

Desjarmýri, Borgarfirði eystri
- Úttektarskýrsla 12. janúar 2024 -



Úttektarmenn
Jón Hlynur Sigurðsson
Sigríður Bjarnadóttir

Efni:
Mat og matstexti
Viðauki I Ástandsskoðun húsa

Beiðni um úttekt barst úttektarmönnum í tölvupósti frá Eiríki Guðlaugssyni, lögmanni Rekstrarstofu Þjóðkirkjunnar, 14. júní 2023.

Saga ábúðarinnar teygir sig allt aftur til ársins 1913 þegar séra Vigfús Ingvar Sigurðsson tók við jörðinni þar til hann lét af embætti 1. október 1961. Í kjölfar þeirra ábúðarloka sátu synir hans Ingvar og Sigmar jörðina. Ekkja Ingvars, Helga Björnsdóttir, lét af búskap á jörðinni á fardögum 1980 en Sigmar hélt búskap áfram á henni. Árið 1995 var ábúð Sigmars sagt upp þar sem til stóð að jörðin yrði afhent sóknarpresti prestakallsins. Þá kom í ljós að Sigmar hafði áunnið sér lífstíðarábúðarrétt og var gert byggingarbréf honum til handa í kjölfarið. Þeirri ábúð er nú að ljúka þar sem ekkja hans, Sesselja H. Jónsdóttir, hefur setið í óskiptu búi eftir hann en hún lést nýverið. Á þessum tíma hafa farið fram úttektir; fyrst árið 1962 í kjölfar þess að séra Vigfús lét af embætti, árið 1968 þegar til stóð að þáverandi sóknarprestur tæki við jörðinni sem varð ekki af, skoðunargerð árið 1980 þegar Helga lét af búskap og árið 1995 þegar ábúð Sigmars var sagt upp.

Gert var upp við Helgu í kjölfar úttektar 1980 þegar hún lét af búskap en aldrei hefur verið gert upp við Sigmar eða konu hans né afkomendur frá upphafi hans búskapar, árið 1961.

Að höfðu samráði við alla málsaðila var úttekt boðuð fimmtudaginn 6. júlí 2023.

Beiðnin byggir á ósk um mat á eftirfarandi: Ræktað land, stærð 26,0 ha skv. Fasteignamati á jörðinni Desjarmýri, landnúmer L157234 og notkunareiningarnúmer N2174231.

Geymsla Mhl.04 frá 1947, 94,6 m² en hluti hennar er skráð sem hesthús og fjós í byggingarbréfi 1996 (fjósíð þar ritað frá 1949 og hesthúsið frá 1950), líklegt að þarna sé hluti vélageymslu sem útlistuð er í byggingarbréfinu, sögð byggð 1949 og vera 100 rúmmetrar. Hluti fjóssins sauðburðaraðstaða.

Hlaða Mhl.07 frá 1947, 56,4 m².

(Votheysgryfja tiltekin í byggingarbréfinu 1996, 35 m³ og sést móta fyrir veggjum hennar innanvert í eldri hlöðunni, nú orðinn hluti af sjálfri hlöðunni og ekki tiltekin sérstaklega í fasteignamatinu). Búið að breyta í fjárhús og nýtist sem slík.

Hlaða Mhl.10 frá 1968, 118,8 m², braggalaga.

Blásarahús/súgpurrkun Mhl.14 frá 1968, 6,7 m².

Fjárhús með áburðarkjallara Mhl.15 frá 1970, 544,4 m², mælingar skv.loftmynd sýna þó ekki nema 300 m² byggingu þar sem fjárhúsin eru og á það við um stærð byggingarinnar frá 1970 ásamt viðbyggingu við hana frá 1990.

Fjárhús viðbygging Mhl.17 frá 1990, 109,2 m², viðbygging við fjárhúsin frá 1970, framlenging á þeim (garðar og hús lengt austur ásamt því að setja til endanna innkeyrsluhurðir í haughúsið til vélmoksturs en húsin voru áður handmokuð). Sá hluti er um 50 m²

og hluti af þessum heildarfermetrum upp á 300 m² sbr. það sem nefnt er undir fjárhúsum frá 1970.

Haughús Mhl.12 frá 1950, 18,6 m², hluti þess undir byggingu fjárhúsa frá 2011 (í kverkinni við geymslu/bragga/hlöðu og tengjast gamla fjósinu/ hesthúsinu/vélageymslunni) og þau hús líklega ekki nema um 50 m² skv.loftmynd en með gamla fjóshlutanum sem nýtist á sauðburði þá um 100 m². Haughúsið er sérstaklega tiltekið í fasteignamatinu og er nú orðið hluti af byggingunni byggð 2011, sú er ekki skráð sérstaklega í fasteignamatinu.

Íbúð á hæð Mhl.03 frá 1947, 120,3 m²

Íbúð á hæð Mhl.03 frá 1947, 120,3 m²

Þ.e. verðmæti þessara eigna ábúanda sem fram koma í byggingabréfi og kaupskyldar eignir og endurbætur ábúanda allt frá 1961.

Í byggingarbréfinu frá 1996 kemur fram að eign/eignarhluti leigutakans sé 5 ha af ræktun, helmingur hlöðunnar frá 1968, helmingur blásarahússins frá sama ári og helmingur fjárhússins með áburðarkjallara frá árinu 1970.

Í ljósi langrar og um margt flókinnar sögu ábúanda eru mögulegar eldri framkvæmdir gerðar í tíð eldri ábúðarlaga nr. 64/1976 en núverandi ábúðarlög eru frá 2004, nr. 80/2004.

Úttektin byggir á eftirfarandi gögnum:

- Fasteignayfirlit F2174230, gildandi fasteignamat 2023, notkunareiningarnúmer N2174230 (jörð) og landeignanúmerið L157234 í 100% eigu Þjóðkirkjunnar, kt. 460169-6909, en 100% búsetuleyfi Sesselju H. Jónsdóttur, kt. 041136-3599. N2174230 (geymsla (1947), haughús (1950) hlaða (1947) og reki) með 100% eignarhlutfalli Þjóðkirkjunnar, N2174231 (ræktað land 26,0 ha) í 100% eigu Þjóðkirkjunnar, N2174233 (einbýlishús) 100% eign Þjóðkirkjunnar, N2174237 (hlaða (1968), blásarahús/súgpurrkun (1968), fjárhús með áburðarkjallara (1970) með 100% eignarhlutfall Þjóðkirkjunnar, N2174243 (lax- og silungsveiði) 100% eign Þjóðkirkjunnar), N2232194 (fjárhús, viðbygging) í 100% eigu Sesselju H. Jónsdóttur.
- Skv.fasteignayfirlitinu er notkunareiningin N2174231(ræktun) í 100% eigu Þjóðkirkjunnar en er engu að síður tiltekið í byggingarbréfinu frá 1996 að 5 ha þar af séu í eigu leigutakans, Sigmars Ingvarssonar kt.190727-4599, eiginmanns Sesselju H. Jónsdóttur. Í sama byggingarbréfi er tekið fram að helmingur hlöðunnar 1968, blásarahússins frá 1968 og fjárhússins frá 1970, notkunareiningin N2174237, sé eign Sigmars þó eignarhluti

Þjóðkirkjunnar sé 100% skv.fasteignayfirlitinu. Eignarhluti Sigmars er endurtekinn í Viðauka I, einum af þremur viðaukum sem fylgja bygginarbréfinu.

- Úttekt Desjarmýrarprestakalls frá 20.-21. ágúst 1962 í kjölfar þess að séra Vigfús Ingvar Sigurðsson lét af embætti 1. október 1961. Þá var gert upp við séra Vigfús á grundvelli þeirrar úttektar. Synir séra Vigfúsar Ingvars sátu jörðina eftir hans ábúðarlok.



(Mynd Þ.J. um 1960, Þjóðminjasafn Ísl.)

- Úttekt 12. ágúst 1968 þegar til stóð að þáverandi sóknarprestur tæki við jörðinni sem þó varð ekkert af. Hann bjó í Ásbyrgi í Borgarfirði og óskaði eftir að Desjarmýrajörðin yrði ekki á hans ábyrgð meðan honum væri tryggð búseta í Ásbyrgi.
- Skoðunargerð á húsum og mannvirkjum staðarins frá 13. september 1980 í kjölfar þess að ekkja Ingvars Ingvarssonar, Helga Björnsdóttir, lét af búskap á fardögum það ár.
- Úttekt frá 25. júlí 1995 þar sem fyrirhugað var afhending staðarins til sóknarprests prestakallsins sem hafði tekið við prestakallinu haustið á undan. Ekkert varð þó af uppgjöri samkvæmt úttektinni eða skilum jarðarinnar þar sem þá kom í ljós að þáverandi ábúandi, Sigmar Ingvarsson, hafði öðlast lífstíðarábúðarrétt og var útbúið byggingarbréf honum til handa í kjölfarið, það er upplistað hér á undan.
- Byggingarbréf um lífstíðarábúð leigutaka frá 18. september 1996 milli leigutakans Sigmars Ingvarssonar og leigusalans Prestssetrasjóðs ásamt þremur viðaukum sem fylgja því bréfi.
- Túnkort af Desjarmýri, alls 27,6 ha á 11 spildum. Skoðað á staðnum og tekin mynd af því.
- Loftmynd með yfirliti yfir girðingar, rammi utan um túnasvæðið og auk þess 2 aðallínur og alls 4,8 km.
- Heimsókn úttektarmannanna Jóns Hlyns Sigurðssonar og Sigríðar Bjarnadóttur á staðinn fimmtudaginn 6. júlí 2023 þar sem viðstaddir voru auk úttektarmanna Sigmar Páll Jónsson og Saga Árnadóttir auk Jóns Sigmarssonar f.h. ábúenda ásamt Eiríki Guðlaugssyni og Arnóri Skúlasyni f.h. jarðareigenda.

Úttektin 6. júlí 2023

Úttektin fór fram fimmtudaginn 6. júlí þar sem allir aðilar, úttektarmennirnir Jón Hlynur Sigurðsson og Sigríður Bjarnadóttir, fulltrúar ábúenda Jón Sigmarsson, Saga Árnadóttir og Sigmar Páll Jónsson ásamt fulltrúum jarðareigenda Eiríkur Guðlaugsson og Arnór Skúlason, hittust að Desjarmýri.

Byrjað var á því að setjast yfir gögnin; fasteignayfirlit og eldri gjörðir til að glöggva þau hús sem til úttektar kæmu. Þá var farið um allt íbúðarhúsið sem er á tveimur hæðum og sitt hvor íbúðin.

Að lokinni yfirferð íbúðarhúss og ytra byrðis þess var farið í útihúsin sem standa hinu megin við hlaðið. Gömlu byggingarnar næst og þær yngri fjærst, allt sambyggt og meira og minna innangengt.

Tveir útibraggar sem nýtast einkum fyrir lambfé sem komið er út á vorin eru á jörðinni. Þá var ekið um landið og rýnt í girðingalegu jarðarinnar.

Að lokinni yfirferð útihúsa var haldið inn í bæ þar sem lokahnykkur var tekinn á yfirlegu gagna að teknu tilliti til yfirferðarinnar. Ábúendur lögðu fram tunkort þar sem farið var yfir tún og viðbótarræktun. Loks var rýnt í girðingar út frá loftmynd og ákveðnar línur teiknaðar inn á myndina tengt girðingaramma og grófri uppskiptingu sem gefur yfirlit yfir girðingarlegu jarðarinnar.

41. grein ábúðarlaga nr. 80/2004 segir

„Úttektarmenn skulu meta eignir og endurbætur fráfarandi ábúanda sem jarðareiganda er skylt að kaupa, sbr. 38. gr. Við mat á eignum og endurbótum skulu úttektarmenn leggja til grundvallar efnisleg verðmæti eigna. Mat skal vera nývirði eigna að frádregnum eðlilegum afskriftum reiknað til staðgreiðslu. Nývirði er kostnaður sem því mundi fylgja á matsdegi að reisa nýja eign sem komið gæti að öllu leyti í stað hinnar metnu. Afskriftir eru verðrýrnun eigna sem rekja má til aldurs, hrörmunar, slits, úreldingar og minnkaðs notagildis.

Við mat á eignum og endurbótum skal leggja til grundvallar ástand og viðhald eigna að teknu tilliti til aldurs þeirra og eðlilegs slits af notkun.

Úttektarmenn skulu leggja mat á afleiðingar þess ef viðhald eigna hefur verið ófullnægjandi. Einnig skulu úttektarmenn meta galla eða slit vegna óeðlilegrar notkunar eigna. Þá skulu úttektarmenn meta kostnað við hreinsun og annan frágang ef viðskilnaður ábúanda er ekki í samræmi við 46. gr.

Framlög ábúanda til skógræktar skal meta miðað við þær fjárhæðir sem ábúandi hefur innt af hendi til efniskaupa að viðbættri verðtryggingu samkvæmt byggingarvísitölu.“

Eignir

Í töflu 1 er yfirlit þeirra eigna sem getið er um á fasteignayfirliti og varðar útihús jarðarinnar.

Tafla 1 Yfirlit fasteigna að Desjarmýri, fasteignamat 2023

<i>Eign</i>	<i>Byggt</i>	<i>Stærð</i>	<i>Fasteignamat</i>	<i>Brunabótamat</i>
Jörð			917.000	
Ræktað land		26,0 ha	2.490.000	
Reki			41.000	
Íbúðarhús	1947	240,6 m ²	20.700.000	82.950.000
Geymsla	1947	94,6 m ²	102.000	6.270.000
Hlaða	1947	56,4 m ²	508.000	5.760.000
Hlaða	1968	118,8 m ²	778.000	8.300.000
Haughús	1950	18,6 m ²	12.000	695.000
Blásarah/súgþurrkun	1968	6,7 m ²	69.000	743.000
Fjárhús með áburðark	1970	544,4 m ²	3.710.000	28.700.000
Fjarðará í Borg			581.000	
Fjárhús/viðbygging	1990	109,2 m ²	961.000	7.210.000
Verðmæti fasteigna samtals			30.869.000	140.628.000

Íbúðarhúsið er á tveimur hæðum og sitt hvor íbúðin á sitt hvorri hæðinni. Ábúendur eru fyrst og fremst á neðri hæðinni og þar eru nýjustu framkvæmdirnar (inngangur, eldhús, alrými, salerni og herbergi). Í kringum 2002 var innra skipulagi þar breytt þegar köldum geymslum var umbreytt í það sem er nú aðalinngangur inn á neðri hæðina og eldhús. Þá hafa herbergin, hvert af öðru, verið tekin í yfirhalningu. Á efri hæðinni er ágætis eldhúsinnrétting í eldhúsi, hún er frá árinu 2000. Skipt hefur verið um gólfefni á öllum íbúðarrýmum hússins beggja hæða og almennu viðhaldi sinnt, s.s. málað. Þvottahús á neðri hæð er endurnýjað þar sem innrétting með vaski hefur verið sett upp og sturtuklefa komið þar fyrir. Allt húsið var skoðað, til og með háaloftið og jafnt utan sem innan.

Á árunum 1998-2003 var íbúðarhúsið klætt með steni, skipt um alla glugga og endurnýjaðar útihurðir auk þess sem skipt var um þakjárn og klætt kringum gamla skorsteininn. Þá var skipt um mest allt timburverk í þaki, s.s. sperrur. Tvennar tröppur liggja upp á efri hæð og hefur verið lagst í miklar framkvæmdir til að bjarga þeim. Þær tröppur fá slæma lýsingu í eldri úttektum en hafa nú verið uppgerðar, líta vel og snyrtilega út. Þetta var gert á árunum 2005-2010 ásamt því að drenað var kringum húsið og sökkullinn einangraður. Palli og skjólvegg ásamt heitum potti hefur verið komið fyrir suðvestan við húsið, hvoru tveggja árið 2019. Íbúðarhúsið var olíkynt áður en nú er rafmagnskynding í því, túba og 300 lítra neysluvatnskútur. Árið 2008 var þriggja fasa rafmagn tekið inn, tafla er komin í þvottahúsið niðri og komið er að endurnýjun rafmangstöflu uppi. Búið er að skipta um allar neysluvatnslagnir í plast (vatn tekið ofan úr fjalli, um 600 metra leið) og nánast allar skólplagnir líka, þó enn gömul lögn frá húsinu. Fyrir um 10-15 árum var stórri rotþró komið fyrir og miðað við að hún sinnti a.m.k. tveimur íbúðareiningum (3.600 lítra). Búið er að endurnýja ofna vatnsfnaakerfis hússins að hluta (niðri), um þriðjung en þarf að endurnýja það sem út af stendur. Kominn er ljósleiðari inn í hús en sveitarfélagið styrkti mikið þá framkvæmd.

Stærðir eldri útihúsabygginga virðast vera á reiki í fasteignamatinu enda hafa þær breytt um hlutverk að hluta og mögulegur ruglingur tengt því. Geymslan sem talin er upp í nýjasta fasteignamatinu og sögð 94,6 fermetrar er að hluta sem áður var tilgreind vélageymsla auk hesthúss. Þar austan við er gamla fjósið sem nýtist sem geymsla/sauðburðaraðstaða og væntanleg ástæða stærðarhringls þessara bygginga. Sé gamla fjósið tekið með hesthúsinu og gömlu vélageymslunni er stærðin um 100 fermetrar (allt skráð geymsla í fasteignamatinu nýjasta og 94,6 fermetrar). Árið 2011 var byggt við þennan ramma, haldið áfram með þak gamla fjóssins yfir haughús (og rúmlega það) sem þar var og í austur þar sem sú viðbygging er nýtt og er fjárhús. Þessi hluti einn og sér er um 50 fermetrar. Allt þakjárn er frá 2010-2012 á þessum hluta. Þá var skipt um allar þaksperrur, plast og dúka auk þess sem þakið var hækkað. Jafnframt var bætt við þennan hluta tveimur nýjum hurðum auk þess sem tveir gluggar voru settir á austurhlið. Þessi bygging, þ.e. þessir 50 fermetrar, er ekki skráð í fasteignamatinu.

Gamla hlaðan frá 1947 nýtist sem fjárhús. Hún er með fjárgrindum yfir steypu gólfi og lausum gjafagrindum, þar er mokað út með liðléttingi. Skipt hefur verið um allt þak, bæði járn og timburvirki, settir þakkantar og fimm lofttúður ásamt nýjum hurðum í vindauga. Þegar hlöðunni var breytt í fjárhús var skipt um jarðveg í botninum og steypst um 20 cm járnþent plata. Á suðurhlið er innkeyrsluhurð fyrir rúllur og talía í loftinu sem tekur við þeim og kemur þeim fyrir á sínum stað. Í framhaldi gömlu hlöðunnar kemur braggalaga hlaða, byggð árið 1968. Í henni hefur verið skipt um jarðveg og steypst um 20 cm járnþent plata. Þá hefur verið sett vélheng innkeyrsluhurð á norðurhlið braggans þar sem rúllum er keyrt inn í fjárhúsin sem eru þar austuraf.

Fjárhúsin frá 1970 og byggð sem slík með tilheyrandi viðbót frá 1990 gerðu ábúendum kleift að moka úr haughúsi með vél þar sem áður var handmokað. Sjálfbryningakerfi hefur verið komið fyrir og gólfín eru plastprófilklætt timbur á álagssvæðum (við garða og milligerðir) en fjárristar eða timbur þar fyrir utan. Innréttingar eins og garðar og milligerðir ásamt raflögnum hafa verið endurnýjuð frá síðustu úttekt.

Útibraggana báða á jörðinni er hægt að fjarlægja eða færa til og eru því ekki tilteknir sérstaklega í yfirliti fasteigna í töflu 1. Þeir nýtast fyrir lambfé eftir að það er komið út að vori og eru staðsettir þannig sem slíkir. Gerð er grein fyrir þeim í töflu 3.

Í töflu 2 er yfirlit yfir endurmetið stofnverð og útreiknað verðmæti eigna í dag. Stofnverðið er ætlað út frá því verðmæti sem talið er að sambærilegt, nýtt hús myndi verðleggjast á. Einingaverð eru úr Handbók bænda, Byggingalykli Hannars, RML og fyrri úttektum til hliðsjónar, framreiknað m.v. byggingavísitölu.

Tafla 2. Framkvæmdakostnaður ábúenda við íbúðarhús í Desjarmýri 2023

Framkvæmd við íbúðarhús	Ár	Stærð/fjöld	Verð/einingu	Stofnverð	Lokaverð
Gluggar, stærri	2000	17	95.000	1.615.000	1.615.000
Gluggar minni		4	30.000	120.000	120.000
Gluggaskipti		21	15.000	315.000	315.000
Útihurðir		3	400.000	1.200.000	1.200.000
Steniklæðning	2002	270	25.500	6.885.000	6.885.000
Einangrun		270	2.000	540.000	540.000
Þakjárn		150	11.000	1.650.000	1.650.000
Þak, burðarvirki		150	15.600	2.340.000	2.340.000
Kjölur		23	8.100	186.300	186.300
Þakrennur og þakkantar		28	19.500	546.000	546.000
Tröppur austan	2007	1	950.000	950.000	950.000
Drenað kring um hús		55	8.500	467.500	467.500
Niðurrif og förgun á gömlu efni		1	1.214.000	1.214.000	1.214.000
Múrbrot og útmokstur inni		58	12.500	725.000	725.000
Steypa/klæðning/einangrun		90	15.000	1.350.000	1.350.000
Eldhúsinnrétting, niðri		6,2	166.400	1.031.680	1.031.680
Eldhúsinnrétting uppi		6	150.000	900.000	900.000
Málning og viðhald		240	5.500	1.320.000	1.320.000
Gólfefni		240	8.500	2.040.000	2.040.000
Raflagnir og tafla		140	5.170	723.800	723.800
Sturta og þvottahús		1	550.000	550.000	550.000
Baðherbergi		1	450.000	450.000	450.000
Nýir ofnar að hluta		5	25.000	125.000	125.000
Vatnslögn og dæla		600	1.140	684.000	684.000
Rafkynding		1	750.000	750.000	750.000
Rotþró og frárennsli		1	806.672	806.672	806.672
Pallur og heitur pottur		50	38.500	1.925.000	1.925.000
Samtals eign					31.409.952

Girðingum hefur verið haldið við og varða ákveðinn ramma utan um túnasvæðið og línur sem skipta því svæði upp í þrjú stór hólf.

Í töflu 3 er yfirlit framkvæmda að Desjarmýri sem ekki tengjast fasteignaskrá og ekki hefur verið tekið tillit til, framkvæmdir sem ábúendur hafa lagt út fyrir og/eða viðhaldið. Um er að ræða núverandi mat á því sem ábúendur hafa lagt til. Lokasamtala í töflu er talin ábúendum til tekna.

Tafla 3. Yfirlit framvæmda að Desjarmýri, eign ábúanda og lokaverðmat þeirra.

	Ár	Stærð/fjöldi	Einingaverð	Stofnverð	Fyrning	Lokaverð
<i>Endurbætur á útihúsum og ræktun eftir 1995</i>						
Þak á hlöðu	2012	60	25.478	1.528.680		1.528.680
Þakjárn á geymslu/hesthús	2010	95	20.478	1.945.410		1.945.410
Þak og veggir fjárhúsviðbyggingu	2010	50	24.500	1.225.000		1.225.000
Steypt gólf í hlöðum		175	9.175	1.605.660		1.605.660
Styrking á braggahlöðu		1	350.000	350.000		350.000
Hitakútur í fjárhúsum		1	90.000	90.000		90.000
Hlaupaköttur og gjafaaðstaða		1	250.000	250.000		250.000
3ja fasa rafm		1	385.000	385.000		385.000
Sauðburðarbraggi		2	989.000	1.978.000		1.978.000
Innréttingar og gólf í fjárhús		1	850.000	850.000	170.000	680.000
Tún viðbót		2,6	438.000	1.138.800	455.520	683.280
Girðingar rafm	2002	3,5	618,9	2.166.150	866.460	1.299.690
Girðingar rafm	2002	1,3	618,9	804.570	321.828	482.742
Samtals eign						12.503.462

Í töflu 4 er yfirlit matsgerðar frá 1995 þegar til stóð að gera upp við Sigmar Ingvarsson en var ekki gert í ljósi þess að hann hafði áunnið sér lífstíðarábúðarrétt. Upphæðir þeirrar matsgerðar eru framreiknaðar til núgildandi verðlags. Lokasamtala í töflu er talin ábúendum til tekna.

Tafla 4. Yfirlit framvæmda að Desjarmýri, eign ábúanda og lokaverðmat þeirra.

Framkvæmd	Ár	Stærð/fjöldi	* hækkun vísit.	Stofnverð	Lokaverð
* skv úttekt 1995	1995	1	3,4595	3.913.249	
Fjárhús að hálfu frá 1970				1.059.100	3.663.956
Hlaða að hálfu frá 1968				321.540	1.112.368
Viðbygging fjárhúss 1988				1.228.058	4.248.467
Steypt gólf í haughús				60.000	207.570
Raflögn í fjárhús				80.000	276.760
Súgurrkinartæki m. uppsetn				180.000	622.710
Vatnslögn í fjárhús				35.000	121.083
Girðingar og ræktun				829.551	2.869.832
Framkvæmdir í íbúðarhúsi				120.000	415.140
* skv úttekt 1995, framreiknuð frá júlí 1995 til ágúst 2023					13.537.885

Hafi greiðslur farið fram milli eigenda og ábúenda í peningum eða á annan hátt, teljum við það hlutverk ábúenda og jarðareigenda að jafna slík mál við ábúðarlok. Upphæðir í útreikningum ábúenda miðast við samanlagða heildareign þeirra beggja.

Frestur til að óska eftir yfirmati er 15 dagar frá móttöku úttektarskýrslu.

Þannig frágengið af úttektarmönnum þann 12. janúar 2024.


Jón Hlynur Sigurðsson


Sigríður Bjarnadóttir



VIÐAUKI I – ÁSTANDSSKOÐUN HÚSA

Ástandslýsing íbúðarhúss og útihúsa Desjarmýri	
Jarðareigendur:	Þjóðkirkjan
Ábúendur:	Jón Sigmarsson og Saga Árnadóttir
Úttekt framkvæmd:	6. 7. 2023
Úttektarmenn:	Jón Hlynur Sigurðsson og Sigríður Bjarnadóttir
Landnúmer fasteignar:	L157234
Eignir sem til skoðunar komu eru:	
030101 og 030102 Íbúðarhús, sitt hvor íbúðin á sitt hvorri hæðinni	
040101 Geymsla (líklega vélageymsla, fjós og hesthús í byggingarbréfi frá 1996)	
070101 Hlaða, umbreytt í fjárhús og votheysgryfjan í rýminu rifin og tekin þar undir	
100101 Hlaða (braggi)	
150101 Fjárhús með áburðarkjallara -stærðin samsvarar ekki fasteignamatsskrá	
170101 Fjárhús með áburðarkjallara, viðbygging og í raun sama bygging og 150101	
120101 Haughús í kverk við geymslu og braggahlöðu – byggt yfir við byggingu á aðstöðu fyrir sauðfé (sauðburðaraðstaða), sú bygging um 50 fermetrar, byggð 2011 og er ekki skrá í fasteignamati	

Ástandsskoðun húsa við úttekt 6. júlí 2023.

Í mati á ástandi íbúðarhúss eru 6 mismunandi flokkar sem gefa til kynna ástand hvers liðar fyrir sig sem tiltekinn er. Um er að ræða flokkana A, B, C, D, E og F. Þeir gefa til kynna eftirfarandi ástand hússins:

- A = Ágætt (+15%)
- B = Gott (+8%)
- C = Sæmilegt (0%)
- D = Slakt (-20%)
- E = Lélegt (-50%)
- F = Ónýtt

Flokkun útihúsa byggir á sama skala og kemur fram í texta í niðurstöðulínu um ástand hvers húss fyrir sig.

N2174233 03-0101 og 0102 Íbúðarhús, ástand Stærð alls: 240,6 m² Byggingarár: 1947

Íbúðarhús, inni

NEÐRI OG EFRI HÆÐ	GERÐ	A	B	C	D	E	F	ATHUGASEMD
Gluggar	Timbur	X	X	X				Gluggaskipti 1998-2003, sums staðar móða milli glerja
Gólf	Parket/dúkur	X						Gólfefnaskiptum lokið, byrjað kringum 2000
Veggir	Timbur		X					Víða betrekkjaðir veggir
Loft	Timbur		X					Viðhaldið með málningu
Hurðir	Timbur		X					Viðhaldið með málningu
Þvottahús			X					Innrétting og vandaður sturtuklefi
Hitakerfi	Rafmagn þriggja fasa		X					Sums staðar nýlegir, sums staðar gamlir ofnar
Fjarskipti	Ljósleiðari	X						Sveitarfélagið kostaði að stórum hluta
Eldhús niðri			X					Uppgert og nýtt 2002, viðarinnrétting
Eldhús uppi			X					Hvít spónapl.innrétting frá 2000
Salerni niðri		X						Flísar á gólfi, handklæðaofn
Salerni uppi			X					Flísar á gólfi, baðkar
Ris	Timbur		X					Opið rými, timurklætt, þurr og ófúíð

Húsið að utanverðu

		A	B	C	D	E	F	
Veggir	Steyptir	X						Steniklæðning kringum 2000
Gluggar	Timbur	X	X	X				Gluggaskipti 1998-2003
Hurðir	Timbur	X	X					Hurðir uppi má mála og undir tröppum
Þakefni	Bárujárn	X						Nýtt járn, timbri undir skipt út '98-'03
Þakkantur	Steyptur		X					Aðeins molunun á köntum/hornum
Þakrennur	Já	X		X				Vantar tengingu á einum stað
Sólpallur	Timbur	X						Við suðvesturhorn hússins
Skjólveggur	Timbur	X						Suðurhlið sólpalls
Tröppur suðaustanv.	Steyptar	X						Vönduð viðhaldsvinna
Tröppur norðaustanv.	Steyptar		X					Farið að molna úr neðstu þrepunum
Annað								Heitur pottur á palli

Íbúðarhúsið, ástand

	A	B	C	D	E	F	
Niðurstaða		X					Almennt gott viðhald á húsinu



040101 Geymsla

Grunnflötur: 94,6 m²

Byggingarár: 1947



Hluti þessarar byggingar skráð sem hesthús og fjós í byggingarbréfi frá 1996, líklegt að sé hluti af vélageymslu sem er útlistuð í sama bréfi (skv.því byggð 1949 og um 100 m²). Af þessu heildarrými (líklegt að hafi verið fjós, hesthús og vélageymsla) er hluti þess sauðburðaraðstaða. Timburklæddur milliveggur skilur hana frá geymslunni.

Gólf: Steypt.

Veggir að utanverðu: Steypa, málning orðin mjög lúin og farið að kvernast úr grófri steypunni.

Þak: Nýlegt bárujárn (2010-2012) einangrað, jafnframt klætt að innanverðu, þurrt timburverk.

Gluggar: Timburgluggar, lélegir en að hluta nýlega málaðir.

Hurðir: Timburhurðir, tvær á langhlið út á hlað, ein í stafni úr sauðburðaraðstöðu (nýleg) og ein lág úr á langhlið úr sauðburðaraðstöðu eldri bygginga inn í nýlega byggða aðstöðu fyrir fé. Sumar nýlega málaðar, aðrar hafa látið á sjá.

Lýsing: Flúorperur/ljósastæði með kúpli.

Ástand: Sæmilegt.

070101 Hlaða

Grunnflötur: 56,4 m²

Byggingarár: 1947



Búið að breyta í aðstöðu fyrir sauðfé, gjafaaðstaða (gjafagrind) sett í miðju rýmisins við notkun. Líklegt að votheysgrýfja sem tiltekin er í byggingarbréfinu frá 1996 (35 m² að stærð) og sést móta fyrir veggjum hennar í innanverðri hlöðunni sé nú orðinn hluti af sjálfri hlöðunni enda ekki tiltekin sérstaklega í fasteignamatinu.

Gólf: Timbur, plastklætt timbur á álagssvæðum (við gjafagrind), fjárrist (undir gjafagrind). Fyrir þá framkvæmda hafði verið jarðvegsskipti og plata steyppt í botninn.

Veggir utanvert: Máluð steypa, farin að láta á sjá, eitthvað hefur kvarnast út grófri steypunni.

Þak: Nýlegt bárujárn, einangrað og klætt að innanverðu.

Gluggar: Þrír timburgluggar á stafni sem snýr út á hlað. Nýlega málaðir.

Hurðir: Breið hurð fyrir inntöku rúllu á miðri suðurlanghlið (nýmáluð tvöföld járnhurð), ein á hinni langhliðinni innangeng úr geymslu, inngönguhurð á austanverðum stafninum inn í braggahlöðu. Inngönguhurðirnar lúnar.

Vatnslagnir: Sjálfbrynningaskálar.

Lýsing: Flúorperur.

Ástand: **Gott.**

10101 Hlaða (braggi)

Grunnflötur: 118,8 m²

Byggingarár: 1968



Gólf: Steypt.

Veggir: Bárujárn í boga (braggi), bogar hvíla á steyptum vegg, sérstaktarfestingar við vegginn. Stafnar steyptir (bogalaga) með gluggaopum.

Þak: Bárujárn, málað utanvert. Sérstaklega styrktir þverjárnbitar í þaki.

Gluggar: Gluggaop í stöfnum.

Hurðir: Tvær innkeyrsluhurðir (tvö/þrefaldar járnhurðir), aðrar á stafninum vestanverðum, hinar í norður og vélengar. Aðstaða fyrir afrúllara til athafna í þessu rými. Hurðaop inn í fjárhús (þjru), inngönguhurð inn í gömlu hlöðu sem breytt hefur verið í aðstöðu fyrir fé.

Lýsing: Flúorljós.

Annað: Hitavatnskútur á austanverðum stafnvegg.

Ástand: **Gott.**

150101 Fjánhús með áburðarkjallara og 170101 Fjánhús/viðbygging

Grunnflötur: 544,4 m² og 109,2 m²

Byggingarár: 1970 og 1990



Einhver ruglingur er með stærð fjárhúsa, eru skv.fasteignamati 544,4 m² og viðbyggingin 109,2 m². Skv.loftmynd má ætla að stærð húsanna sé um 300 m² með viðbyggingunni (viðbót með framlengingu á húsin sem fyrir voru og vélengar hurðir í stafninn til að moka út með vél (áður handmokstur). Sameinuð hús.

Gólf: Steyptur kjallari, timburgrindur eða fjárristar í miðjum króm en plastprófilklætt timbur til beggja hliða þar sem álagið er meira.

Veggir: Steypir, ómálaðir að innan. Lúin málning utanvert.

Þak: Málað bárujárn.

Gluggar: Þrír á annarri langhlið, einn á hinni. Glært báruplast á þremur stórum gluggum í stafninum austanvert.

Hurðir: Þrenn hurðaop inn í braggahlöðu, þrennar tvöfaldar útkeyrsluhurðir í stafni, tvær hurðir í austurenda sitt hvorrar langhliðar (önnur tvöföld), allt timbur.

Innrétting: Þrír garðar og sex krær, hægt að opna fyrir umferð milli samliggjandi króa eftir allri langhliðinni, auðveldar allt fjárrag á sauðburði.

Vatnslagnir: Öflugir drykkjarnipplar á vatnslögnum langs eftir krónum.

Lýsing: Flúorljós.

Ástand: **Gott.**

120101 Haughús
xx0101 Fjárhús

Grunnflötur: 18,6 m²
Grunnflötur um 50 m²

Byggingarár: 1950
Byggingarár: 2011



Um 50 m² bygging að hluta á þeim stað sem haughúsið var áður, byggt við sauðburðaraðstöðu við geymsluna (áður fjós/hesthús) og nýtir þann útvegg sem millivegg ásamt vegg braggahlöðunnar, tengt þar við (í kverkinni). Þessi bygging er ekki færð í fasteignamatinu en haughúsið er tilgreint þar.

Gólf: Taðgólf.

Veggir: Steyptir og timbur, einn stuttveggur að hluta bárujárnsklæddur. Timburveggir að hluta einangraðir.

Þak: Bárujárn, einangrað, timbursperrur.

Gluggar: Á áður útvegg geymslu, svo á nýrri langhlið.

Hurðir: Inngönguhurð inn í garða úr braggahlöðu, lág hurð úr annarri krónni yfir í sauðburðaraðstöðu geymslunnar. Tvöföld útgönguhurð úr nýjum vegg, allt timbur.

Innrétting: Garði og tvær krær.

Lýsing: Flúorperur.

Ástand: **Gott.**