



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 9. desember 2017

R17120052

Borgarráð

Pönglabakki 4 - kaup á eignahluta Strætó bs.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að kaupa eignarhlut Strætó bs. í Pönglabakka 4 á krónur 89.850. 000.

Greinargerð: Strætó bs. er eigandi að hluta í Pönglabakka 4. Um er að ræða 326,7 fermetra skrifstofurými á efri hæð og sameign, sem er rúmlega 22% eignahluta í húsnæðinu. Eftir kaupin verður Reykjavíkurborg með rúmlega 79% eignarhluta í húsnæðinu á móti Íslandspósti ohf. Er þetta liður í því að færa Þjónustumiðstöð Breiðholts á einn stað í Pönglabakka 4. Meðfylgjandi er mat tveggja fasteignasala en mat þeirra var annars vegar kr. 98.000.000 og hins vegar kr. 81.700.000 miðgildi er kr. 89.850.000.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Verðmat Eignamiðlunar dags. 12. september 2017.

Verðmat Jöfurs dags. 16. ágúst 2017.

Verðmat

Þönglabakki 4 109 Reykjavík Skrifstofuhúsnæði



Undirritaðir hafa að beiðni Óla Jóns Hertervig, deildastjóri eignaumsýslu Reykjavíkurborgar, verðmetið Þönglabakka nr. 4 í Reykjavík. Eignin var skoðuð 6. september 2017. Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands er hið metna 326,7 fm að heildarflatarmáli, en þar af lyfta skráð 4,7 fm. Brunabótamat eignarinnar er kr. 114.900.000,-. Fasteignamat er kr. 58.250.000,-. Fastanúmer er 225-5100 og matshluti 01.02.03. Skráður eigandi er Strætó bs kt. 500501-3160. Húsið er steinsteypt og byggt árið 1988.



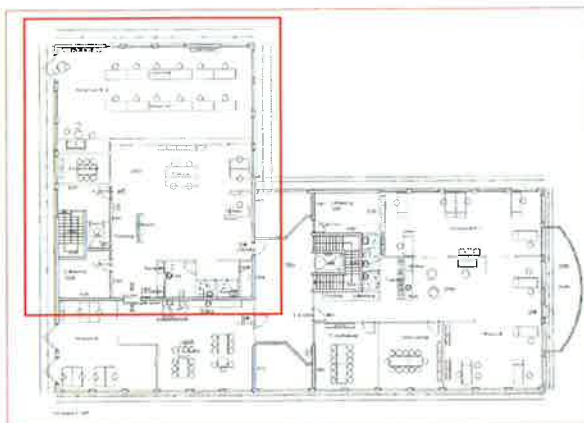
Um er að ræða skrifstofuhúsnæði á 2. hæð miðsvæðis í Reykjavík. Komið er inn í stórt alrými þar sem er móttaka og setuaðstaða fyrir viðskiptavini. Að auki er aðgangur aðsalernum fyrir karla/konur og hreyfihamlaða. Lítið herbergi með glerveggjum að hluta og glerhurð, nýtt undir prentara. Að auki er opið fatahengi. Gott fundarherbergi með teppalögðu gólfi og gler hurð ásamt vegg. Síðan er bjart, stórt alrými með teppalögðu gólfi nýtt sem opið vinnurými. Að auki er herbergi nýtt undir loftræstikerfi. Loft eru niðurhengd og úr málmkerfi.



Húsnæðið virðist vera í góðu ástandi að utan. Húsið er steyp, byggt árið 1988. Samkvæmt teikningu þá eru útveggir einangraðir að utan og klæddir með loftræstri ALUCUPOND klæðningu. Gluggar eru úr timbri en klæddir með áli að utanverðu.

Forsendur

Matið byggist á framangreindum upplýsingum, vettvangsskoðun matsmanna, fyrirbyggjandi og sambærilegum lóðarleigusamningum og þekkingu matsmanna á markaðsverði sambærilegra bygginga.



Matsmenn byggja niðurstöður sínar á reynslu sinni og þekkingu á fasteignamarkaði undanfarna áratugi og er þá miðað við sambærilegar eignir og réttindi og hér um ræðir.

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Eignamiðlun og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar.

Frávik á verðmati þessu geta verið 8% til 12% til hækkunar eða lækkunar.

Framangreind matsgerð er unnin eftir bestu samvisku og þekkingu og lýsa matsmenn því yfir að þeir séu ekki í neinum hagsmunatengslum við þá aðila er matsgerðin varðar.

Áætlað söluverð kr. 98.000.000.- skrifað krónur níutíu og átta milljónir 00/100.

Reykjavík 12. september 2017

Guðlaugur Ingi Guðlaugsson
löggiltur fasteignasali

Gunnar J Gunnarsson
löggiltur fasteignasali



VERÐMAT

Eign: Þönglabakki 4, 109 Reykjavík, 326,7 fm. skrifstofuhúsnæði á 2. hæð

Undirritaður staðfestir hér með skoðun og verðmat á ofangreindri eign og fór umbeðið mat fram þann 14. ágúst 2017. Verðmat þetta byggir á því að um væri að ræða eign í sölumeðferð hjá fasteignasölnunni Jöfri ehf.

Matsbeiðni: Verðmat þetta fór fram að beiðni Ástríðar Þórðardóttur sviðsstjóra hjá Strætó bs.

Forsendur: 326,7 fm. skrifstofuhúsnæði á 2. hæð merkt 01-0203 í tveggja hæða lyftuhúsi við Þönglabakka 4 í Reykjavík.

Nánari lýsing: Um er að ræða 326,7 fm. skrifstofuhúsnæði í suðausturhluta 2. hæðar sem skiptist í stóra móttöku með setustofu, stóran sal / þjónustuver, lítið fundarherbergi, tæknirými/loftræsting, tvö salerni, ræstikompa og sturtuaðstaða. Einnig hefur verið stúkuð af prentaraaðstaða í húsnæðinu fyrir framan tæknirými.

Húsnæðið var snyrtilega uppgert fyrir um 2 árum síðan. Dúkur og teppaflísar á gólfi, kerfisloft með lýsingu og öflugt loftræstikerfi er til staðar. Glerveggir eru að hluta til notaðir til að stúka niður rými og því birtuflæði gott í húsnæðinu. Gluggar á þrjá vegu.

Í dag er opið úr húsnæðinu inn í annan eignahluta á hæðinni, eignahluta 0202, en auðvelt er að loka þar á milli ef óskað er.

Aðalinnangangurinn sem er fyrir miðju húsi er flísalagður með marmaraflísum og er lyfta í sameigninni. Annar inngangur er frá bílastæðum austan megin við húsið og er lyfta þar einnig til staðar.

Eigandi
Strætó bs.

Kennitala
500501-3160

Eig.hluti
100,00%

Fastanúmer
225-5100

Matshluti
01-0203

Gerð
Skrifstofa

Stærð
326,7 fm.

FMAT
58.250.000

BBMAT
114.500.000

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, myndir, teikning frá des. 2014 og þinglýst eignaskiptayfirlýsing frá 2001.

Niðurstaða:

Eftir skoðun eignarinnar og að teknu tilliti til söluverðs atvinnueigna á sambærilegum svæðum tel ég söluverð þessarar eignar vera kr. 81.700.000.- sbr. núverandi ástand á atvinnuhúsamarkaði;

Krónur: 81,7 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 söluverðs 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 hinn 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 16. ágúst 2017

Staðfesting lögg. fasteignasala

Ólafur Jóhannsson lögg. fasteignasali

Ólafur Jóhannsson

Löggiltur fasteignasali

Kt. 200465-5479



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Staða:

Núverandi ▼

[Heim](#) [Stillingar](#) [Skoða notkun](#)Þönglabakki 4
Reykjavík

Fastanúmer 225-5100

Landnúmer 111719

Notkun

Skrifstofa

Greinitala

0000 01 4603103

Fasteignamat 58.250.000

Brunabótamat 114.500.000

Bygg.efni Steypt

Húsmat 49.750.000

Tryggingafélag VÍS

Lóðarmat 8.500.000

Flatarmál 326,7 m²

Fasteignamat næsta árs: 69.400.000

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala

Nafn

Eig.hluti

Kaupdagur

Afhendingardagur

500501-3160

Strætó bs

100,0000%

07/12/2001

07/12/2001

Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstig	Flatarmál	Mstig	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01 0203	Skrifstofa	1988	7	326,7 m ²	7	58.250.000	114.500.000	118.023.000
Skattflokkur C		Efni útveggja Steypt		Húsmat 49.750.000		Lóðarhlutamat 8.500.000		
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m ³	Brúttó-m ²	Séreign-m ²	Nettó-m ²	Skipta-m ³	H-Fl.
01 0106	Lyfta	Lokað	19,2	4,7	4,7	4,0	16,3	U
01 0110	Sorp	Lokað	5,3	1,3	0,0	1,1	0,0	N
01 0203	Atvinnuhúsnæði	Lokað	1086,9	322,2	322,0	297,4	990,3	N
01 X	Tæknirými	Lokað	5,2	1,3	0,0	1,1	0,0	T
01 X	Umferðarrými	Lokað	103,8	16,9	0,0	15,8	0,0	U
01 X	Umferðarrými	Opið	0,0	1,9	0,0	0,0	0,0	U
01 Y2	Umferðarrými	Lokað	72,1	16,6	0,0	14,3	55,3	U

Lóð

Landnr 111719 Viðskipta / þjón.lóð Stærð 1.600,0 m² Heildarlóðarmat 40.240.000

Eigendur: 530269-7609 Reykjavíkurborg 100,0000%

Vísitala brunabótamats: 664,3

Stærð mathluta 01 er 1692,1m² og 7935,0m³

Dagsetning yfirlits: 11/08/2017

[Veðbandayfirlit](#)[Eigendasaga](#)[Breytingasaga](#)[Skjalalisti](#)

Skýringar:

Bstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Mstig: Matsstig (forsenda mats, metið byggingarstig)

[Til baka](#)

Notandi: leigumidlun

[Heim](#) [Stillingar](#) [Skoða notkun](#)**Pönglabakki 4
Reykjavík**[Skoða loftmynd](#)

Fastanúmer	Merking	Notkun	Birt stærð	Eigendur	Kennitala	Veðbönd
204-6811	01 0101	Biðsalur	566,2m ²	Reykjavíkurborg	530269-7609	
223-4680	01 0103	Pósthús	306,1m ²	Íslandspóstur ohf.	701296-6139	
223-9899	01 0201	Kennslustofur	280,2m ²	Reykjavíkurborg	530269-7609	
225-5100	01 0203	Skrifstofa	326,7m ²	Strætó bs	500501-3160	
Landnr 111719	Lóðarnotkun Viðskipta / þjón.lóð		Greinitala 0000-01- 4603103	Eigendur Reykjavíkurborg	Kennitala 530269-7609	

Ath. eigendur birtast hér skv. gjaldendaskrá







Byggingarlýsing:
Þóglabakkí 4 Reykjavík
Verið er að breyta innræfyrirkomulagi á
2. hæð þar sem Strætó KT: 5005-3160
á 0203.
Reykjavíkurborg á 0202 og 0201
Strætó bs 2. hæð hófuðstöðvar.

MÁL NR. 48516

A 28.11.2014 Elstar-ráðgjafi, Drunnastræti 10, 101 Reykjavík, Ísland

Uppf. Öryggisráðgjafi

Talman af Samþykkt

á stofunni arkitektar
Borgarbakkí 10, Rík. Stm. 551 1400, Stokkholmastræti 10

Pinur Borgvinnu, arkitektar
KT: 180046-3099

Hilmar Þor Björnsson, arkitektur
KT: 200045-3109

Verkefnið
10.11.2014

Þóglabakkí 4 Reykjavík

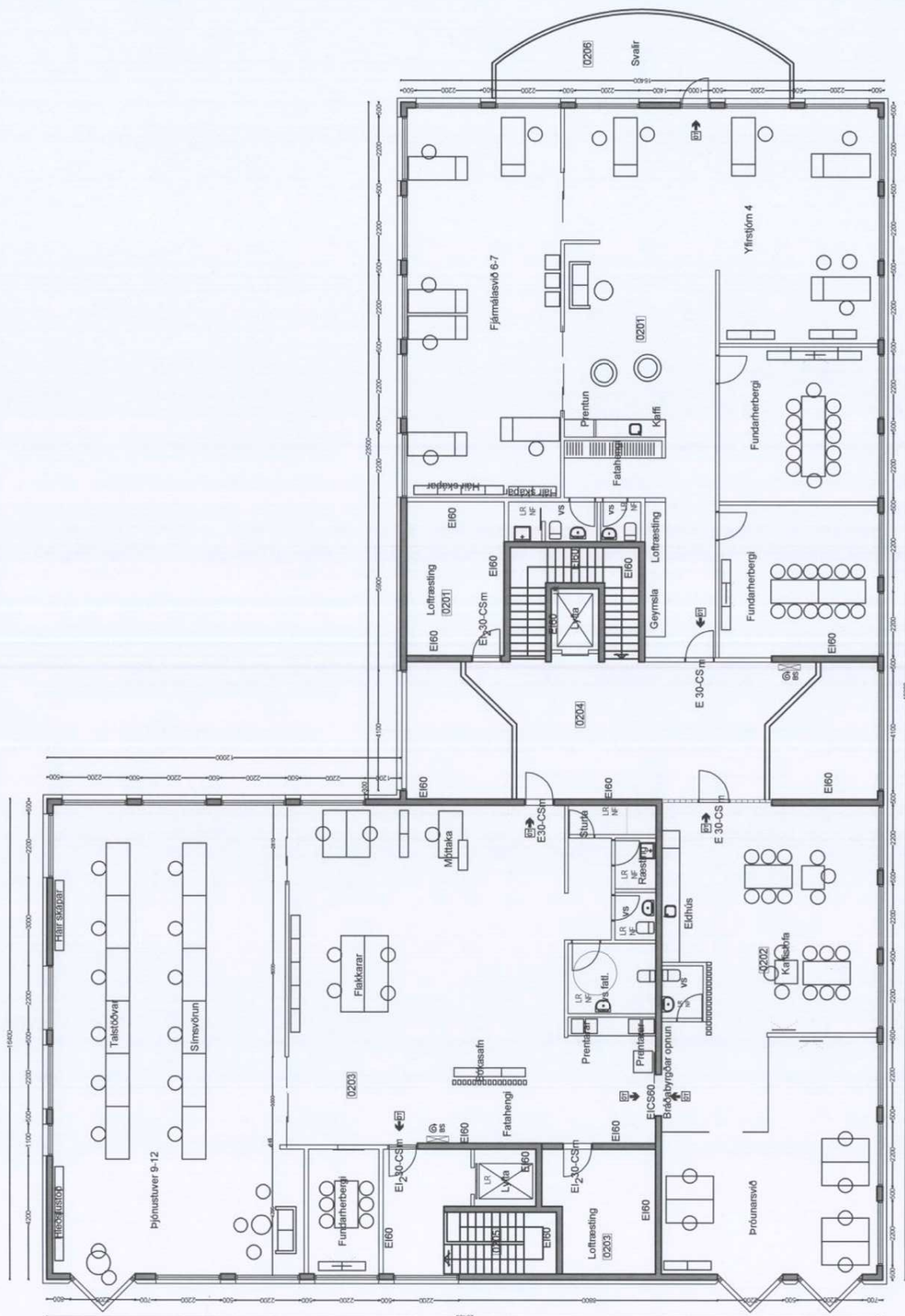
Stjórn Grunmynd, útlit og afsmynd

6905589-1399

280 0108414 Landbúnaðar- og Matvæðisráðgjafi, Hlíðarvegur 1, 101 Reykjavík

Verkefnið
14-07

A-BG-002



Grunmynd 2. hæð

021740

Skjal nr. 6
Útgáfudagur: 21.11.2001

21.11.2001

FRUMRIT STIMPLAÐ m. _____

EIGNASKIPTA YFIRLÝSING

ÞÖNGLABAKKI 4

REYKJAVÍK

Matshluti 01

INNFAÆRT

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. Þorkelsdóttur 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 eininga 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 norðurútvegg 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 suðurútvegg hússins.
- Skil milli eininga 01.02 og 01.09 liggja eftir línu sem dregin er frá enda steypis veggjar milli stigahúss og eininga 01.02 og hornrétt á norður útvegg 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 hlutfallstöllum 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 hlutfallstöllum í sameign allra.

2/11/01
OG

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

Birt flatarmál matshluta 01 er 1.479,2 m² og brúttórúmmál hans er 7.935,0 m³. 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 ²
Birt stærð séreignar, rýmisnr. 01.02:	286,3 m ²
Birt stærð séreignar, rýmisnr. 02.02:	139,5 m ²
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 ²
Birt stærð séreignar, rýmisnr. 01.04:	2,2 m ²
Birt stærð séreignar, rýmisnr. 01.05:	2,2 m ²
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 m²

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 m²

Birt stærð séreignar rýmisnr. 01.06: 4,7 m²

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 m² 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 ²	kvöð um 281 bílastæði
Staðgreinir 4.606.301	5.073 m ²	kvöð um 122 bílastæði
Staðgreinir 4.606.701	8.833 m ²	kvöð um 263 bílastæði
Staðgreinir 4.603.301	6.645 m ²	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.B. BYGGINGARFULLTRÚANS
GERT

Gert í Reykjavík í nóvember 2001

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

Eigandi 01.01 og 02.01

Helga Þórsdóttir

F.h. Borgarsjóðs Reykjavíkur

Kt: 530269-7609



Vitundarvottar:

Ragna Ábjórnsson

Kt: 257041-4159

Eigandi 01.03 og 02.03

Ólafur Þorvaldsson

F.h. Íslandspóstshf.

Kt: 701296-6139



Íslandspóstur hf

Pjetur Guðjónsson

Kt: 220552-2939

PÖNGLABAKKI 4

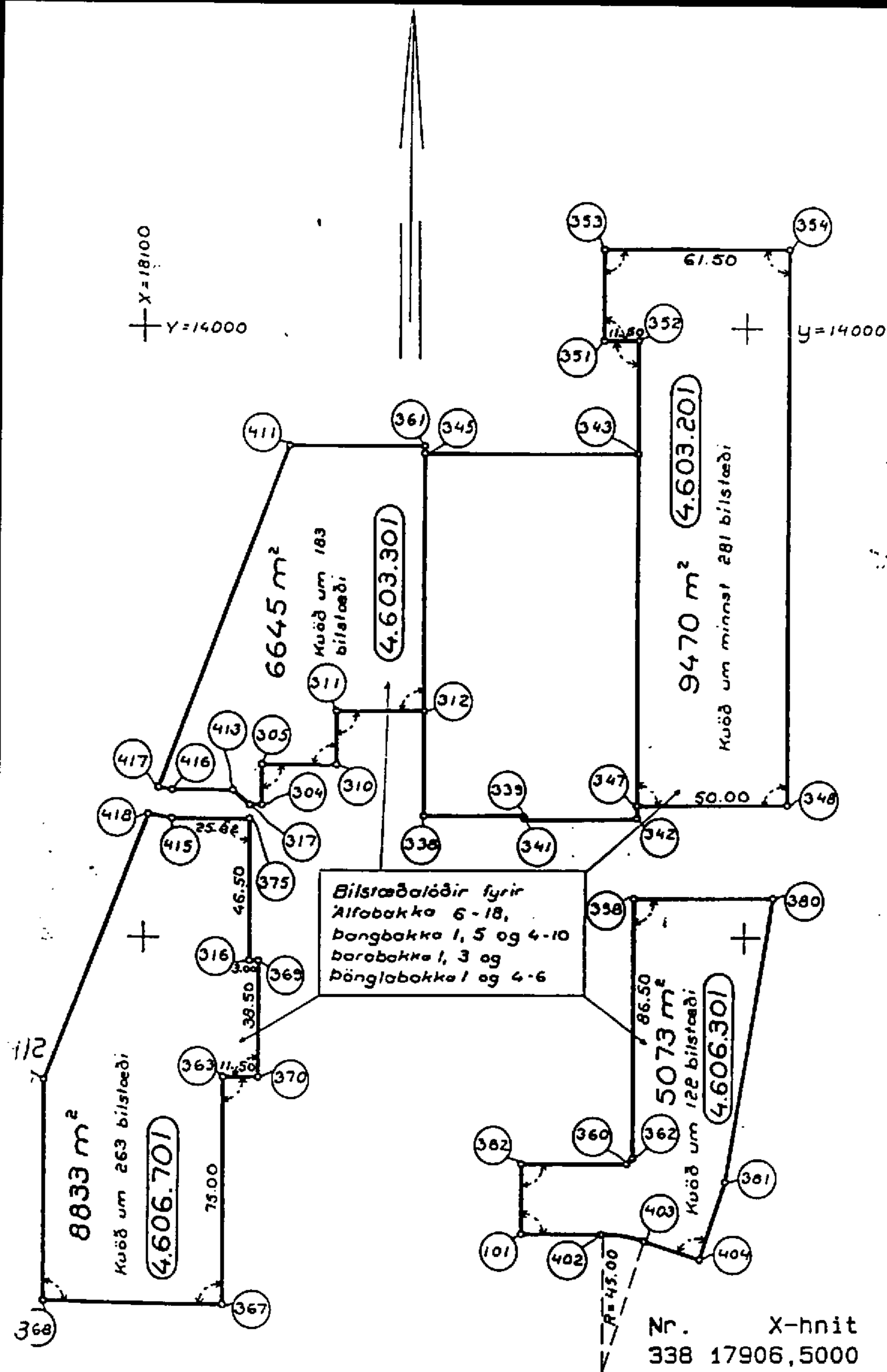
YFIRLIT YFIR HLUTFALLSTÖLUR

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	2408.7	71.81%		2706.7	43.11%	88.64%	
	671.1						
	1279.1						
	458.5						
01.03	1248.8		53.03%	1330.2	21.19%	4.23%	52.85%
	1230.8						
	9.0						
	9						
02.01	945.8	28.19%		1062.8	16.93%	3.38%	
	924.6						
	21.2						
02.03	1106.1		46.97%	1178.2	18.77%	3.75%	47.15%
	19.2						
	1086.9						
Sameign sumra	415						
Y1	43.7						
	371.3						
Sameign sumra	153.4						
Y2	122.4						
	31						
	6277.8	100.00%	100.00%	6277.9	100.00%	100.00%	100.00%

Rými merkt Y1 eru í sameign eigna 0101 og 0201

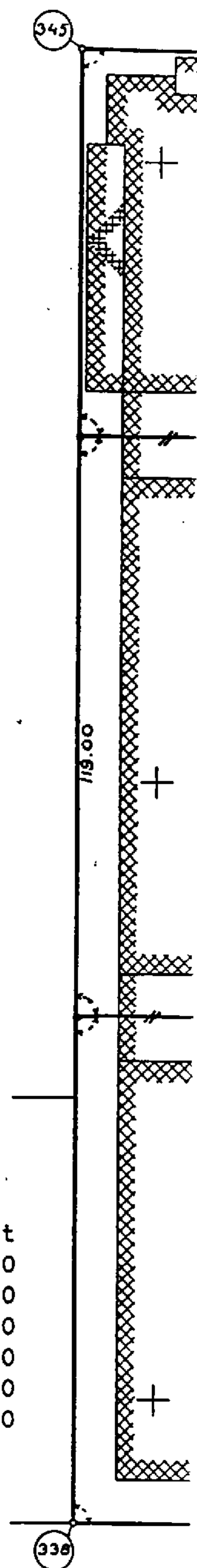
Rými merkt Y2 eru í sameign eigna 0103 og 0203



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%

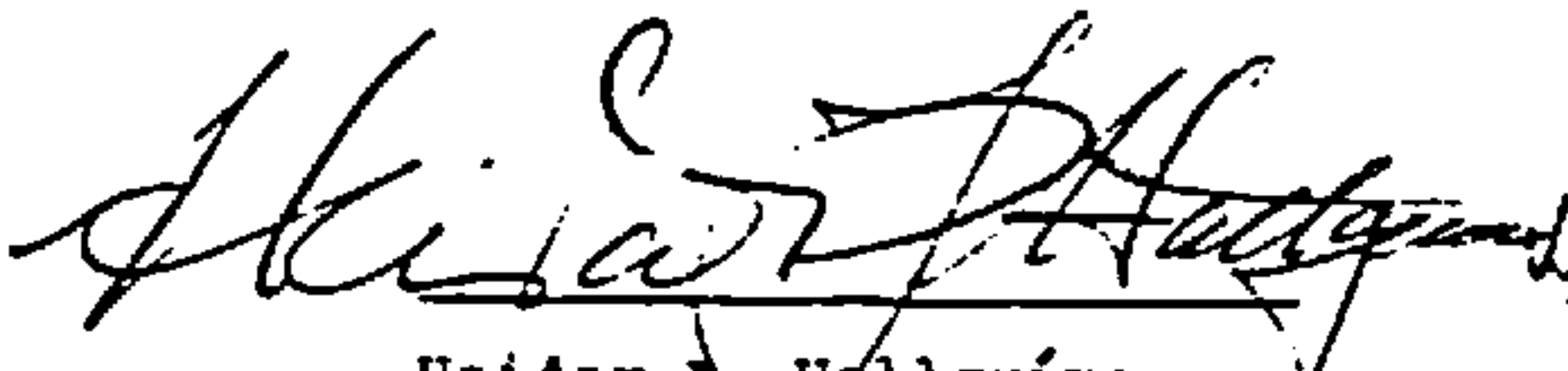
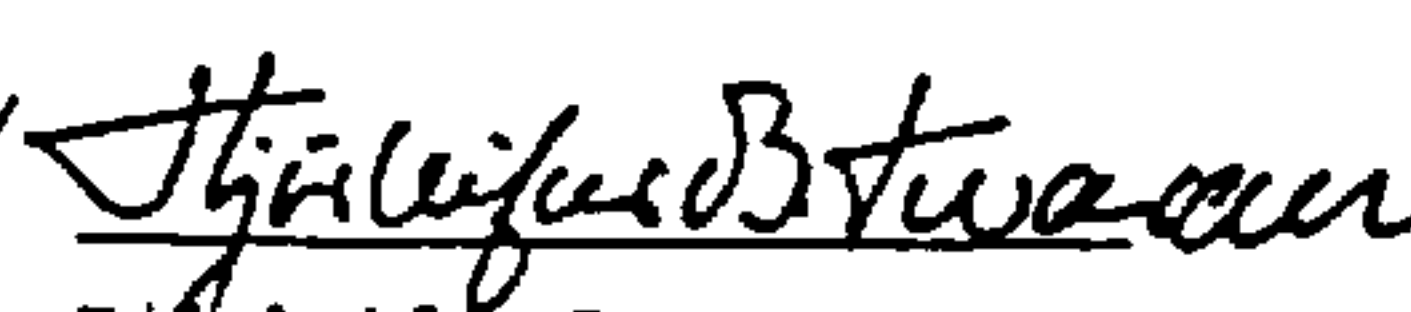
Pangbakki	4-6	14.88%
Pangbakki	8-10	8.48%
Pangbakki	1	1.17%
Pangbakki	5	2.47%
Parabakki	1	1.55%
Parabakki	3	5.99%
Dönglabakki	1	14.73%
Dönglabakki	6	15.62%
Dönglabakki	4/Álfab.	18,11.34%

15 lóðir

100.00%

Reykjavík, 27.10.1981.

RÁ/áo.

 
Heiðar P. Hallgrímsson. Hjörleifur B. Kvaran.

[illegible]

**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

Community 1.hub

Breytt fyrirkomulag innréttinga | Afgreiðslusál

TÍMABUNDIN AF MÖRKLIN NOTAEININGAR SKV. EIGNASÍPTASAMNINGI.

2018-2019

Pöngulabætti 4
Grunnmynd 1. hæðar
Þeytingar á póstafréttablaði
Málsg. 1. hæð Dags. 21.05.01

1.01

ALERT: TACTICA
F-990S B2000/2000A/CN
CALLER: 800S B2000/2000A/CN
RECORD: 2000/2000A/CN
NOT RECORDED
2000S B2000/2000A/CN
2000S B2000/2000A/CN
2000S B2000/2000A/CN

Samolyot u dyzhynerstva
09.10

08/10

100%

Margini Satek
Jember

Subject: Psychiatric
09.10 **PM**



Joseph J. Boyer, III

Pöytäkirja 4

Gumminytönnön lausunto

Aika: 11.08 **Sivu:** 71-99

1.02

9000 BELLAS ST.,
 P.O. BOX 20000, CHICAGO, IL 60628
 TEL: 773/344-1000
 FAX: 773/344-1001

Mary's Salad
Pasta Salad

[illegible]

2021-2022

Pöytäkirja 4

State Emergency & Management

WFOV-TV 13 HD

06-2

160012

1.03