

Lautargata 5



NR.5

BYGGINGAVERKTAKAR

SKILALÝSING LAUTARGÖTU 5

10 ÍBÚÐA FJÖLBÝLI

Skilalýsing þessi fjallar einungis um meginatriðin, en er ekki ætlað að vera tæmandi um einstök frágangsaðir. Lýsingin er 8 blaðsíður og er fylgiblað kaupsamnings.

1. ALMENN ATRIÐI

Lautargata 5 er fjölbýlishús með 10 íbúðum. Húsið er lyftuhús á 4 hæðum með sérgeymslum á 1. hæð hússins. Húsinu fylgja 15 bílastæði, þar af 1 stæði fyrir hreyfihamlaðra. Aðalinngangur hússins er á 2. hæð, en einnig eru inngangar á 1. hæð og jarðhæð hússins.

Byggingaraðili og seljandi er NR5 ehf., kt. 551295-2499, Holtsvegur 55, 210 Garðabæ.

Aðalhönnuður er Vektor -hönnun og ráðgjöf-, Mardís Malla Andersen.

Tölvugerðar myndir af húsinu og sýningaríbúðir, notaðar sem söluögn eru aðeins leiðbeinandi, en eru ekki bindandi hönnunarteikningar eða hönnunargögn. Seljandi áskilur sér allan rétt til þess að gera efnis-, tæknilegar- og útlitsbreytingar meðan á byggingarframkvæmdum stendur.

Jarðhæð

Á jarðhæð er auka inngangur í húsið. Gengið er beint inn í stigahús, en þar er lyfta til allra hæða. Á hæðinni eru tvær íbúðir, ein 3 herbergja og ein 4 herbergja. Báðar íbúðirnar eru með suðvestur staðsteyptum sérafnotareitum.

1. hæð

Á 1. hæð er auka inngangur í húsið sem leyðir inn í hjóla- og vagna geymslu en frá því rými er innangengt inn á stigagang. Á hæðinni eru tvær íbúðir, ein 3 herbergja og ein 4 herbergja, sérgeymslur, inntaksrými, hjóla- og vagnageymsla. Báðar íbúðirnar eru með suðvestur svölum.

2. hæð

Á 2. hæð er aðalinngangur hússins. Póstkassar og dyrasími eru í anddyri. Úr anddyri er gengið í stigahús, en þar er lyfta til allra hæða. Á hæðinni eru þrjár íbúðir, tvær 3 herbergja og ein 4 herbergja. Allar íbúðirnar eru með suðvestur svölum. Önnur 3ja herbergja íbúðin (201) er með stórum suður staðsteyptum sérafnotareit.

3. hæð

Á hæðinni eru þrjár íbúðir, ein 3 herbergja, tvær 4 herbergja. Allar íbúðirnar eru með suðvestur svölum.

2. YTRI FRÁGANGUR HÚSS OG LÓÐAR

Húsið afhendist fullbúið að utan, lóð fullbúin og bílastæði. Burðavirki hússins er staðsteypt úr járnbandri steinsteypu. Allir útveggir eru einangraðir að utan og klæddir áklæðningu. Botnplata, milliþlötur og þakplata eru staðsteyptar.

Klæðning

Útveggir eru einangraðir að utan og klæddir með áklæðningu frá Áltak.

Þak

Þak er steinsteypt, með ásoðnum tjörupappa, einangrað með þrýstieinangrun og þökulagt með tvöföldu lagi af úthaga torfi. Ofaná þaki eru loftræstistútar fyrir loftskiptikerfi sem er í öllum íbúðum.

Svalir

Svalir eru staðsteyptar og svalahandrið íbúða eru gerð úr álprófilum og gleri sem auðvelt er að bæta svarslokun við.

SKILALÝSING LAUTARGÖTU 5

Gluggar og útihurðar

Gluggar og hurðir eru úr timbri, málaðir að innan en áklæddir að utan. Húsið er fullglerjað með K-gleri. Inngangshurðar í anddyri eru úr álkerfi og eru með hurðapumpu með rafmagnsmótor.

Lóð

Lóðin er samkvæmt teikningu arkitekts og er hún fullfrágengin með hellum, gróðri og lýsingu. Snjóbræðsla er á göngusvæði niður með húsinu, á göngustíg að aðal inngangi, út í sorptunnu skýli og einnig í stæði fyrir hreyfihamlaða.

Bílastæði

Bílastæði við götu eru úr umhverfisvænum grindum. Stæði fyrir hreyfihamlaða er hellulagt með snjóbræðslu.

Við bílastæðin eru ídráttarrör í jörðu fyrir rafmagn í rafhleðslustöðvar. Húsfélagið sér um að gera samning við söluaðila.

Sorp

Við hlið hússins er staðsteypt sorptunnu skýli með snjóbræðslu.

3. FRÁGANGUR ÍBÚÐA

Íbúðirnar skilast fullbúnar með gólfefnum í öllum rýmum og innréttingum.

Veggir

Lofthæð í íbúðum er 2,65 metrar. Allir veggir íbúða eru múraðir og/eða sandsparslaðir. Léttir veggir hússins eru uppbyggðir af blikk stoðum og leiðurum, tvöföldu gipsi beggja vegna og steinullar einangrun. Allir veggir eru sandsparslaðir, grunnaðir og málaðir í ljósum lit. Á baðherbergjum eru veggir flísalagðir með 60 x 60 cm (Betonico Grey) gráum flísum alveg uppí loft.

Kaupendum er ráðlaqt að bíða með endurmálun fyrsta árið vegna hugsanlegra sprungumyndana.

SKILALÝSING LAUTARGÖTU 5

Loft

Steypt loft eru sandspörsluð, grunnuð og máluð í ljósum lit. Loft í baðherbergjum eru máluð með votrýmismálningu. Loft í þvottahúsum/geymslum (þar sem við á) eru niðurtekin með lofta dúk til að ganga frá tengingu við loftskiptakerfi.

Gólfefni

Íbúðirnar eru afhentar með flísum á gólfum baðherbergja og þvottahúsa (þar sem við á). Önnur gólf eru afhent með (Light Cracked Oak) 8 mm harðparketi og undirleggi af viðurkenndri gerð. Til að byrja með má gera ráð fyrir minniháttar braki í parketi vegna smellusamsetningar.

Hurðir

Innihurðir og karmar eru yfirfelldar hvítar, 203 cm á hæð og breidd 80 cm.

Eldhús

Í eldhúsi eru innréttingar frá HTH. Í skápum eru útdrög og hillur eftir því sem við á. Borðplötur eru úr kvarts steini (Calacatta Gold) frá HQ Steinsmíði. Raftæki í eldhúsi eru frá Ormsson, helluborð, bakaraofn, combi-ofn, uppþvottavél og ískápur eru af gerðinni AEG en vifta Elica. Í kælikápaeyningu fylgir innbyggður kælikápur með frysti, einnig fylgir innbyggð uppþvottavél, spanhelluborð í borðplötu, innbyggður vegggháfur í efriskápa innréttingar, veggofn og combi-ofn. Eldhúsvaskur og blönduntæki koma frá Ísleifi, eldhúsvaskurinn er undirlímdur og í dökkum málmlit (UKinox) og blöndunartæki í svörtum lit (Nobili Live).

Baðherbergi

Á baði er innbyggður salerniskassi með upphengdu hvítu salerni með hæglokandi setu. Handlaug er undirlímd og úr hvítu postulíni, ásamt svörtum blöndunartækjum. Innréttingar eru frá HTH. Skúffur eru undir handlaug. Handklæðaofnar eru á böðum. Í öllum íbúðum er þrepalaus sturta, afmörkuð með föstu gleri og hitastýrðu innbyggðu blöndunartæki.

Fataskápar

Fataskápar koma frá HTH. Fataskápar eru í forstofum og öllum svefnherbergjum. Í skápunum eru hillur, skúffur og fataslá eftir því sem við á.

Þvottahús

Gólf er flísalagt með 60 x 60 cm (Betonico Grey) gráum flísum, innrétting frá HTH og skolvaskur frá Byko (þar sem við á).

Í þvottahúsum eru öryggisniðurföll sem hreinsa þarf reglulega og halda blautum.

Í gluggalausum þvottahúsum er gert ráð fyrir barkalausum þurrkara.

Rafmagn og boðleiðir

Innbyggð LED-ljós eru í öllum eldhús innréttingum. Hefðbundnir kúplar eru í eldhúsi, baði og þvotta húsi (þar sem við á), Speglar á baðherbergjum eru með baklýsingu. Útiljós eru á svölum og einnig við aðrar útihurðir. Vatnsvarinn tengill er á svölum.

Ljósleiðari er tengdur inn í húsið og endar í tengikassa hverrar íbúðar. Netdreifikerfi er í íbúðinni og nettenglar fylgja í stofu og í herbergjum. Ljósþreytir við tengikassa kemur frá símafélagi íbúans. Mynddyrasími er í hverri íbúð, tengdur anddyri. Reykskynjarar og handslökkvitæki fylgja hverri íbúð.

Hitakerfi

Íbúðir og sameign er hitað upp með hefðbundnu ofnakerfi.

Loftræsti-, vatns- og þrífalagnir

Íbúðir eru allar með loftskipti kerfi (Domekt R 350 V C8). Vatns- og þrífalagnir eru frágengnar samkvæmt teikningum.

4. FRÁGANGUR SAMEIGNA

Anddyri, stigahús og lyfta

Öll sameign er afhent fullbúin. Anddyri er flísalagt með 60 x 60 cm (Betonico Grey) gráum flísum, einnig fylgja póstkassar og mynddyrasímakerfi. Hurðir í anddyri eru rafmagnsdrifnar. Stigahús að öðru leyti er teppalagt. Lyfta er frá Héðinn-Schindler.

Geymslur, hjóla- og vagnageymsla

1. hæð hússins eru sérgeymslur fyrir þær íbúðir sem við á. Steyptir veggir eru slípaðir og málaðir. Léttir veggir eru úr blikkstodum, gipsklæddir og málaðir. Gólf eru

SKILALÝSING LAUTARGÖTU 5

lökkuð og loft eru máluð. Hillur í geymslum fylgja ekki. Það gætu verið lagnir í loftum eða á veggjum í gegnum geymslur sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins.

Hurðir

Hurðir frá sameign og inn í íbúðir eru yfirfelldar hvítar hurðir frá Parka, 207 cm á hæð og breidd 90 cm. Þær eru með hljóð- og brunakröfu skv. hönnuðum.

5. ANNAÐ

Kaupandi og seljandi yfirfara eignina ítarlega og sannreyna ástand hvernar íbúðar við afhendingu. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal seljandi lagfæra galla eins fljótt og auðið er. Íbúðir og sameign afhendast hreinar.

Ef kaupandi hefur eitthvað að kvarta yfir skal hann tilkynna það sem allra fyrst með því að senda tölvupóst á netfangið nr5@nr5.is áður en hann hefur framkvæmdir í íbúðinni.

Ef ósamræmi er milli arkitektateikninga, söluteikninga á söluvefnum eða innréttingateikninga frá HTH, þá eru innréttingateikningarnar ávallt ráðandi þegar kemur að innréttingum. Minniháttar breytingar frá teikningum gætu átt sér stað vegna aðlögunar við uppsetningu á verkstað.

Raki innanhús er meiri í nýjum byggingum heldur en í eldri, þessi raki kallast byggingarraki. Það er mjög mikilvægt að loftræsta vel fyrstu tvö árin eftir að flutt er inn og jafnvel meira þegar kólnar úti. Loftskiptikerfi er til staðar í öllum íbúðum en við mælum með að lofta reglulega út um glugga og/eða hafa þá lítilla opna. Vatnsmyndun (daggarmyndun) gæti myndast innan á gleri ef ekki er hugað vel að útlöftun. Það gætu myndast skemmdir á t.d. gluggum, málningu og gólfefni ef það safnast mikil bleyta neðst á gluggum. Við matargerð skal láta gufugleypa ganga og lofta vel út eftir matargerð til að minnka rakamyndun.

SKILALÝSING LAUTARGÖTU 5

Seljandi ber ekki ábyrgð á venjulegri sprungumyndun í múr, steypu, gipsi og timbri. Það getur tekið eitt til tvö ár fyrir húsnæðið að þorna eftir að húsnæðið er tekið í notkun. Ráðlagt er að bíða með endurmálun í nokkurn tíma og leyfa húsnæðinu að þorna vel.

Ef það þarf að gera breytingar á eignaskiptasamningi fasteignarinnar áskilur seljandi sér þann rétt og kaupandinn skuldbindur sér til þess að samþykkja þær með undirritun sinni. Breytingar á eignaskiptasamningnum hefur engar breytingar á séreign kaupandans né merkingu eignarinnar og fastanúmeri hennar.

Ef loftstreymi að rúðu er hindrað gætu myndast sprungur í glerinu. Það má alls ekki setja pappa, plast eða annað sem gæti hindrað loftstreymið að glerinu.

Sigti í blöndunartækjum gæti þurft að hreinsa nokkrum sinnum eftir að flutt er inn.

Fylgjast þarf með og hreinsa gólf- og sturtuniðurföllum á baðherbergi og í þvottahúsi svo þau stíflist ekki.

Mikilvægt er að smyrja lamir á svalahurðum og opnanlegum fögum svo þær stífni ekki upp og festist.

Aðalhurðir verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umfang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.

Ef kaupandi fer í framkvæmdir er ekki leyfilegt að skerða burðarþol, hljóðvist eða annað sem tilheyrir sameign hússins.

Seljandi áskilur sér allan rétt til þess að gera efnis-, tæknilegar- og útlitsbreytingar á meðan á byggingarframkvæmdum stendur.

Kaupandi greiðir skipulagsgjald af eigninni þegar það verður lagt á.