



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 13. maí 2018

R17120052

D-1486

Borgarráð

Pönglabakki 4 - kaup á eignahluta Strætó bs.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að kaupa eignarhlut Strætó bs. í Pönglabakka 4 á krónur 100.000.000.-

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. Borgarráð samþykkti þann 14. desember 2017 að kaupa eignahlutinn á krónur 89.850.000.-. Stjórn Strætó Bs. kom með gagntilboð upp á 100.000.000.-. Bókfært verð þeirra er nálægt þeirri upphæð. Meðfylgjandi er mat tveggja fasteignasala en mat þeirra var annars vegar kr. 98.000.000 og hins vegar kr. 81.700.000.

Eftir kaupin verður Reykjavíkurborg með rúmlega 79% eignarhluta í húsnæðinu á mótí Íslandspósti ohf. Er þetta liður í því að færa Þjónustumiðstöð Breiðholts á einn stað í Pönglabakka 4.

Óli Jón Hertervig

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.



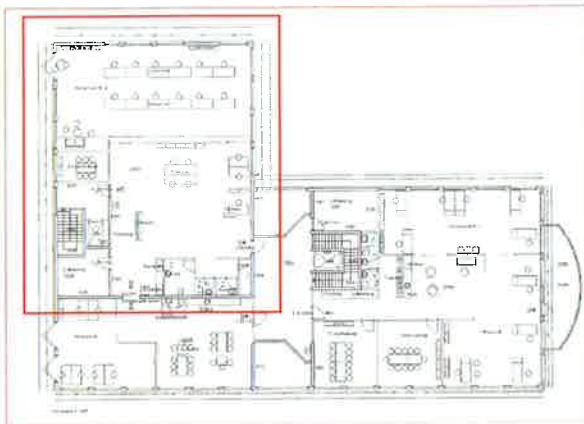
Um er að ræða skrifstofuhúsnæði á 2. hæð miðsvæðis í Reykjavík. Komið er inn í stórt alrými þar sem er móttaka og setuaðstaða fyrir viðskiptavini. Að auki er aðgangur aðsalernum fyrir karla/konur og hreyfihamlaða. Lítið herbergi með glerveggjum að hluta og glerhurð, nýtt undir prentara. Að auki er opið 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 niðr hengd og úr málmkerfi.



Húsnæðið virðist vera í góðu ástandi að utan. Húsið er steyppt, 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 söliverðs 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 söliverð 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: Pönglabakki 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 fasteignasölu 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 Pönglabakka 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 gólfu, 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 marmaraflísu 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:

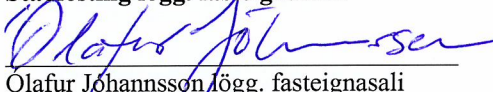
Eftir skoðun eignarinnar og að teknu tilliti til söliverðs atvinnueigna á sambærilegum svæðum tel ég söliverð þessarar eignar vera kr. 81.700.000.- sbr. núverandi ástand á atvinnuhúsamarkaði;

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 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 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
Löggiltur fasteignasali
Kt. 200465-5479



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Staða:

Núverandi ▼

[Heim](#)
[Stillingar](#)
[Skoða notkun](#)

Pönglabakki 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-m³	Brúttó-m²	Séreign-m²	Nettó-m²	Skipta-m³	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](#)



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Staða:

Núverandi ▼

[Heim](#)
[Stillingar](#)
[Skoða notkun](#)

Þönglabakki 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

 [Til baka](#)

Notandi: leigumidlun





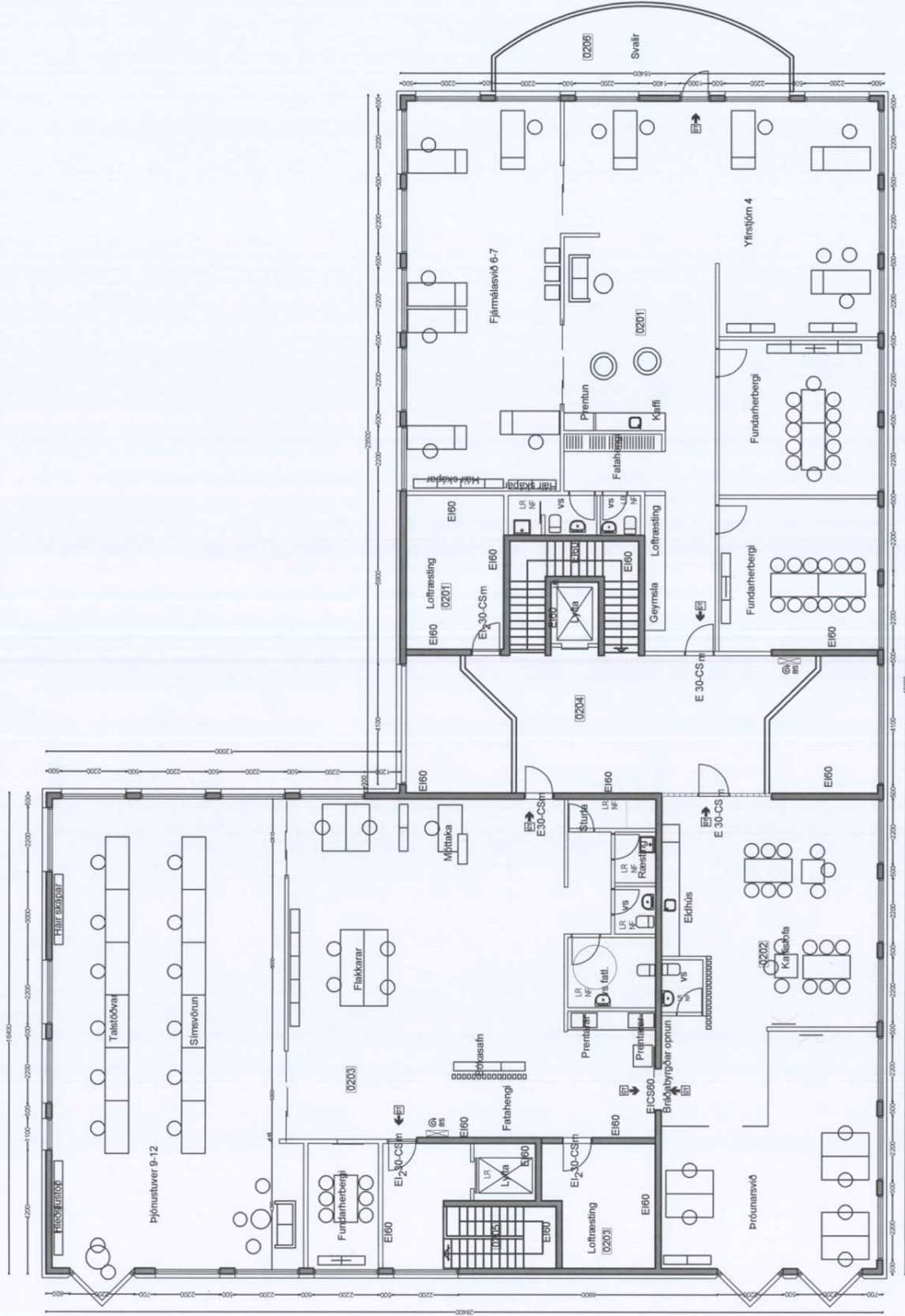




Áskilin lokaúttekt byggingarútrúa

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

MÁL NR. 48516



Grannmynd 2. hæð

á stofnuni arkitektar
Byggingastærkt 10. Rvk. Sími: 591 1460. Stafr. stafr@stofnuni.is

Stofnun arkitektar
Pírrur Björgvinsón, arkitekt þrá
Hilmar Þor Björnsson, arkitekt FVA KT: 200945-3109

Virkisbil
Dagsetning 10.11.2014
Kort 1:100
Hemalshörund
Stærðskil
Skýring 6900589-1359
Kerfi

Verkisbil
Fundanherbergi 10. Rvk. Sími: 591 1460. Stafr. stafr@stofnuni.is
KT: 200945-3109

Verkisbil
Dagsetning 10.11.2014
Kort 1:100
Hemalshörund
Stærðskil
Skýring 6900589-1359
Kerfi

Verkisbil
Fundanherbergi 10. Rvk. Sími: 591 1460. Stafr. stafr@stofnuni.is
KT: 200945-3109

Verkisbil
Dagsetning 10.11.2014
Kort 1:100
Hemalshörund
Stærðskil
Skýring 6900589-1359
Kerfi

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 móttakið 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 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 m ²
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 ²
Birt stærð séreignar rýmisnr. 01.06:	4,7 m ²
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.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 Kjartansdóttir

Kt: 257041-4159

Eigandi 01.03 og 02.03

Ólafur Þorvaldur

F.h. Íslandspóstshf.

Kt: 701296-6139



Íslandspóstur hf

Pjetur Björnsson

Kt: 270552-2939

Skráningartítle: Þönglabakkí 4		Skrásetjari: Hjlin Kristín Þorleifsdóttir															
Landnúmer: 111719		Kennitala: 260472-5269															
Matslutunúmer: D1		Útgáfa: 4.01a															
		Dags: 2/11/2001															
Uppskipting og lýsing		Stærðir															
D0	D1	D2	D3	D4	D5	DSM	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D16	D17	
Lögun	Rými hæð-röð	Nokun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-held	Bontíður m²	Manníður m²	Segar m²	Op m²	Bontíður m²	Bontíður ah < 1.6	Salarhæð min	Salarhæð max	Brotíð númerí m²	Nettóíður m²	Birt flatalarmál m²	Reiðistala skiptarúmnaðs	
		Matehluti			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	
		Botn											175.4				
	01	1. hæð			876.8	0.0	18.4	0.0	876.8	2.5			3,985.4	791.6	737.5		
A	0101	Blósalur	N	0101	140.4				140.4		4.78	4.78	671.1	125.2	140.4	4.78	
A	0102	Blósalur/vettingah.	N	0101	286.3				286.3		4.08	4.78	1,279.1	256.8	286.3	4.47	
A	0103	Póstafreiðsla o.fl.	N	0103	301.7				301.7		4.08	4.08	1,230.8	274.3	301.7	4.08	
A	0104	Salerni	N	0103	2.2				2.2		4.08	4.08	9.0	1.9	2.2	4.08	
A	0105	Salerni	N	0103	2.2				2.2		4.08	4.08	9.0	1.9	2.2	4.08	
A	0106	Lýfta	U	0203	4.7				4.7		4.08	4.08	19.2	4.0	4.7	4.08	
A	0107	Stigahúsnæði	U	Y2	30.0		7.6		30.0		4.08	4.08	122.4	26.6		4.08	
A	0108	Stigahúsnæði	U	Y1	7.0		10.8		7.0		4.08	4.08	43.7	5.8		4.08	
A	0109	Gangur	U	X	88.8				88.8	2.5	1.40	10.45	548.1	83.1		7.752	
A	0110	Sorp	N	X	6.8				6.8		4.08	4.08	27.7	6.0		7.752	
A	0111	Tæknirými	T	X	6.7				6.7		4.08	4.08	27.3	6.0		7.752	
C	0112	Úttröppur	U	X	6.8				6.8								
C	0113	Úttröppur	U	X	3.0				3.0								
	02	2. hæð			845.7	0.0	0.0	27.4	818.3	0.5			2,872.3	745.0	741.7		
A	0201	Kennsluhúsnæði	N	0201	280.2				280.2		3.30	3.30	924.6	248.1	280.2	3.30	
A	0202	Skrifstofur/kaffist.	N	0101	139.8				139.8	0.3	1.50	3.30	458.5	122.5	139.5	3.26	
A	0203	Aivinnuhúsnæði	N	0203	326.3			4.1	322.2	0.2	1.50	3.30	1,086.9	297.4	322.0	3.33	
A	0204	Stigahúsnæði	N	Y1	85.5			15.7	70.8		3.30	5.68	371.3	73.2		4.28	
A	0205	Stigahúsnæði	U	Y2	12.9			7.6	5.3		1.50	3.30	31.0	3.8		2.40	
C	0206	Svalir	S	0201	21.2				21.2							1.00	
	03	Pak			798.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0			901.9	0.0	0.0		
A	0301	Pakrými	V	X	481.1						0.00	2.52	553.1				
A	0302	Pakrými	V	X	317.1						0.00	2.52	348.8				
Athugasemdir																	
1) Almörkun notaefningar 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																	
Sameignir sumra																	
Eignar-held	Nokun texti	Y-	eignarheld	Nokun texti	Rekstr-regla	Eignarhatur											
0101	Blósalur	Y1	Gangur/sligi	Y1	S	71.8907%											
0201	Kennsluhúsnæði	Y1	Gangur/sligi	Y1	S	28.1093%											

0103	Póstafgreiðsla o.fl.	Y2	Stígirinntak	S	52.9885%
0203	Atvinnuhúsnæði	Y2	Stígirinntak	S	47.0115%
Eignarheld					
Eignar- held	Nafnin leyst	Birt flatarmál m ²	Séræign m ²	Skipulags rúmmál Séræign og samæign m ²	
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	
	Alls	1,479.2	5,129.392	5,584.732	

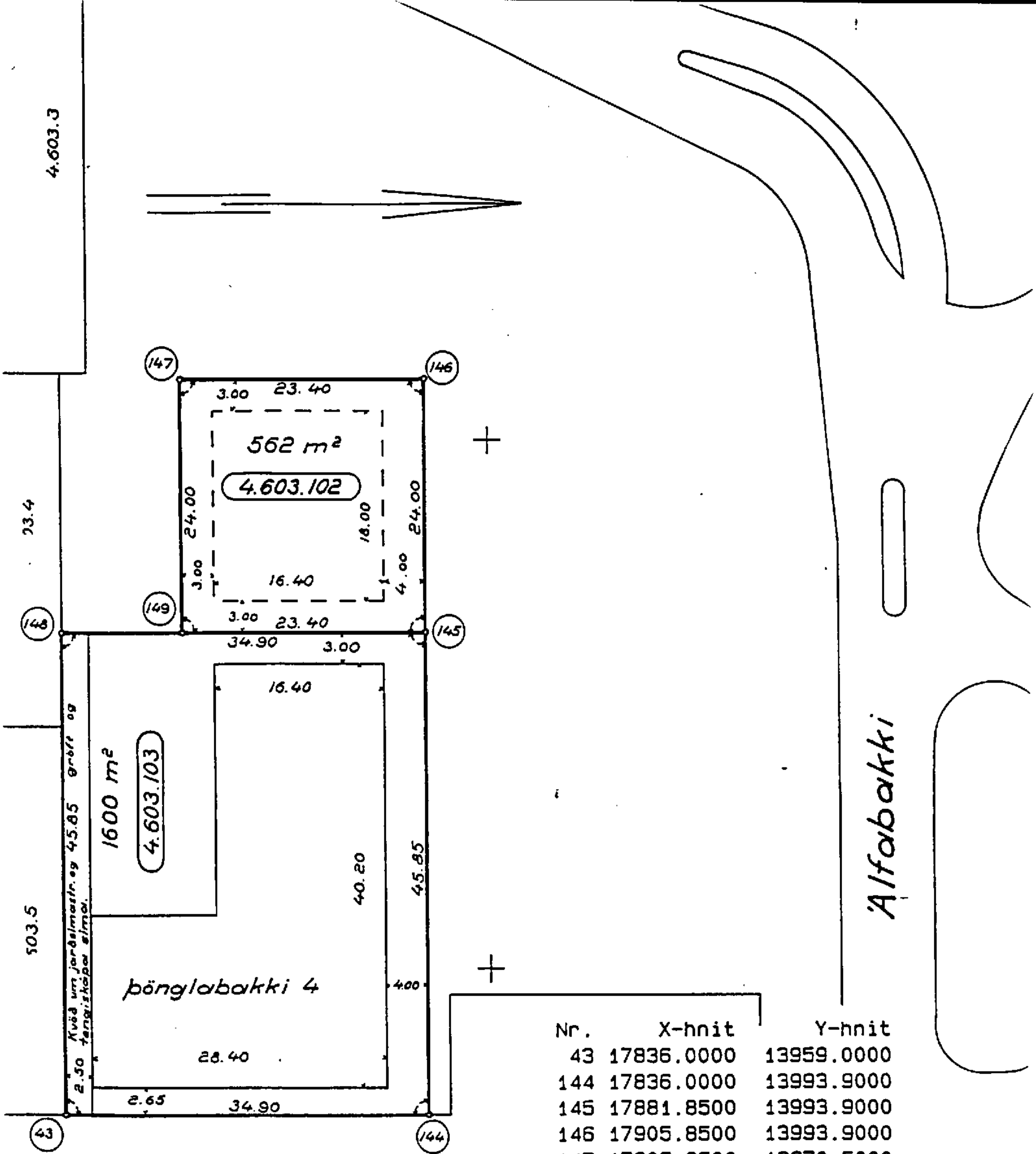
PÖNGLABAKKI 4
YFIRLIT YFIR HLUTFALLSTÖLUR

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



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

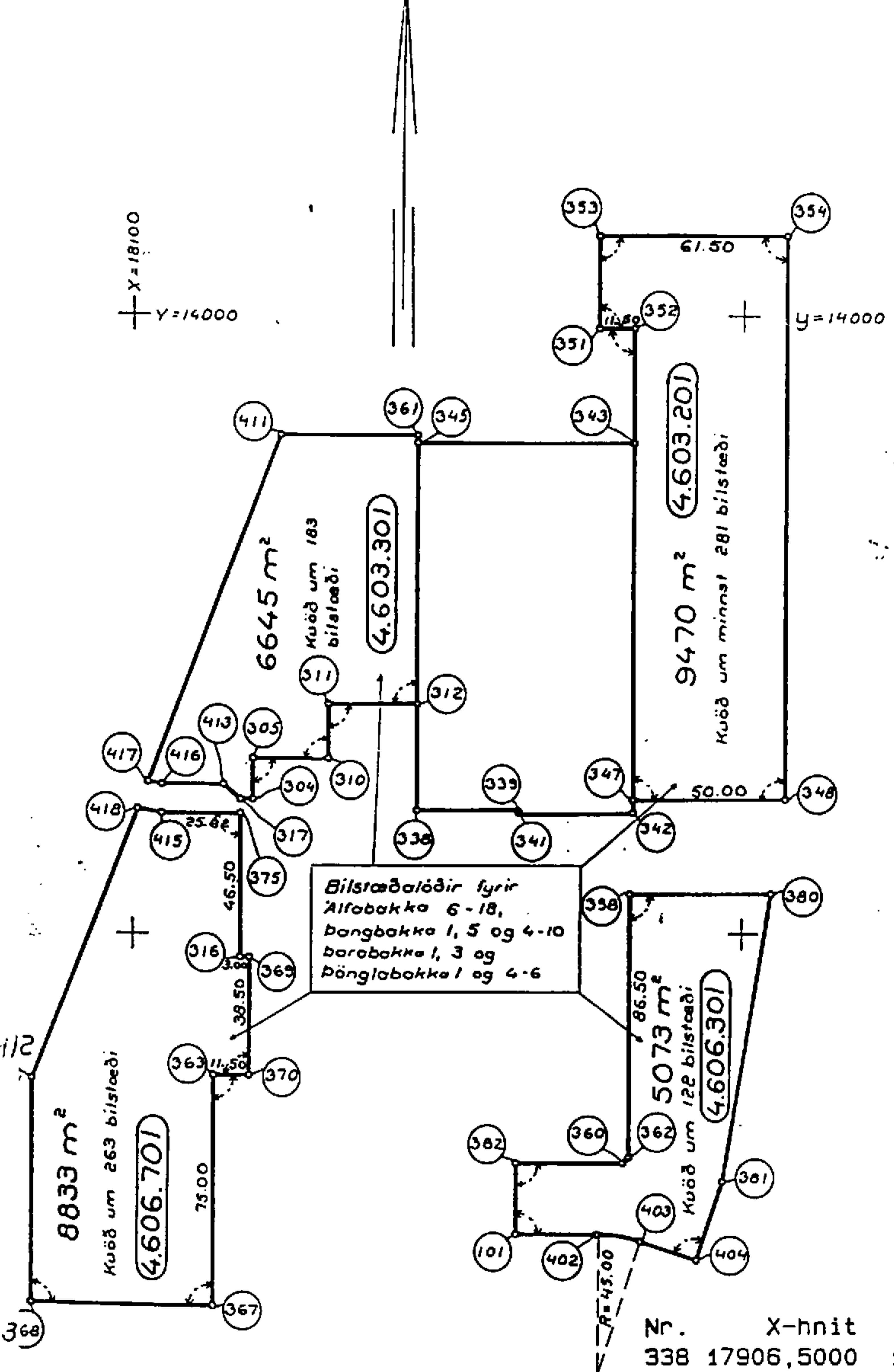
Nr.	X-hnit	Y-hnit
43	17836.0000	13959.0000
144	17836.0000	13993.9000
145	17881.8500	13993.9000
146	17905.8500	13993.9000
147	17905.8500	13970.5000
148	17881.8500	13959.0000
149	17881.8500	13970.5000

DRÖG AÐ MÆLIBLAÐI.
MÆLIBLAÐ Í GILDI ER EKKI TIL.

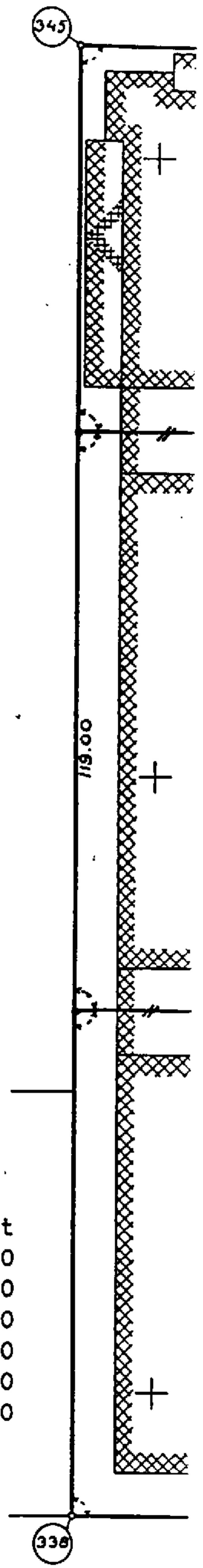
y = 14000
x = 17800

X=18100
Y=14000

X=18000
Y=13600



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





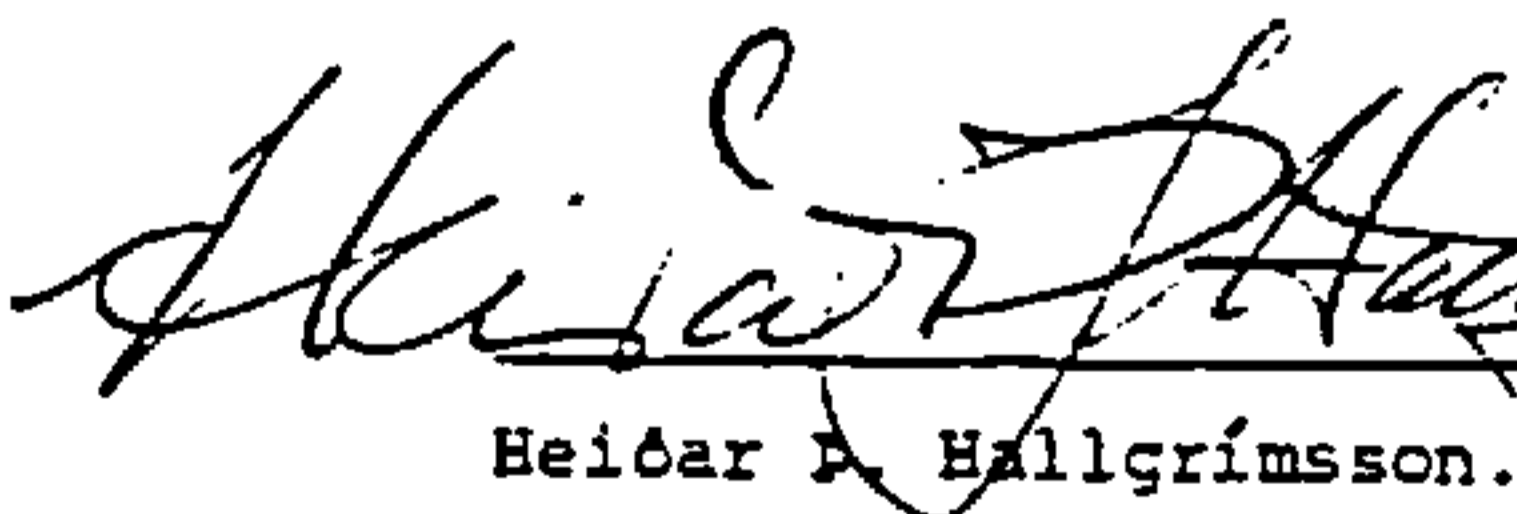
4.603.

Aðild einstakra lóða að
4 bílstaðalóðum í Mjódd:

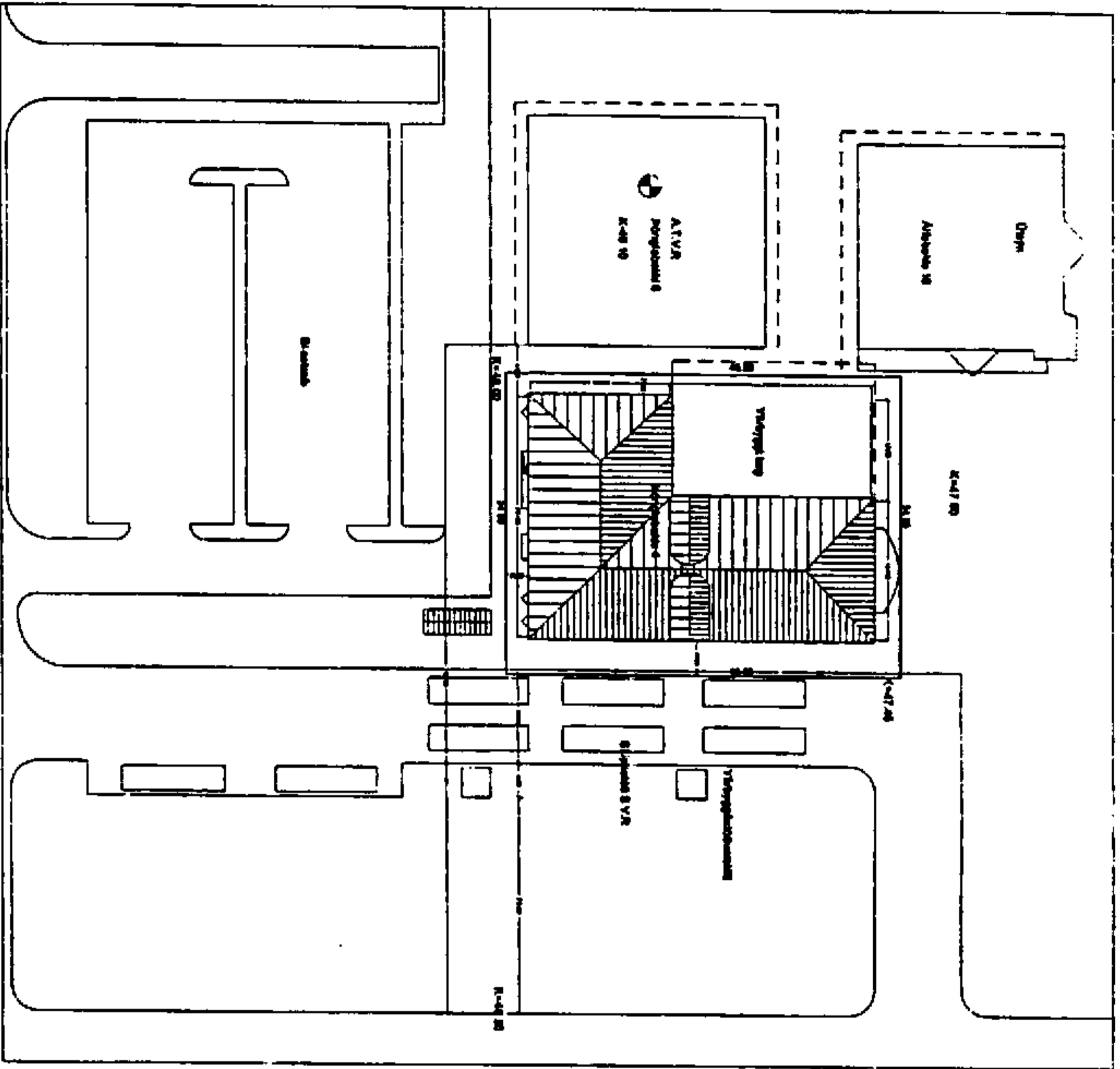
Álfabakki	6	4.91%
Álfabakki	8	6.03%
Álfabakki	10	6.46%
Álfabakki	12	5.68%
Álfabakki	14	6.68%
Álfabakki	16	4.01%
Pangbakki	4-6	14.88%
Pangbakki	8-10	8.48%
Pangbakki	1	1.17%
Pangbakki	5	2.47%
Parabakki	1	1.55%
Parabakki	3	5.99%
Dönglabakki	1	14.73%
Dönglabakki	6	15.62%
Dönglabakki	4/Álfab.	18,11.34%
<hr/>		<hr/>
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 rúfplötum. Þak er uppsett með 17-80° þortum þakþappi og að lokum með skilum áhringum sem lenda eru saman í garði. Þakkið 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 ALLUCONUD klæðingum sem fest er á stöðum. Gúggar eru settir í efri og eru úr bronni en klæddir með ák að útlitum. Veggir eru serdæmdeild og málðir að innverðu.

Innveggir:
Innveggir eru hornklæddir. Áttarveggir steyptir veggir sem eru serdæmdeildir og málðir og þrængir úr teglvermálgum spráttum á innverðu. Veggir eru fyllt með steini, speidde og málðir.

Loft:
Ör koll í byggingarfræði eru niðanfengd og úr máltneri.

Gólf:
Ör gólf í samlegu eru klæddir með keramikplötum meðan önnur eru högd índrum gólfdekk.

Brunnarmál:
Húsið er gætt með veitniskerfi og í henni er vörðunarkerfi og útski samræmt reglugerð. Handtórkennil og brunastöngum er komið fyrir samræmt uppdröf. Við suðuvegg húsnæðis er brunastöng sem þýtur á stöðvelli á suðunni. Brunabóki er á báðum hálum. Aðrir klæðingur eru í holti í holti. Sáð er fyrir þýgumringum og rýmgerðum eins og þakri geru stöður III.

Málið skráir:
Brúðstærni 1. hæðir
678.8 m²
Brúðstærni 2. hæðir
645.7 m²

Brúðstærni alls:
1324.5 m²

Brúðstærni:
7856.0 m²

Löðvænt:
1800 m²

Afþrengingarmál:
1.08

Stofuástandi:
Stofuástandi er áhrægt á samlegingum þrængdastöngum fyrir Átraktu 5-10, þrængdastu 1, 5 og 4-10, þrængdastu 1 og 3 Og þrængdastu 1 og 4-10.

Uppdröfingur byggjar & teikningu nr 2
af þrængdastu 4 dags. 27.11.1987

Stefnir Björnsson 27.11.1987

Þingliðskvöld 4	1.00
Atskildumynd Byggingar & eignastýringu	1.00
Byggingar & pólitískfræðsla	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

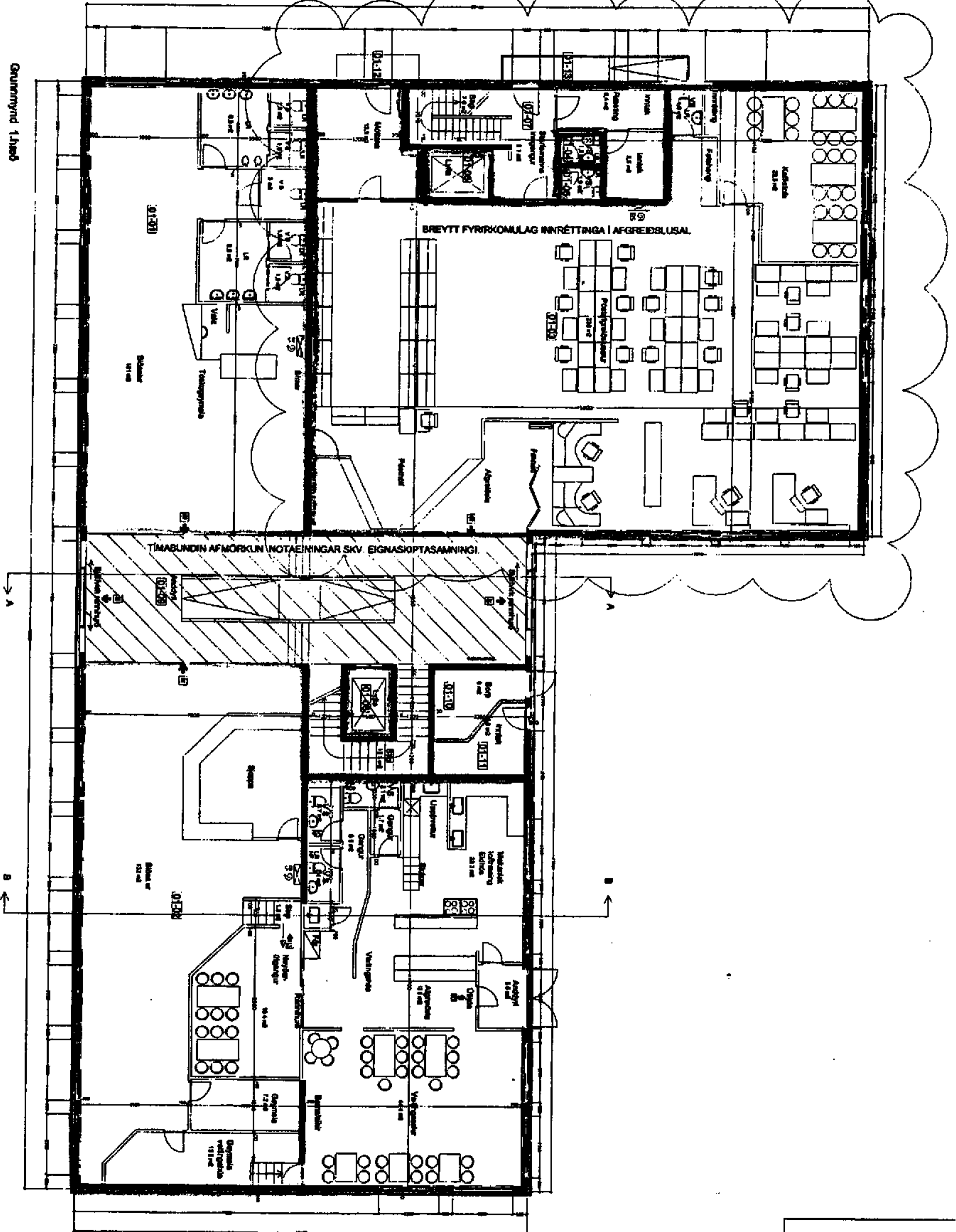
X: Sameign allra

Y1: Sameign eigna 01.01 og 02.01

Y2: Sameign eigna 01.03 og 02.03

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

Grunnmynd 1.hæð



ÁREIÐIS Númer	Stærð

Uppdriftur byggjar á teikningu nr 2
af Þönglabæki 4 dags 27.11.1987

Þönglabæki 4
Grunnmynd 1. hæð
breytingar á póstergræðslu

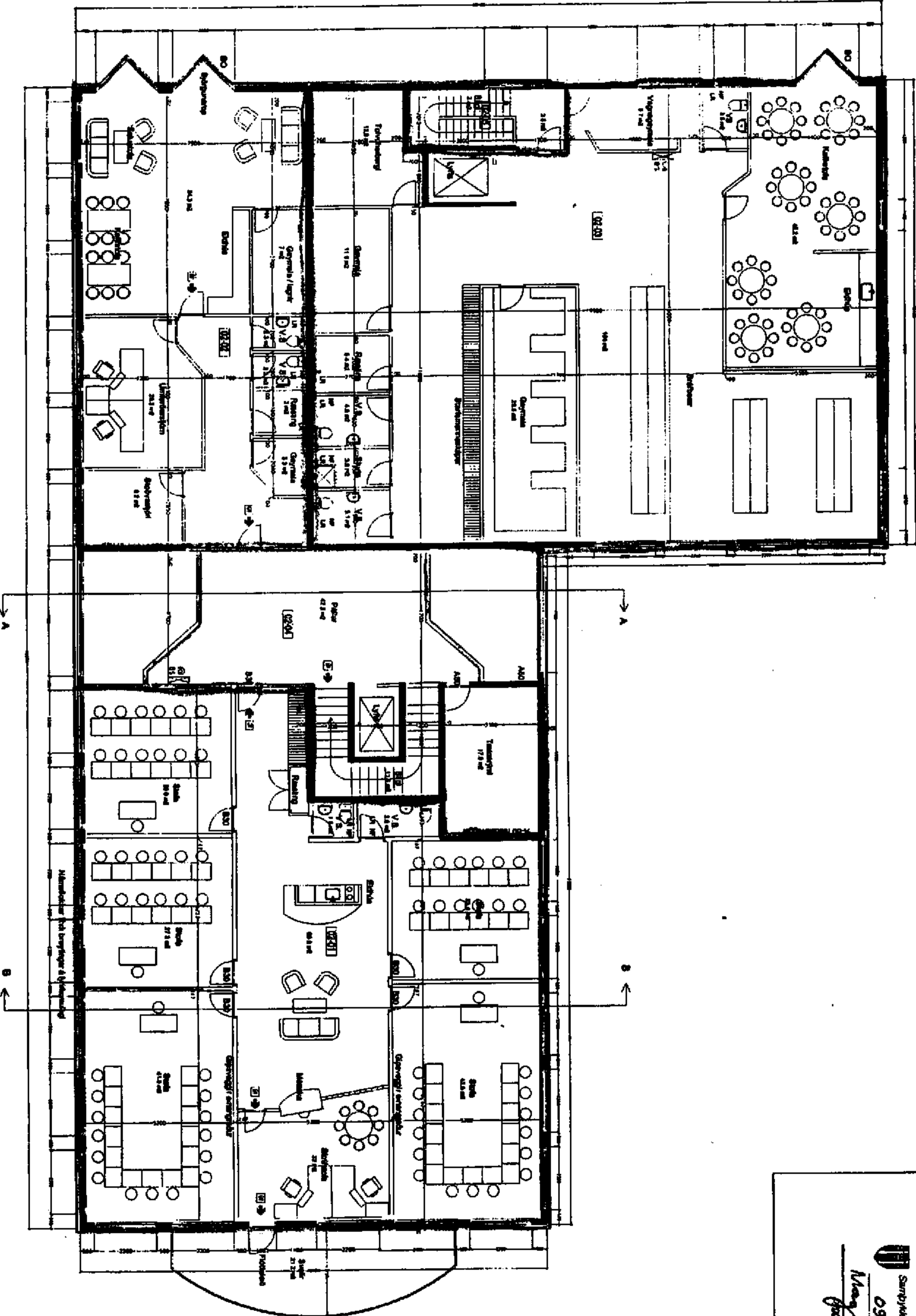
MAK 1.48 04.08.21.02.87 1.01

Handwritten signature: *Ólafur*


Handwritten note: *Þakki þou!*

Samþykkt af Byggingarstofna
09.10 2001
Magnus Saet
forstjóri

ARCTIKONNORVA
FABRIK
MILJÓVÆNNLEG
REININGSMID
SÍÐAN 1987
FAX 501 00 00
www.fabrik.com



Grunnmynd 2. hæð



 Samþykkt af byggingarvaldi
 09.10.2001
 Margrini Sæll
 forseti

Úpdröktur byggður á teikningu nr 4
 af Þinglaðuhöfða 4 dags. 27.11.1987
Reykjavík 2001

Þinglaðuhöfði 4
 Grunnmynd einnarráttar hekkur
 Málsv. 1:100 Dags. 27.11.1987 **1.02**

RÁÐGAFINGARFIRMAMANNTAL
 NÚMÉR 1987.1988
 MARGRINI SÆLL
 MARGRINI SÆLL
 MARGRINI SÆLL

