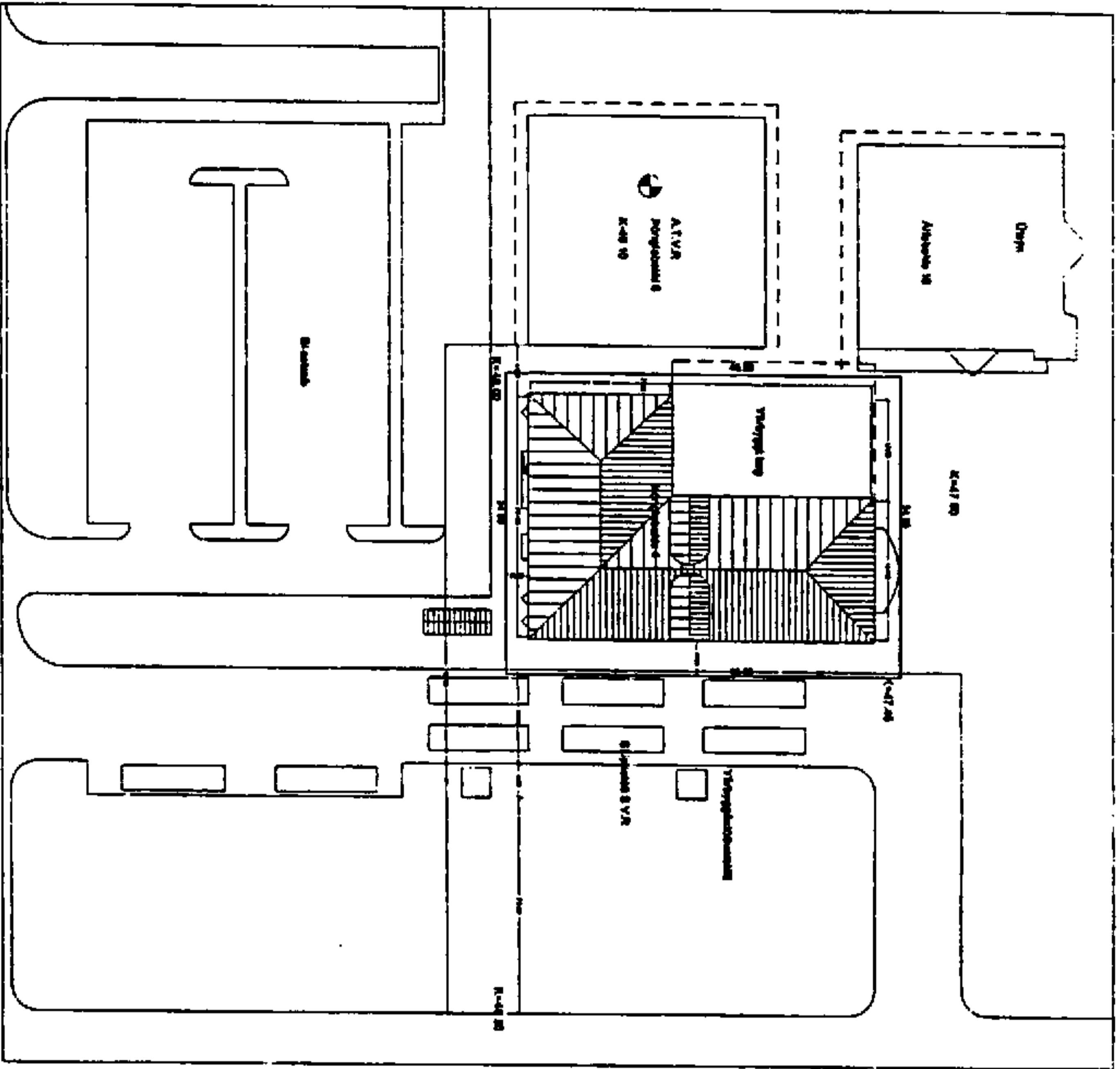
100.00%

Reykjavík, 27.10.1981.

RÁ/áo.

  
Heiðar P. Hallgrímsson.

  
Hjörleifur B. Kvaran.



Atskildumynd 1:500

**Byggingarfýsling**

**Barðarmáli:**  
Húsið er steypt á staðnum með gólfplötum og torsteyptum rífisplötum. Þak er uppsett með 17-80° þorkum þakþopp og að lokum með skilum áhringum sem lenda eru saman í garði. Þaklið er steypt með 200 mm stálstærirringum sem liggja á þökunni.

**Útveggir:**  
Útveggir eru steypt á staðnum samkvæmt að utan með 100 mm stálstærirringum og að lokum klæddir með loftvegi ALUCIPOND klæðingum sem fest er á stálum. Gúggar eru settir í efri og eru úr bronni en klæddir með 25 mm útlitandi. Veggir eru serdæpuleik og málðir að innverðu.

**Innveggir:**  
Innveggir eru þremur. Áttarveggir steyptir veggir sem eru serdæpuleik og málðir og þremur úr teglvermuleigum spröngum á innverðu. Veggir eru fyllt með steini, speðleik og málðir.

**Loft:**  
Ör koll í byggingarfræðingunni er úr málm.

**Gólf:**  
Ör gólf í samlegun eru klæddir með keramikplötum meðan önnur eru högd índrum gólf.

**Brunnarmál:**  
Húsið er sett með vandræðum og í henni er vandræðum og útski sérstaklega reglugerð. Hæðskráning og brunnafræðingur er komið fyrir samkvæmt uppgátt. Við samkvæmt húsunni er brunnafræðingur sem þetta á skilríki á staðnum. Brunnafræðingur er á bakum handanna. Aðrir klæðingur eru í höndi í höndi. Sáð er fyrir vandræðum og rýmingarfræðingum eins og þetta gerir sérstakur III.

**Hæð skráning:**  
Brunnafræðingur 1. hæðir 678.8 m2  
Brunnafræðingur 2. hæðir 645.7 m2

**Brúnafræðingur alls:** 1722.8 m2

**Brúnafræðingur:** 7836.0 m2

**Löðvæðing:** 1800 m2

**Áttarveggir:** 1.08

**Brúnafræðingur:**  
Brúnafræðingur er áttarveggir á samkvæmt þremur hæðum fyrir Áttarveggir 5-10, þremur 1, 5 og 4-10, þremur 1 og 3 Og þremur 1 og 4-10.

Uppdráttur byggjar & teikningu nr 2  
af Þönglahöfða 4 dags. 27.11.1987

*Steinbjörnsson* 2 í Pósti. 314

Þönglahöfði 4	1.00
Atskildumynd Byggingarfræðingur & eignaskýringu	1.00
Byggingarfræðingur & pósthúsið	1.00
maður 1.00	maður 1.00

**YFIRLIT YFIR LITUN SÉREIGNA OG SAMEIGNA  
ÞÖNGLABAKKA 4 Í REYKJAVÍK**

**SÉREIGNIR**

Eign 01.01 - Biðsalur

Eign 01.03 - Póstafgreiðsla o.fl.

Eign 02.01 - Kennsluhúsnæði

Eign 02.03 - Atvinnuhúsnæði

**SAMEIGNIR**

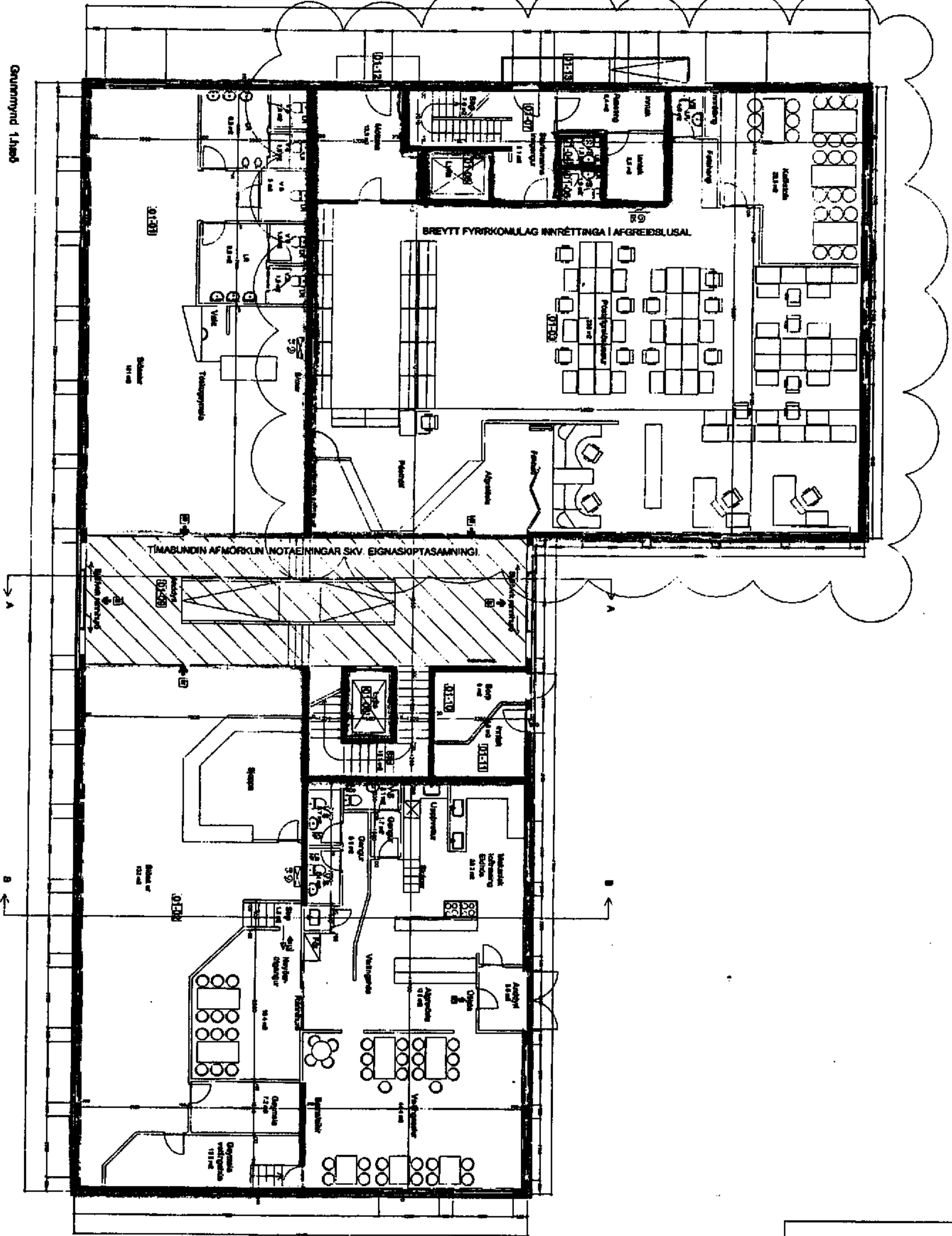
X: Sameign allra

Y1: Sameign eigna 01.01 og 02.01

Y2: Sameign eigna 01.03 og 02.03

ELDTRAUSTRÍ GEYMSLU OG SKRIFSTOFU |  
 SUÐAUSTUR HORNÍ BREYTT Í KAFFISTOFU |  
 SALERN BÆTT VIÐ.

Guðnemynd 1.hæð



TÍMABUNDIN AFMÖRKUN NOTAEININGAR SKV. EIGNASÍPTASAMNINGI.

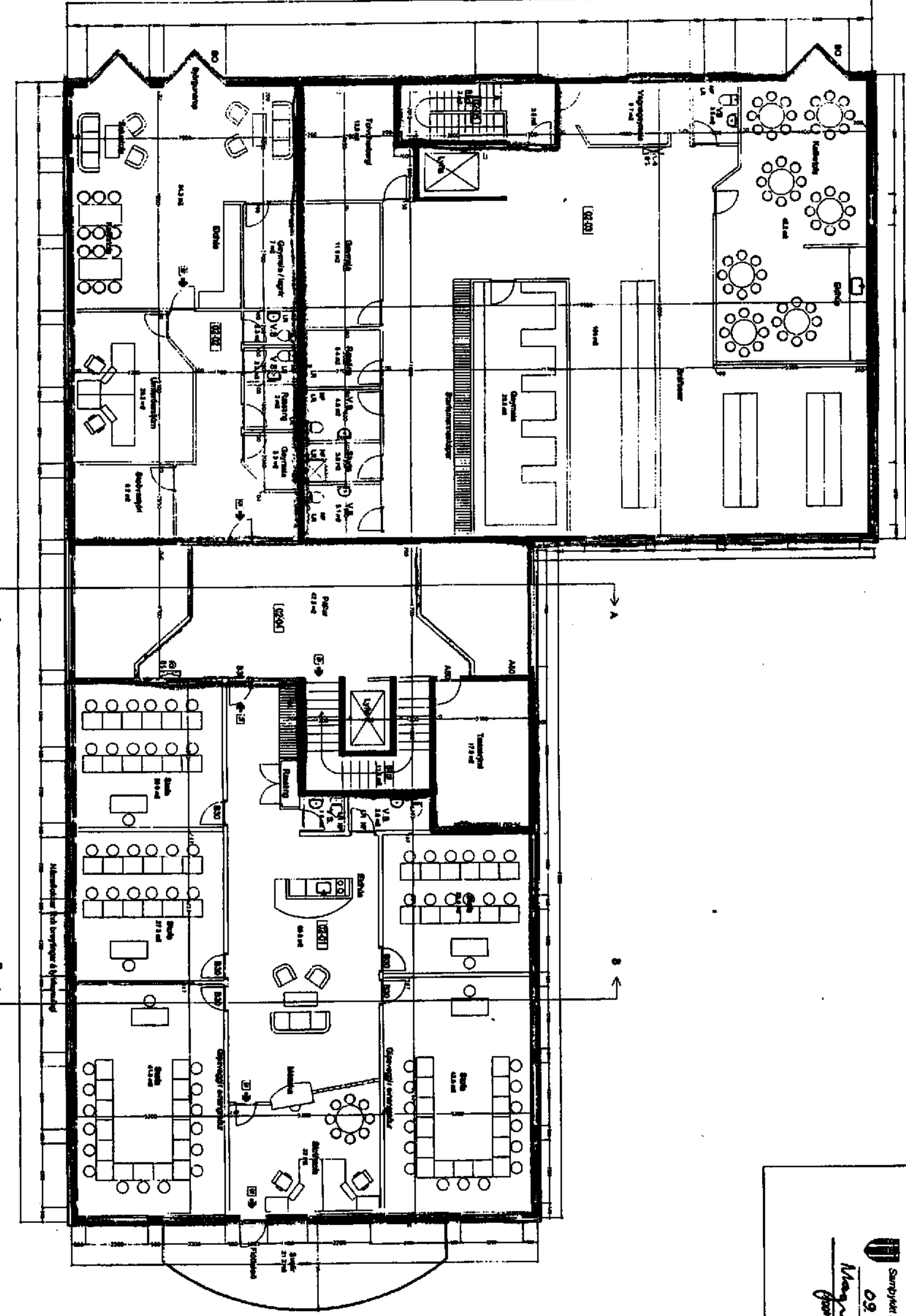
BREYTT FYRIRKOMULAG INNRETTINGA Í AFGREIÐSLUSAL


Þinglaðskoti 4  
 Guðnemynd 1. hæð  
 breytingar á póstergræðslu  
 MÆTT 1.10 0408 21.08.21 1.01

Uppdráttur byggjar á teikningu nr 2  
 af Þinglaðskoti 4 daga 27.11.1987  
*[Handwritten signature]*  
 20kkt: 301

Samþykkt af Byggingarstjórn  
 09.10 2001  
*Magnus Sævi*  
 forseti

ARCTIKONSTRÖVA  
 FÁSÍÐUNARFRAMA  
 MALKANÞÓRSLEIÐ  
 111  
 105  
 105  
 105  
 105



Grannmynd 21a6

Skýptur af byggingarrituðra  
 09.10 2001  
*Margrét Sæll*  
 Forseti

Upplýsingar byggjar á teikningunum 4 af Þinglaðavöðva 4 dags. 27.11.1987

*Rafnína Þórhildur*

Þinglaðavöðva 4  
 Grannmynd einnarar hekkur  
 Málav. 1:100 Dags. 27.11.87 1.02

HANNA EMMELUND  
 RITSTJÓRN  
 HANNA EMMELUND  
 RITSTJÓRN  
 HANNA EMMELUND  
 RITSTJÓRN  
 HANNA EMMELUND  
 RITSTJÓRN



