



Borgarráð

Laufrimi 14c - Kaup á íbúð

Óskað er heimildar borgarráðs til að kaupa íbúð að Laufrima nr. 14c á kr. 38.950.000 skv. meðfylgjandi kautilboði. Íbúðin er á 2. hæð og 84,9 fermetrar að stærð og verður hún framleigð til Velferðarsviðs.

Greinagerð: Á fundi borgarráðs 31. ágúst sl. var samþykkt að fela skrifstofu eigna og atvinnuþróunar að leita tímabundinna lausna til aukningar á félagslegu húsnæði í Reykjavík, í samræmi við samþykkt velferðarráðs og húsnæðisáætlun borgarinnar og eru kaupin liður í því.

Hrólfur Jónsson

KAUPTILBOÐ

Laufrimi 14C, Reykjavík

FASTEIGNASALAN

MIKLABORGLÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
ÓSKAR R. HARDARSON HDL OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019
JASON GUDMUNDSSON HDL OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 250470-5929

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Sigurður R. Guðlaugsson	100185-3189	src@toyota.is	6933096	100,00%

KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609	Daniela.Katarzyn a.Zbikowska@rey kjavik.is	620-3871	100,00%
Vegna Reykjavíkurborg-Eignarsjóður	570480-0149	Daniela.Katarzyn a.Zbikowska@rey kjavik.is	620-3871	0,00%

FASTANÚMER	22298662
LANDNÚMER	175153
MERKING	010211
EIGNARHLUTI Í HÚSI	%
EIGNARHLUTI Í LÖÐ	%
FASTEIGNAMAT	27.100.000
BRUNABÓTAMAT	23.024.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	Vátryggingafélag Ísl
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Sjóvá-Almennar hf

LÝSING

Ibúð á 2. hæð (eign merkt 010211, fastanúmer 22298662) í húsinu nr. 14C við Laufrimi í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindi. Aðilar hafa kynnt sér sölufrílit og skoðast það sem hluti af tilboði þessu.

Kvaðir og önnur eignarbönd: sjá veðbandayfirlit

Lóðarleigusamningur 411-B-014833/1996 07/08/1996 08/08/1996

Eignaskiptayfirlýsing 411-B-014837/1996 07/08/1996 14/08/1996

Eignaskiptayfirlýsing 411-A-016682/1996 12/08/1996 12/08/1996

Eignaskiptayfirlýsing 411-A-017528/1996 20/08/1996 20/08/1996

Samþykkt kauptilboð fyrir hönd Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Yfirlýsing húsfélags skal liggja fyrir við kaupsamning sem sýnir að íbúð er skuldlaus og að framkvæmdir ef einhverjar hafa verið samþykktar séu greiddar af seljanda. Inneign hússjóðs fylgir seldri íbúð.

Eign selst veðbandalaus. Ef það eru veðskuldir áhvílandi á eign þá er fyrsta greidd til fasteignasölu sem annast uppgreiðslu lánanna og greiða mismun til seljanda. Uppgreiðslustaða lána skal liggja fyrir við gerð kaupsamnings og skal hún vera lægri en fyrsta greiðsla.

Ekki er greidd umsýslupóknun vegna þinglýsingar kaupsamnings og afsals þar sem Reykjavíkurborg annast það sjálf.

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÖFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARD. EIGNAR
38.950.000 kr.	38.950.000 kr.	0 kr.	0 kr.	1.11.2017

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1 Greitt með peningum 10 dögum eftir undirritun kaupsamnings	31.160.000
2 Greitt með peningum einum mánuði eftir afhendingu eignarinnar	7.790.000

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V

VEÐR. VEÐHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEÐSK.BR	GJ.D Á ÁRI	GRUNNVÍSIT. VEXTIR	UPPH.FJÁRH.	EFTIRST.M.VÍSIT.	FJ AFB	FYRSTI GJ.D KAUPANDA
---------------	----------	---------------	------------	--------------------	-------------	------------------	--------	----------------------

Ofangreindar veðskuldir eru miðaðar við áætlaða stöðu í skilum á afhendingardegi og verður mismunur gerður upp í kostnaðaruppgjöri við afsal. Vextir merktir * eru breytilegir.

C. GREITT MEÐ NÝJUM VEÐBRÉFUM

VEÐR. LÁNVEITANDI	FJÁRHÆÐ
-------------------	---------

ÁÆTLAÐUR KOSTNAÐUR KAUPANDA ER:

Þinglýsingarkostnaður kaupsamnings: 0,8% af fasteignamati fyrir einstaklinga og 1,6% af fasteignamati fyrir fyrirtæki.
Lántöku- og þinglýsingarkostnaður, fer eftir lánastofnun
Þjónustu- og umsýslugjald Mikluborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

1. Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býst til að kaupa þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir. Sé um að ræða gagnþilboð býst seljandi, sem lýsir sig fjárráða, til að seila þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
2. Er tilboð þetta skuldbindingandi fyrir tilboðsgjafa til loka þess frests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestsins. Með höfnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnþilboð kemur fram innan tilboðsfrests.
3. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda með undirskrift, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
4. Um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyti sem tilboðið geymir frávik um einstök atriði.
5. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í söluýfirliti.
6. Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eða þeirra sérstöðu afnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um.
7. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Tölju kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
8. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldavél, öfn og vífta. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppistöður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljósakúplar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegliflísar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúinn hurðaopnarar svo og fastar hillur og skápur.
9. Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
10. Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboðið var gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
11. Gangi kaup eftir, skal kaupandi svo fjótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og afla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lútandi á fasteignasöluunni.
14. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
15. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Löggjöld af lögbóðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, og löggjöld af lögbóðinni brunatryggingu sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum.
16. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau;
a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) söluýfirlit dags..
17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fjótt sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er 0,8% af heildarfasteignamatli. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
18. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíðræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

SERÁKVÆÐI: ENGIN

19. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekarl kvaða og veðbanda en í því segir.

20. Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

21. Seljandi og kaupandi staðfesta með undirritun sinni á kaupþilboðið að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafar löggjllts fasteignasala í söluferlinu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efni kaupþilboðsins.

Kaupþilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvilandi veðskuldir séu kaupanda óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fjótt sem verða má:

1. veðr. við Glitnir HoldCo ehf. dags. 30/01/2006 upphaflega kr. 15.040.000

2. veðr. við Íslandsbanki hf. dags. 16/03/2015 upphaflega kr. 3.265.000

Lán verða greidd upp með söluunni

TILBOÐSFRESTUR

Til kl. 22:30 þann 20.10.2017

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Fyrirvari er gerður um samþykki framangreindra lánastofnana vegna greiðslugetu kaupanda.

Með undirritun sinni á tilboð þetta, samþykkir kaupandi skilmála Mikluborgar og verklag varðandi þinglýsingar.

Jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 59.892 sem er þjónustu- og umsýslugjald skv. gjaldskrá Mikluborgar m. vsk.

UNDIRSKRIFT KAUPENDA

STAÐUR OG DAGS. 11.10.2017

Reykjavíkurborg

Vegna Reykjavíkurborg-Eignarsjóður

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Svan G Guðlaugsson

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMÞYKKI MAK

STAÐUR OG DAGS.

Sigurður R Guðlaugsson

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Löggiltur fasteignasali

kr. 210861-4839

Svan G Guðlaugsson

YFIRLÝSING HÚSFÉLAGS

Laufrimi 14C, Reykjavík

EIGENDUR KENNITALA SÍMI FARSÍMI HLUTFALL
Sigurður R Guðlaugsson 100185-318 6933096 100.00

FASTEIGNASALAN

MIKLABORG

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
ÓSKAR R. HARÐARSON HDL OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019
JASON GUÐMUNDSSON HDL OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 250470-5929

FASTANÚMER LANDNÚMER MERKING
22298662 175153 010211

Húsgjöld vegna eignarinnar eru nú kr. 14.762,- á mánuði og greiðast þau mánaðarlega ☐ fyrirfram ☐ eftirá.
Húsgjöldin eru ☒ í skilum. Inneign eignar er kr. 0,- ☐ í vanskilum kr. 0,-
Eftirfarandi er innifalið í húsgjöldum:
☒ almennur rekstur húsfélagsins, ☒ allur hitakostnaður, ☒ allt rafmagn í sameign, ☐ þrif sameignar, ☒ húselgendatrygging,
☐ annað (hvað) _____

☐ ENGAR YFIRSTANDANDI EÐA VÆNTANLEGAR FRAMKVÆMDIR ERU Á VEGUM HÚSFÉLAGS

☐ YFIRSTANDANDI FRAMKVÆMDIR Á VEGUM HÚSFÉLAGS:

Sérstakt gjald, sem eiganda ber að greiða vegna yfirstandandi framkvæmda á vegum húsfélagsins er nú kr. 0,-
á mánuði og er það nú ☒ í skilum. Inneign eignar er kr. 0,- ☐ í vanskilum kr. 0,-
Áætlaður heildarkostnaður eignarinnar vegna yfirstandandi framkvæmda er kr. 0,- og greiðist sem hér segir:

Lýsing og tímasetning yfirstandandi framkvæmda:

☒ FYRIRHUGAÐAR FRAMKVÆMDIR Á VEGUM HÚSFÉLAGS

Sérstakt gjald, sem eiganda ber að greiða vegna fyrirhugaða framkvæmda á vegum húsfélagsins er nú kr. 0,-
á mánuði og er það nú ☒ í skilum. Inneign eignar er kr. 0,- ☐ í vanskilum kr. 0,-
Áætlaður heildarkostnaður eignarinnar vegna fyrirhugaða framkvæmda er kr. 0,- og greiðist sem hér segir:

Lýsing og tímasetning fyrirhugaða framkvæmda:

LAGEFERINGU HURÐAKARMA'N EIT BÍÐUM OG MÁLUNÁGULUGUM. ÁÆTLAD AD BYRJA NESTA VOR.

Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ☒ samþykktar ☐ ósamþykktar

ÚTTEKT Á VEGUM HÚSFÉLAGS

Úttekt hefur farið fram á ástandi hússins. ☐ Nei ☒ Já. Dagsetning úttektar: JULÍ 2017. FRAMKV. AF BYGGINGARAD EHF.

HÚSSJÓÐUR - FRAMKVÆMDASJÓÐUR

Heildarstaða framkvæmdasjóðs ☒ Inneign kr. 3.676.066,- skuld kr. 0,-
Heildarstaða hússjóðs ☒ Inneign kr. 469.838,- skuld kr. 0,-

ÓGREIDDUR KOSTNAÐUR VEGNA FRAMKVÆMDA SEM ER LOKIÐ

Heildarskuld v/framkvæmda er kr. 0,- Heildarskuld eigna er kr. 0,- ☒ í skilum ☐ í vanskilum kr. 0,-
og greiðist sem hér segir:

Er annað húsfélag? ☐ Já ☒ Nei

10.10.2017

Dags.

Undirskrift þinglýsts eiganda

10.10.2017

Dags.

Undirskrift formanns/gjaldkera húsfélags

bukimiloi@gmail.com
Netfang formanns/gjaldkera húsfélags

ÁSTANDSSKÝRSLA OG KOSTNAÐARÁÆTLUN

Laufrimi 10 - 14, 112 Reykjavík



Ágúst 2017.

Byggingaráð ehf

Magnús Jónasson

Byggingafræðingur Bsc

Innihaldslýsing

ÁSTANDSSKÝRSLA OG KOSTNAÐARÁÆTLUN	0
Almenn lýsing	2
Ástandsmat.....	3
Útveggir og útihurðir	3
Gluggar	4
Svalir	4
Þak, þakkantar og rennur	4
Stigapallar.....	4
Ruslageymslur	5
Garðhýsi, geymsla	5
Niðurstöður og úrbætur	5
Kostnaðaráætlun.....	7

ÁSTANDSSKÝRSLA

Staður : Laufrimi 10 - 14, 112 Rvk.

Verkkaupi : Húsfélagið Laufrima 10 -14.

Tengiliður : Brynjar Joensen - sími 869 0350.

Ástandsmat : Magnús Jónasson – magnus@byggingarad.is – Sími : 778 1197.

Almenn lýsing

Ofangreindur MJ fór á staðin til nokkrum sinnum til skoðunar á ástandi á ytra byrgði hússins. Ég skoðaði húsið allt að utan. Þá fór ég í stiga af efri svölum og skoðaði upp á þakið. Einnig fór ég inn í nokkrar íbúðir þar sem borið hafði á leka og skoðaði þar ástand glugga og hurða.



Húsið að Laufrima 10 -14 er steinsteypt fjölbýlishús á tveim hæðum með sérinngöngum í allar íbúðir og eru utánaliggjandi steypar tröppur í íbúðir á efri hæðum. Húsið með tvíhalla bárujárnsþaki. Það er sléttþússað að utan og einangrað að innan. Húsið skiptist í þrjá hluta, 10, 12 og 14



Gluggar eru ísteyptir timburgluggar með tvöföldu gleri og opnanlegum fögum. Útihurðir eru timburhurðir og eru þær festar í steinveggi eftirá. Hurðakarmar eru því með þéttifúgum við steinn.

Þak er tvíhalla bárujárnsþak sem er stólað ofan á steypa plötu. Þakið stallast á tveim stöðum. Það er málað hvítt og er með nokkrum útloftunartúðum. Rennur og niðurföll eru úr galvaníseruðu blikki sem er sömuleiðis málað hvítt. Húsið er byggt í boga og eru ytri hliðar með inngöngum og snúa þær í norður og austur. Garðmegin eru svalir og pallar sem snúa þá í suður og vestur. Um miðbik hússins eru undirgöng frá inngangshlið yfir í garðinn. Í miðjum garðinum er garðhýsi sem er hjólageymsla hússins.

Ástandsmat



Útveggir og útihurðir

Útveggir eru múrhúðaðir sléttpússaðir og málaðir að utan og eins og áður sagði. Þeir eru í heildina í góðu ástandi og ekki að sjá neinar áberandi sprungur eða aðrar skemmdir í yfirborð. Málning að utan er í góðu ásigkomulagi. Útveggir að innanverðu eru þó á nokkrum stöðum ekki í lagi og eru rakaskemmdir í veggjum kring um útihurðir á nokkrum íbúðum og fúaskemmdir á hurðakörmum þar líka. Útihurðir eru eins og áður sagði settar í eftir á og er festar í steinveggi með þéttifúgu meðfram hurðakörmum. Fúaskemmdir eru í nokkrum hurðakörmum í undirstykkjum og hliðarstykkjum karms að neðan og eru rakaskemmdir í veggjum innan við útihurðir.



Þessar skemmdir eru við eftirfarandi íbúðir :



1. Íb. 14b 2hH. Rakaskemmdir í veggjum neðan til hliðar við útihurð og einnig í herbergjum beggja vegna við inngang.

2. Íb. 14a 2hV. Rakaskemmdir í veggjum neðan til hliðar við útihurð.

3. Íb. 14a 1h. Sorpgeymsla er með flagnaðri málningu á þaki.

4. Íb. 14a 1hV. Hurðarkarmur með fúaskemmdir í undirstykki og neðan til í

hæðarstykkjum, rakaskemmdir í veggjum neðan til fyrir innan. Opnanlegur gluggi til hliðar óþéttur.

5. Íb. 12a 2hH. Rakaskemmdir í veggjum neðan til hliðar við útihurð og einnig eru rakaskemmdir í herbergi til hliðar við inngang. Útihurð er einnig óþétt í karmi.

6. Íb. 12a 2hV. Undirstykki í útihurð fúaskemmt og rakaskemmdir fyrir innan neðan til í veggjum.

7. Íb. 12a 1hH. Fúaskemmdir í hurðarkarm í undirstykki og hliðarstykkjum, rakaskemmdir í veggjum kring um hurð bæði að ofan og neðan. Einnig rakaskemmdir í herbergi til hliðar við inngang. Þá er flögnuð málning á þaki sorpgeymslu.

8. Íb.10a 2hV. Fúaskemmdir í undirstykki og neðan til í hliðarstykkjum á útihurð.



Gluggar

Gluggar eru málaðir timburgluggar með tvöföldur einangrunargleri. Að utanverðu eru gluggakarmar, póstar og glerlistar farnir að veðrast og málning flögnuð sumstaðar sérstaklega að neðanverðu. Opnanleg fög eru sumstaðar ekki þétt og þarf hugsanlega að skipta um þéttilista en einnig er eitthvað um að endurstilla þurfi lamir á þeim og stormjárn.



Svalir

Svalir eru á suðurhlíð, s.s garðmegin og eru gólfín steipt en handrið eru úr galvaníseruðum rörum sem eru klædd með sléttum hvítum plötum líklega *Stenex plötur*. Ástand á svölum og svalahandriðum er mjög gott.



Þak, þakkantar og rennur

Þak er tvíhalla bárujárnspak stólað ofan á steipta plötu sem er yfir efstu íbúðum. Þakið er heilklætt, bárujárnsplötur sem eru í heilu lagi frá mæni niður að rennu. Nokkrir útloftunartúður eru á þakinu að norðan og austanverðu ca. 14 stk. Einnig eru þaklúgur á hverjum þakhluta, s.s. þrjár.

Ástand þaki og rennum er mjög gott en þó er bárujárn farið að ryðga neðst við rennu. Þakkantar eru í nokkuð góðu lagi og timburklæðning undir þakköntum einnig í góðu lagi.



Stigapallar

Stigapallar og stigar fyrir íbúðir á 2. hæð eru steinsteyptir með handriðum úr galvaníseruðum járnörum. Hvorutveggja er í góðu ásigkomulagi, en mæli með að sílanbera palla og tröppur.



Ruslageymslur

Steyptar ruslageymslur eru fyrir utan og til hliðar við alla innganga á jarðhæð. Á tveim af þeim er málning farin að flagna af þaki og þarf að slípa, grunna og mála.



Garðhýsi, geymsla

Út á lóð í garðinum sunnanverðu við húsið er garðhýsi sem er hjólageymsla. Það er ferningslaga með steinsteyptum veggjum. Gluggar eru á tveim hliðum og hurð er á þeirri hlið sem snýr að húsi. Þakið er bárujárnsþak, málað hvítt eins og þakið á húsi og er það ferstrent og píramídalagað. Rennubönd eru við enda bárujárns en engar rennur eða niðurföll. Ásigkomulag á ytra byrgði er gott á garðhýsi. Tel ekki þörf á að gera neitt sérstakt við

garðhýsi.

Niðurstöður og úrbætur

Niðurstöður mínar eru að nauðsynlegt sé að fara í viðhaldsframkvæmdir sem allra fyrst og legg ég til eftirfarandi:

1. Tel ekki að hægt sé að gera við núverandi hurðakarma svo vel sé og legg til að láta sérsníða nýja hurðakarma og skipta um þar sem hurðakarmar eru með fúaskemmdum. Það gæti þurft að steypa undir þröskulda þar sem skipt er um hurðakarma. Yfirfara þarf þéttlista á öðrum hurðum og fúgur meðfram körmum. Það virðast vera 6 hurðir sem þurfa nýja karma, *athuga mætti með framleiðanda hurðanna eða einhver trésmíðaverkstæði s.s. Gluggagerðina.*
2. Gluggar : Ekki er nauðsynlegt að mála alla glugga heldur er nóg að blettamála hluta af gluggum. Málning á gluggum er sumstaðar byrjuð að flagna og er þar nauðsynlegt að slípa og blettamála, tel ekki nauðsynlegt að heilmála glugga. Grunna skal allan beran við. Opnanlegir gluggar yfirfarðir og endurnýjaðir þéttlistar þar sem þarf og gluggar endurstíltir á lömum þar sem þeir eru ekki rétt settir í fals og stormjárn yfirfarin.

3. Rakaskemmdir í veggjum : Rakaskemmdir í útveggjum við útihurðir og í herbergjum til hliðar við innganga lagfærðar þegar búið er að endurnýja hurðarkarma. Þær verða að vera alveg þurrar og þá á að vera í lagi að skafa þær upp, sparsla og mála í sama lit og fyrir er á veggjum, *ath. mála þarf frá kverk í kverk á þeim veggjum þar sem skemmdir eru.*
4. Ruslageymslur : Á tveim af ruslageymslum er málning farin að flagna. Það þarf að slípa, grunna og mála í sama lit og fyrir er á geymslupökum.
5. Bárujárn á þaki neðst við rennu, slípa ryð og grunna með ryðvarnargrunn og mála síðan eina umferð í sama lit og fyrir er á bárujárni, *athuga að nota þarf vinnulyftu við þessa aðgerð.*

Þetta er það sem ég sé að þarf að gera en tek það fram að ég hitti ekki alla íbúa og gat þar af leiðandi ekki farið í allar íbúðir en flestar, þannig að eitthvað kann að vera ófyrirséð hjá mér.

Þá er einnig mögulegt að framkvæma hluta af ofangreindu til að byrja með og taka restina síðar. Það sem er mest áríðandi er nokkurn vegin í réttri röð hér að ofan.

Miða kostnaðaráætlun við ofangreint.

Kostnaðaráætlun

Geri hér kostnaðaráætlun byggða á ofangreindum verkþáttum en tekið skal fram að þetta er einungis gróf áætlun og geta ýmis atriði haft áhrif á hana, s.s. breytingar á magni í verkþáttum, aukaverk sem geta komið upp á verktíma, tímalengd og tafir á verktíma hafa áhrif og eftirspurn markaðarins eftir verktökum svo eitthvað sé nefnt.

Laufrimi 10 - 14 Utanhússviðhald

Dags: 17. ágúst 2017

Kostnaðaráætlun

Öll verð með vsk.

NR.	VERKÞÁTTUR	Ein.	Magn	Ein. verð	Alls kr.
1.	ADSTAÐA				
	Vinnulyfta	heild	1	145,000	145,000
	Förgun efnis, keyrt burt jafnóðum	heild	1	50,000	50,000
	Samtals verkhluti				195,000
2.	Hurðarkarmar				
	Nýir hurðakarmar, fullmálaðir og með þéttingum	Stk	6	60,000	360,000
	Rif og hreinsun gömlu hurðakarma	Stk	6	39,300	235,800
	Ísetning og þétting á nýju hurðakörnum	Stk	6	77,880	467,280
	Samtals verkhluti				1,063,080
3.	Gluggar og fög				
	Lagfæring á opnanlegum fögum	Stk	10	25,000	250,000
	Slípun, grunnun og málun á gluggakörnum	Stk	12	15,000	180,000
	Samtals verkhluti				430,000
4	Málun á veggjum				
	Slípun, grunnun og málun á veggjum innanhúss	m2	60	3,900	234,000
	Grunnun og málun á ruslageymslum	m2	5	3,900	19,500
	Sílanbera tröppur og palla	m2	60	1,400	84,000
	Samtals verkhluti				253,500
5	Bárujárn				
	Grunnun og málun á bárujárnsendum vinna	Klst	65	7,860	510,900
	Efni : Grunnur og málning	heild	1	45,000	45,000
	Samtals verkhluti				555,900
6	Aukaverk og ófyrirséð				
		heild	1	350,000	350,000
	Samtals heild:				2,847,480

Ath. Mæli með ef fyrirhugað er að fara í þessar framkvæmdir að gerð verði útboðsgögn með verklýsingum og magntöluskrá. Þetta minnkar líkur á að misskilningi í tilboðsgerð auk þess

Byggingaráð ehf

Magnús Jónasson

Byggingafræðingur Bsc

sem við breytingar á magni gilda einingaverð. Þá er gott að tæknimaður fari yfir tilboð og geri verksamning við þann verktaka sem hagstæðastur er talin.

Mæli einnig með að verkaupi ráði eftirlitsmann sem hafi eftirlit á framkvæmdum. Hann geri magntökur með verktaka, samþykkir aukaverk og yfirfer reikninga og heldur reglulega verkfundi og fundargerð sem send er á tengiliði verkkaupa og verktaka.

Get tekið að mér ofangreint sé þess óskað.

Kveðja,

Magnús Jónasson

Byggingafræðingur Bsc

SÖLUYFIRLIT

Eyðublað þetta er með vísan í 11. gr. laga nr. 70/2015 Prentað 06.10.2017

HEIMILISFANG

Laufrimi 14C

PÓSTNR. 112 STAÐUR Reykjavík

TEGUND

SÖLUMAÐUR

UPPL. Í SÍMA

SKOÐUNARDAGUR

Sala

Jason Ólafsson

775 1515

20.09.2017

VERÐ 39.900.000

BRUNABÓTAMAT 23.024.000

HÚSMAT 23.920.000

LÓÐARMAT 3.180.000

FASTEIGNAMAT ALLS 27.100.000

STÆRÐ 84.90 m²

ÁHVÍLANDI 0%

BYGGINGARGERÐ Fjölbýlishús

BYGGINGARÁR 1996

BYGGINGAREFNI Steypt

LÝSING

Miklaborg kynnir: 3ja herbergja íbúð með sérinngangi á efri hæð(til vinstri) í tveggja hæða fjölbýli í Grafarvogi. Eignin skiptist í anddyri, tvö svefnherbergi, baðherbergi, þvottahús, stofu með útgengi út á svalir sem eru með fallegu ústýni, eldhús er opið að hálfu frá stofu. Bókið skoðun: Jason Ólafsson, löggiltur fasteignasali, s. 7751515.

Nánari lýsing: Sérinngangur af svölum á 2. hæð.

Anddyri: Flísar á gólfum, fataskápur.

Svefnherbergi 1: Fallegt merbauparket og skápar.

Svefnherbergi 2: Fallegt parket.

Þvottahús: Hillur, dúkur á gólfi.

Baðherbergi: Er allt hið glæsilegasta, flísalagt í hólf og golf með baðkari, upphengdu klósetti og stórum og góðum innréttingum með miklu skápláss.

Stofan: Björt og rúmgóð með flísum á gólfi, útgengt út á stórar svalir sem snúa til suðurs.

Mikið útsýni yfir borgina.

Eldhús: opið að hluta inni stofu, falleg innrétting, innfelldur ísskápur, flísar á gólfi.

Sérbílastæði og einkageymsla fylgja eigninni sem og afnot af sameiginlegri vagna og hjólageymslu. Stór afgirtur garður með leiktækjum er við húsið.

Glæsileg eign á góðum stað í Grafarvogi, örstutt í alla þjónustu, skóla og leikskóli er í götunni.

Allar nánari upplýsingar gefur: Jason Ólafsson, s. 7751515 - jassi@miklaborg.is löggiltur fasteignasali

FASTEIGNASALAN

MIKLABORG

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
ÓSKAR R. HARÐARSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019
JASON GUÐMUNDSSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 250470-5929



HERB.	STOFUR	SVEFNHERB.	BAÐHERB.
3	1	2	1

INNGANGUR Sérinngangur

ÞVOTTAHÚS Sér innan íbúðar

FYLGEINING

AFHENDING Samkomulag

FASTEIGNAGJÖLD

FRÁVEITUGJÖLD

BRUNATRYGGING

HÚSFÉLAGSGJÖLD

FRAMKVÆMDAGJALD

VATNS- OG FRÁRENNSLISLAGNIR Upphaflegar

RAFLAGNIR Upphaflegar

LÓÐ Frágengin lóð

UPPHITUN Danfoss

GLER Tvöfalt gler

FASTANÚMER EIGNAR 2229866

LANDNÚMER 175153

MERKING 010211

TRYGGINGARFÉLAG Sjóvá-Almennar hf

EIGNARHLUTI Í HÚSI / LÓÐ

GALLAR / KVAÐIR / KOSTNAÐUR KAUPANDA

Starfsmanni Mikluborgar hefur ekki verið bent
sérstaklega á galla á eigninni

EIGNARHALD / AÐILI

Sigurður R Guðlaugsson

KENNITALA

100185-3189

SÍMI

FARSÍMI

6933096

HLUTFALL

100.00

VEÐR. VEÐHAFI

1 Glitnir HoldCo ehf.

2 Íslandsbanki hf.

NR. LÁNA

DAGS VEÐSK.BR

30.01.2006

16.03.2015

GJ.D Á ÁRI

GRUNNVÍSIT. VEXTIR

248,90

0,00

UPPH.FJÁRH.

15.040.000

3.265.000

EFTIRST.M.VÍSIT.

FJ AFB

YAS

SAMTALS

STAÐFESTING

SELJANDI

☐

MÓTTEKIÐ

☐

LESIÐ

KAUPANDI

☐

MÓTTEKIÐ

☐

LESIÐ