

„berar íbúðir“
(naked housing)

(fullbúðar) íbúðir í fjölbýli



Leiðir til skoðunar

Að kaupa eigin fasteign – hvað býðst – eru til frávik frá norminu

Hvað ber seljanda að uppfylla til handa kaupanda m.t.t. reglugerða

Höfum fordæmi um ýmsan frágang á íbúðum frá fyrri tíð

Má yfirfara að hluta þá kosti sem bjóðast þeim, sem kaupa í sérbýli, yfir á fjölbýli

Dæmi um fyrri tíma þegar kaupandi gat lokið sjálfur við verkþætti á eigin hraða

Býr til aðstæður þar sem eigandi getur útfært sínar eigin lausnir

Mismunandi lausnir skapa fjölbreytileika

Ímynd – framsetning til kaupenda



Kveikjan



Upphæð láns: 36.342 kr.	
Lán 1	Lán 2
Överðtryggt	Överðtryggt
31.800	4.542
25 ár	25 ár
7.05%	8.15%
Breytilegir vextir	Breytilegir vextir
Jafnar gr.	Jafnar gr.
0.0%	0.0%
70.00%	10.00%
Nei	Nei
356	166
17.38%	
318	45
2.000	2.000
5.700	5.700
8.018	7.745
20.579	
156.383	

KOSTNAÐARGREINING							
Verk: xx			Lóð:	0	Heildarflatarmál:	0	Dagsetning áætlunar: júlí 2016
Gerð byggingar: Íbúðarhúsæði-fjölbýli			Fjöldi bílastæða:	0	Heildarrúmmál	0	Byggingarvísitala í júlí 2016
			Fjöldi hæða:	0	Sameign:	0	131,6
Framkvæmdakostnaður	Ein.	Magn	Ein.verð m. VSK	Samt.m. VSK	VSK	Upph. án VSK	Athugasemdir - útskýringar
Kaup á fasteign; lóð og og mannvirkjum	Heild	0	0	0		0	
Endurgreiddur vsk af framkvæmdum á byggingastað	Stæði	0	0	0	0	0	
Framkvæmdakostnaður samtals				0	0	0	
Annað og ófyrirséð	%	0		0	0	0	
Ófyrirséður kostnaður v. framkvæmda samtals				0	0	0	
Framkvæmdakostnaður alls án VSK=	0		Framkvæmdakostnaður á hvern m² án VSK =	#DIV/0!			
Hönnun og markaðssetning							
Hönnun arkitekta	%	0,0	0	0	0	0	
Hönnun verkfræðinga	%	0,0	0	0	0	0	
Efirlit 1,1% af framkvæmdakostnaði	%	0,0	0	0	0	0	
Stjórnunar og umsjáukostnaður - 2,5% af framkvæmdak.	%	0,0	0	0	0	0	
Þóknun til ráðgjafa vútleigu (ca.1 mánaðarleiga)	Heild	0	0	0	0	0	
Markaðssetning hússins, auglýsingar o.fl. / sölupóknun	Heild	0		0	0	0	
Ýmiss kostnaður frá verklokum til söludags / rekstur húss	Heild	1		0	0	0	
Hönnunarkostnaður samtals				0	0	0	
Opinber gjöld og tryggingar							
Gatnagerðargjöld v/húss	m²	0	0	0		0	
Gatnagerðargjöld v/bílakjallara	m²	0	0	0	0	0	
Byggingaréttargjald	m²	0					
Skipulagsgjald - 0,3% af brunabótamati	%	0,0	0	0	0	0	
Tengigjöld vegna rafmagns	Heild	0		0	0	0	
Tengigjöld vegna hita	Heild	1		0	0	0	
Tengigjöld vegna kalds vatns	Heild	1		0	0	0	
Brunatryggingar	Kr/mán	0	0	0		0	
Smiðatrygging nýbyggingar	Heild	0	0	0		0	
Gatnagerðargjöld rífinna bygginga endurgreidd	m²	0		0		0	
Opinber gjöld og tryggingar samtals				0	0	0	
Tekjuliðir							
Tekjur samtals				0	0	0	
Fjármagnskostnaður							
Fjármagnskostnaður v/kaupa á fasteign m.v. 50% eq	%	0,00	0	0		0	
Fjármagnskostnaður v/framkvæmda m.v. 50% eq	%	0,00	0	0		0	
Lántökugjald (1,0%)	%	0,00	0	0		0	
Stimpilgjald 1,5% af fasteignakaupum og framkvæmdak.	%	0,00	0	0		0	
Vísitöluhækkunar v. framkvæmda fram að sölu hússins	%	0,00	0	0		0	
Fjármagnskostnaður samtals				0		0	
				Heildarkostnaður með VSK	0	Heildarkostnaður án VSK	
				Virðisaukaskattur	0		
				Heildarkostnaður á fermetra með VSK	#DIV/0!	0 kr.	
				Heildarkostnaður á fermetra án VSK	#DIV/0!		

Eitthvað sem var - og er – á sumum stöðum



Forsendur til lækkunar á kostnaði

Að mannvirkið í heild standist lokaúttekt samkvæmt aðaluppdráttum - lánshæft

Mannvirkið er fullfrágengið að utan ásamt lóð

Íbúðir skilast án innveggja, þó eru baðherbergi fullfrágengin

Baðherbergi eru máluð, veggir loft og gólf. Standandi lausum sturtuklefa er komið fyrir

Eldhúsinnrétting er 1,2m löng. Komið er fyrir vaski ásamt blöndunartækjum. Tengill er fyrir ísskáp. Tenglar eru

ofan við borðplötu. Engir efri skápar

Gólf í alrými eru rykbundin. (Ath þarf með hljóðdúk)

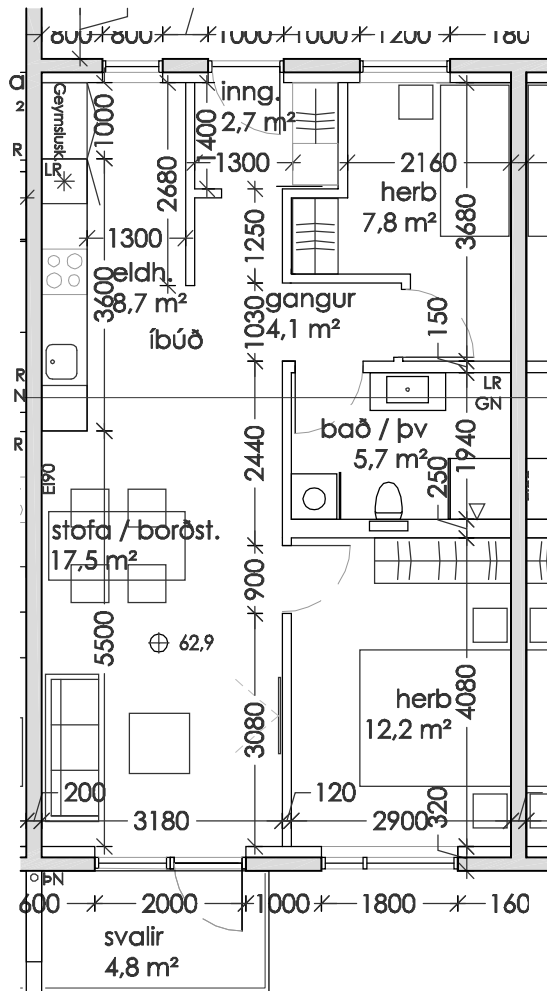
Veggir (utan bað) eru slípaðir og rykbundnir. Loft eru slípuð rykbundin

Raflögnum er haldið í lágmarki, fullfrágengið og ídregið á baði. Komið er fyrir einu perustæði í lofti þar sem gert

er ráð fyrir herbergjum síðar. Tenglar og rofar koma síðar í innveggi. Tafla gerir ráð fyrir fullbyggðu

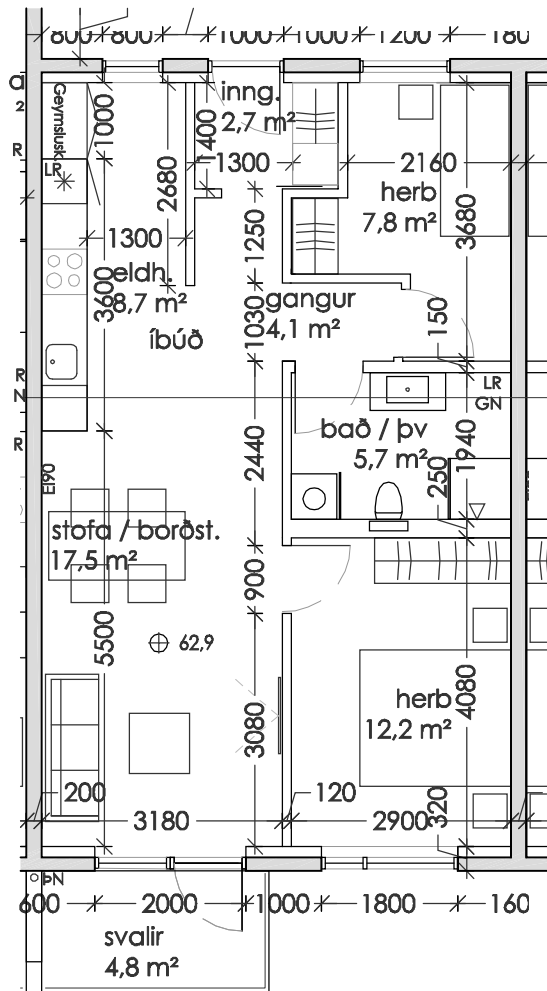
Ofnum er komið í sitt hvorum enda íbúðar, eingöngu til að halda hita á alrými. Ofni er komið fyrir inn á baði

Aðaluppdráttur (hluti)



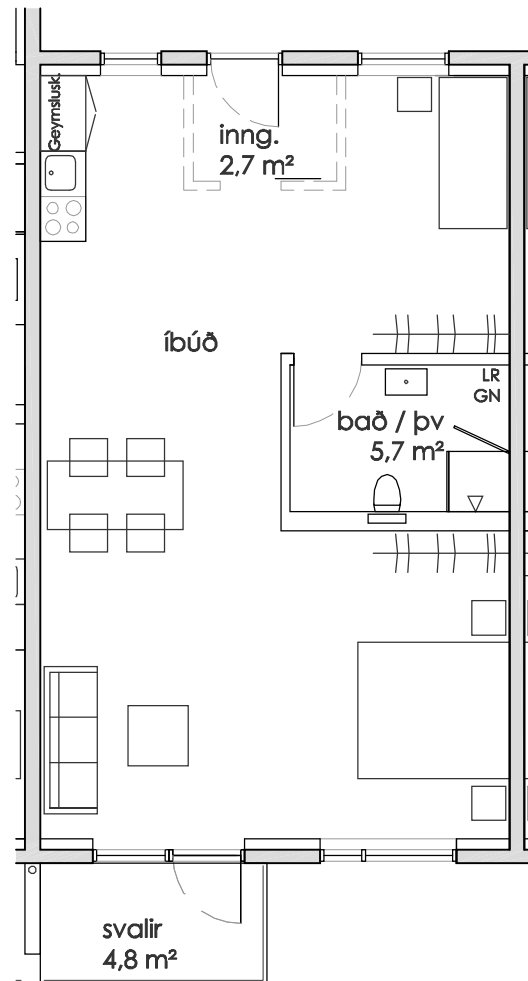
Íbúð 62,4m² - fullbúin 2-3 herb. án geymsl.

Aðaluppdráttur (hluti)



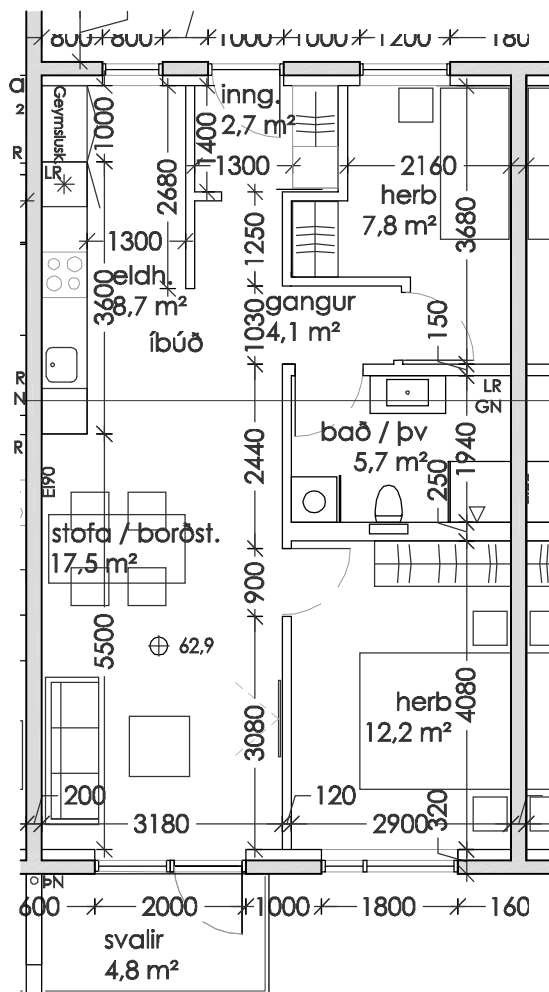
Íbúð 62,4m² - fullbúin 2-3 herb. án geymsl.

Aðaluppdráttur (hluti)



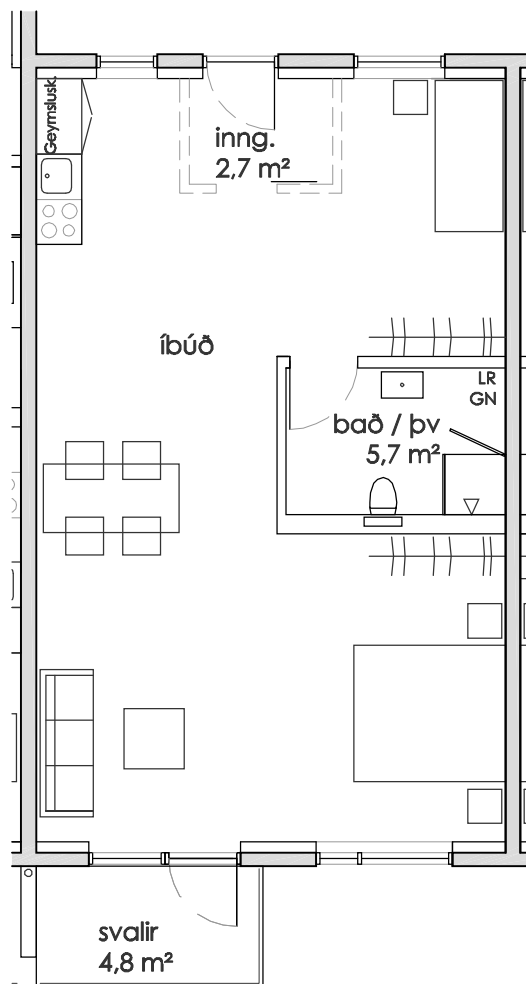
Íbúð 62,4m² - fullbúin studio íbúð, án geymsl.

Aðaluppdráttur (hluti)



Íbúð 62,4m² - fullbúin 2-3 herb. án geymsl.

Aðaluppdráttur (hluti)

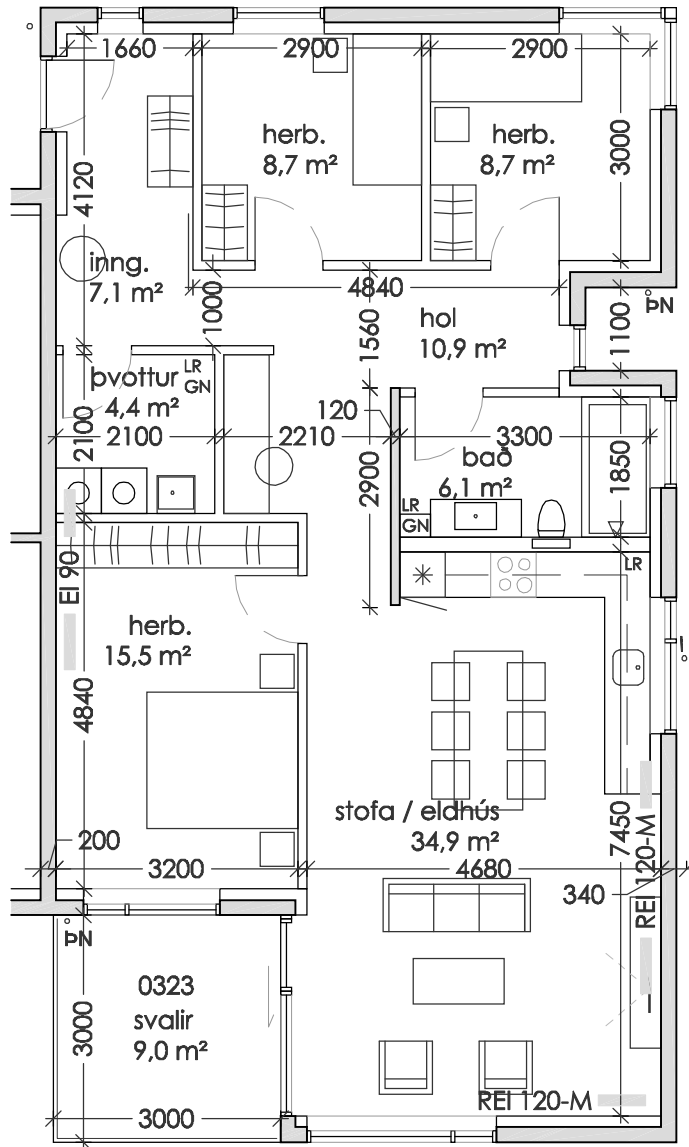


Íbúð 62,4m² - fullbúin studio íbúð, án geymsl.

KOSTNADARMAT - til lækkunar

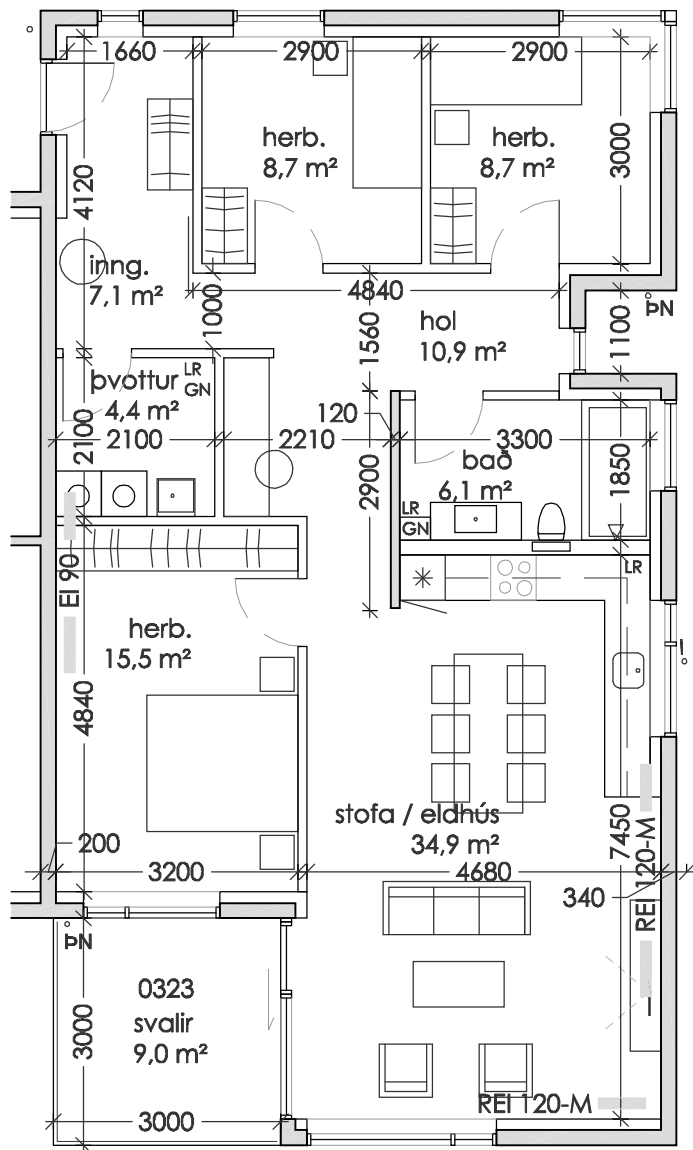
Nr. Verkbáttur	Samtals kr.
3 Lagnir	120.000
4 Raflagnir	462.800
5 Frágangur innanhúss	2.994.500
9 Ófyrirséð	250.411
10 Hönnun og umsjón	267.940
Samtals kr.:	<u>4.095.651</u>
Samtals kr./m²:	<u>65.635</u>

Aðaluppdráttur (hluti)



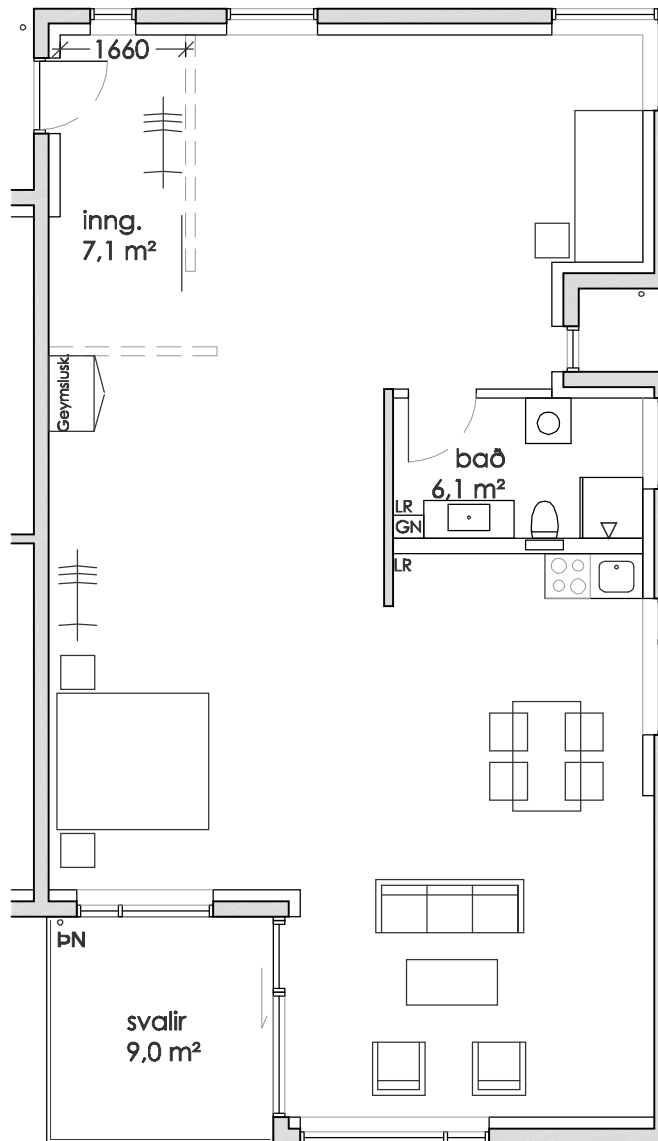
Íbúð 105,8 br.m² - fullbúin 4 herb með geymsl.

Aðaluppdráttur (hluti)



Íbúð 105,8 br.m² - fullbúin 4 herb með geymsl.

Aðaluppdráttur (hluti)

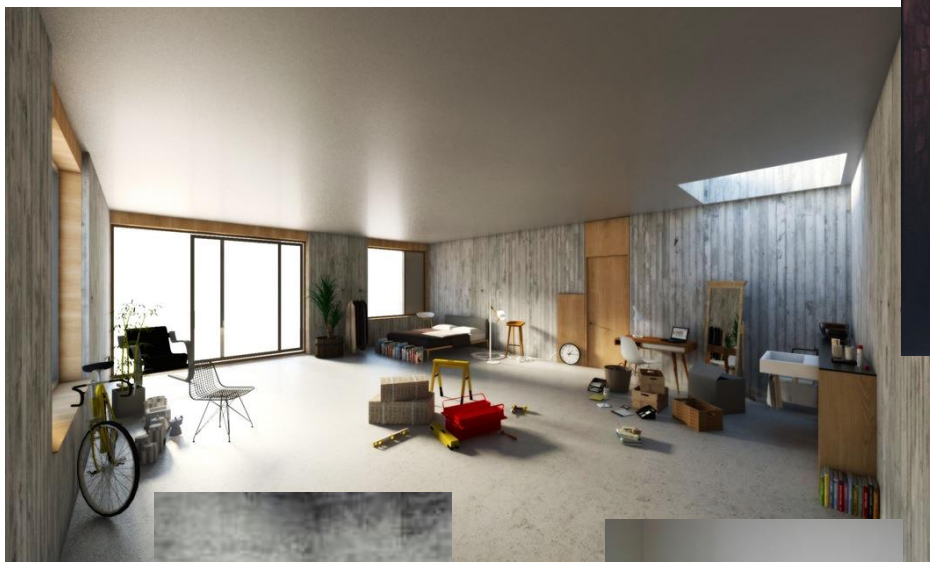


Íbúð 105,8 br.m² - fullbúin studio íbúð með geymsluskáp

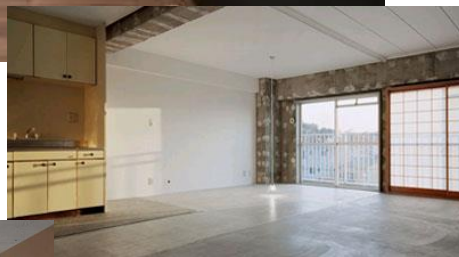
KOSTNAÐARMAT - til lækkunar

Nr.	Verkþáttur	Þhc Samtals kr.
3	Lagnir	160.000
4	Raflagnir	487.400
5	Frágangur innanhúss	4.664.500
9	Ófyrirséð	371.833
10	Hönnun umsýs	397.861
Samtals kr.:		<u>6.081.594</u>
Samtals kr./m²:		<u>57.482</u>

Breytt ímynd – framsetning til kaupenda



Breytt ímynd – framsetning til kaupenda



þakkir

G.Oddur Víðisson arkitekt FAÍ