

Lynggata 2



SKILALÝSING

Lynggata 2-4

Lynggata 2 er fjölbýlishús á 5 hæðum með einu stiga- og lyftuhúsi. Í húsinu eru 22 íbúðir af fjölbreyttum stærðum og gerðum. Aðalinngangur byggingarinnar er á jarðhæð við Lynggötu. Á jarðhæðinni eru tvær íbúðir, sem hafa innganga sína úr sameign og afgirta garða til sérafnota. Einnig eru á jarðhæð sérgeymslur, vagna- og hjólageymsla, tæknirými og sorpgeymsla ásamt beinu aðgengi að upphitaðri bílgeymslu með 20 merktum bílastæðum. 6 íbúðum fylgja stórar sérgeymslur við enda tilheyrandi bílastæða í bílgeymslunni. Á 2. - 4. hæð eru 6 íbúðir með sérinngöngum frá svalagöngum sem tengjast stiga- og lyftuhúsinu. Allar íbúðir eru búnar skjólgóðum svölum sem snúa í vestur, norðvestur og suður. Á 5. hæð (þakhæð) eru tvær íbúðir, einnig með sérinngöngum og veglegum þaksvölum sem snúa í allar höfuðáttir.

Húsbyggjandi og aðalverktaki er Gerð ehf.

Burðarkerfi byggingarinnar er staðsteypt nema inndregin þakhæð sem er út CLT timbureiningum. Hún er einangruð með steinull og klædd með áklæðningarkerfi sem veðurkápu. Milliveggir innan húss eru reistir úr blikkstoðum og klæddir tvöföldu gipsi hvoru megin.

Íbúðum er skilað fullbúnum með gólfefnum á öllum rýmum. Baðherbergi eru með flísalögðu gólfi og veggjum að hluta. Sameign skilast fullbúin með fullfrágengnum lyftum. Lóð er fullfrágengin, steypt og hellulögð ásamt gróðri og þökulögn skv. teikningum.



Frágangur utanhúss



Útveggir

Allir útveggir, nema veggir inndreginnar þakhæðar, eru staðsteyptir, einangraðir með steinull og klæddir með áklæðningarkerfi sem veðurkápu. Útveggir inndreginnar þakhæðar er úr CLT timbureiningum, klæddir vatnsvörðum pappa, einangraðir með steinullareinangrun og klæddir áklæðningarkerfi sem veðurkápu. Litir á klæðningum eru í samráði við arkitekt.

Þak

Þök byggingarinnar eru tvennskonar; annarsvegar er um að ræða steyp, viðsnúið þak sem að hluta til er þakið grús en hellulagt þar sem þaksvallar eru. Hinsvegar er þak á inndreginni efstu hæð úr 230 mm timbureiningum sem á er soðinn vatnsheldur asfaltdúk, einangrað með steinullareinangrun með vatnshalla og tveimur lögum af bræddum asfaltdúk í flokki T.

Svalir

Svalagólf eru steyp með vatnshalla að niðurföllum. Svalahandrið eru uppbyggð úr álstoðum sem eru glerjaðar og ná upp í 120 cm frá gólfi. Svalaloft eru steyp með mótatimbursáferð.

Raflagnir

Lampar eru frágengnir á svölum og almennt utanhúss.

Gluggar og útihurðir

Gluggar, svalahurðir og inngangshurðir eru frá íslenska framleiðandanum Gluggasmiðjunni og eru ál-/tré uppbyggðir. Opnanleg fög og svalahurðir eru með opunarstillingu til loftunar. Útihurðir eru skv. teikningu arkitekts. Allt gler er K-gler eða sambærilegt skv. byggingarreglugerð. Gler er K-gler eða sambærilegt og skv. teikningum og byggingarreglugerð. Með glerinu fylgir sú ábyrgð sem framleiðandi glersins veitir.

Lóð

Bílastæði eru afmörkuð með máluðum línum. Stéttar fyrir framan húsið og verandir á sérafnotaflötum íbúða eru hellulagðar eða steypar skv. teikningum arkitekts. Grasflatir verða þökulagðar. Gróður verður í gróðurbeðum skv. Teikningum arkitekts.



Bílgeymsla

Bílgeymsla er niðurgrafin. Útveggir verða einangraðir ýmist að utan- eða innanverðu eftir því sem við á. Þeir eru ýmist pússaðir, hreinsaðir og slípaðir að innanverðu og málaðir. Hitablásarar og loftræstikerfi fylgir frágengið í samræmi við teikningar. Gólf er steipt og vélslípað án frekari meðhöndlunar en bílastæði eru merkt. Sprungur geta myndast á yfirborði gólfsins sem verða ekki meðhöndlaðar frekar. Hurð fyrir bílgeymslu fylgir frágengin með sjálfvirkum opnunarbúnaði og einni fjarstýringu á hvert stæði. 20 stæði eru í bílgeymslu. Gert ráð fyrir að hægt verði að koma fyrir hleðslustöðvum fyrir rafbíla við hvert stæði. Bílgeymsla er loftræst og lítilsháttar upphituð þ.e hitastig rétt undir 10°C.

Hjóla- og vagnageymsla

Steyptir innveggir í hjóla-vagna og sérgæmslu eru hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð.

Sorpgæmsla

Sorpgæmsla er í sameign. Veggir eru hreinsaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð. Léttir veggir í sérgæmslum eru úr timburgrind sem klædd er hvítmálaðri plötuklæðningu

Búnaður

Húsnúmer verður sett upp á áberandi stað á útvegg.

FRÁGANGUR SAMEIGNAR INNI



Veggir

Veggir í forstofu, forrýmum lyfta og íbúða eru sandsparslaðir og málaðir en aðrir veggir sameign eru málaðir en ekki sandsparlaðir.

Gólf

Gólf í forstofu jarðhæðar og afleiðandi göngum að lyftu og stigahúsi, ásamt stigapöllum og lyftugólfi, eru lögð slitsterkum vínildúk. Stigaprep eru steipt og vélpússuð en ómáluð. Gólf í sérgeymslum, geymslugöngum, hjóla- og vagnageymslum og tæknirýmum eru máluð með gólfmálningu.

Loft

Loft eru máluð í ljósum lit.

Rafmagn

Raflagnir í sameign eru fullfrágengnar með ljósastæðum skv. teikningum raflagnahönnuðar.

Hitakerfi

Íbúðir og sameign eru upphituð með hefðbundnu ofnakerfi skv. teikningum lagnahönnuðar. Íbúðir 0401 og 0402 hafa samsett gólf- og ofnhitakerfi.

Anddyri og stigahús

Anddyri er dúkalagt með uppsettum póstkössum, íbúðartöflu og dyrabjöllu. Stigaprep eru forsteypt. Stigapallar eru lagðir vínildúk. Veggir eru spartlaðir og málaðir með viðurkenndu málningarkerfi. Á stigum og pöllum eru uppsett handrið. Raflögn í sameign fylgir frágengin með ljósakúplum þar sem venja er að hafa þá. Loftræstilagnir eru lagðar samkvæmt teikningum.

Lyftur

Fólkslyftur eru af gerðinni Schindler og skv. teikningum og byggingarreglugerð.

FRÁGANGUR ÍBÚÐA INNI



Almennt

Íbúðir eru seldar fullbúnar með gólfefnum og innréttingum. Á öllum rýmum nema votrymum er harðparket á gólfum. Forstofu-, baðherbergis- og þvottahússgólf eru flísalögð.

Veggir

Útveggir og hluti innveggja eru steiptir og verða með sléttri áferð, loft eru sléttspörsluð. Léttir innveggir verða úr blikkstoðum, klæddir beggja vegna með 2x13mm gipsplötum. Allir veggir eru sandsparslaðir og grunnmálaðir undir tvær umferðir af plastmálningu í litum skv. ákvörðun hönnuðar. Veggir á baðherbergjum eru að hluta til flísalagðir frá gólfi upp í loft, aðrir veggir eru málaðir með rakapolnu málningakerfi.

Loft

Loft eru sandspörsluð og grunnmáluð undir tvær umferðir af plastmálningu í ljósum lit skv. ákvörðun hönnuðar. Loft í baðherbergi eru máluð með rakapolnu málningakerfi.

Innihurðir

Innihurðir eru sprautulakkaðar hvítar, frá þýska framleiðandanum Grauthoff. Hurðarhúnar eru

úr stáli með burstaðri áferð, af gerðinni PullBloc. Hurðir og húnar eru frá Parki interiors, Dalvegi 10-14 í Kópavogi og eru þar til sýnis.

Flísar og gólfefni

Gólfíslar eru frá ítalska framleiðandanum Iris Ceramica, af gerðinni Calx í litnum Sabbia, stærð 60x60 cm. Veggflísar eru frá ítalska framleiðandanum Iris Ceramica, af gerðinni Calx í litnum Bianco, stærð 30x60 cm. Harðparket er á gólfum, Krono Original High Quality Super Natural Classic frá Kronospan frá Parki interiors Dalvegi 10-14 Kópavogi

Innréttingar

Allar innréttingar í eldhúsum, baðherbergjum og þvottahúsum ásamt fataskápum í herbergjum og forstofum eru frá Nobila - GKS trésmiðju. Hurða- og skúffuforstykki ásamt borðplötum eru plastlögð með dökkri viðaráferð, Structura 400 Gladstone Oak Reproductio. Hurða- og skúffuforstykki á háum skápum og efriskápum í eldhúsum eru með hvíttri, mattri áferð. Höldur eru af gerðinni Edge Bronze. Áferðir innréttinga eru til sýnis í sýningarsal GKS, Funahöfða 19, Reykjavík.



Eldhústæki

Íbúðunum fylgja vönduð eldhústæki af gerðinni Progress by Electrolux. Íbúðum er skilað með keramik helluborði, blástursofni með burstaðri stáláferð, gufugleypi innbyggðum í efriskáp (nema íbúðum 0401 og 0402 – þar eru lofthengdir háfar frá Elica altair). Einnig fylgir íbúðunum innbyggður kæli-/ frystiskápur og innbyggð uppvottavél. Í eldhúsi er vaskur úr tektoníti í svörum lit og einnar-handar blöndunartæki. Vaskur er til sýnis hjá GKS. Blöndunartæki er til sýnis hjá Tengí, Smiðjuvegi 76 í Kópavogi.

Hreinlætistæki

Salernisskál er veggghengd með innbyggðum vatnskassa og hvítum þrýstihnappi á vegg. Handlaug er sporöskjulaga, felld ofan á borðplötu með einnar-handar blöndunartæki. Sturtur eru með flísalögðu gólfi með vatnshalla að aflöngu niðurfalli upp við vegg. Þær eru afmarkaðar með sturtu-glerhorni eða sturtu-glervegg, fer það eftir fyrirkomulagi viðkomandi íbúðar. Sturtutæki er hitastýrt með sturtustöng og handsturtu. Hreinlætistæki eru seld hjá Tengí, Smiðjuvegi 76 í Kópavogi og eru þar til sýnis.

Þvottahús

Sumar íbúðir hafa þvottahús. Gólf þeirra eru flísalögð með flísum frá ítalska framleiðandanum Iris Ceramica, af gerðinni Calx í litnum Sabbia,

stærð 60x60 cm. Þvottahúsum er skilað með vatns- og raflögn fyrir þvottavél og þurrkara ásamt veggghengdum skolvaski og blöndunartæki.

Rafmagn

Rofar og tenglar eru hvítir. Rafmagns- og sjónvarpslögn fylgir frágengin með einum mynddyrasíma í íbúð. Loftnetstenglar eru í alrými ásamt tölvutenglum. Tölvutenglar verða í herbergjum. Ljósleiðari verður í húsinu. Innfelld ljós verða í opnum rýmum í íbúðunum og er þeim skilað fullfrágengnum. Lampar eru í eldhúsi, þvottahúsi, baðherbergi og sérgeymslu.

Hitalögn

Húsið er á hefðbundinn hátt upphitað með miðstöðvarofnum sem á eru hitastýrðir ofnlokar.

Loftræsti-, vatns- og þrífalagnir

Rafrænt loftræstikerfi með útsogi er í gluggalausum rýmum skv. Byggingarreglugerð og teikningum lagnahönnuða. Fyrir ofan svalahurðir eru lofttúður með innbyggðri hljóð- og ryksíu sem tryggja innstreymi og þar með hringrás lofts um heimilið. Forhitari er á heitu neysluvatni.



Til áréttingar

Seljandi áskilur sér rétt til að láta breyta teikningum á byggingartímanum í samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna.

Í nýjum íbúðum er mikill byggingaraki í steypu-virkinu. Þessi raki mun hverfa á einu til tveimur árum en það er þó algjörlega háð útloftun í íbúðinni. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndun (döggun) innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á glerinu getur vatnið skemmt gluggann, gólfefni, málningu og spörsun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.

Íbúðareigandi gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baði og úti á svölum.

Svalagólf er nauðsynlegt að sílanbera á ca. 2ja ára fresti ef þau eru ekki flísalögð.

Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.

Við afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir í

íbúðinni, afhenda fulltrúa Gerð ehf undirritað eyðublað þar sem þessir ágallar eru taldir upp.

Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.

Aðalhurðir á hverju stigahúsi svo og bílageymsluhurðir verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.

Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar, skal hann strax beina umkvörtun sinni til umsjóna- og tæknistjóra hússins.

Íbúðarkaupendur gera sér grein fyrir að í sérgeymslum og öðrum geymslum geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri og/eða atriðum sem heyra undir viðhald hússins og almenna umhirðu.

Minniháttar misræmi getur verið á milli teikninga arkitekta, söluteikninga og sérteikninga inn-réttinga og eru innréttingateikningar pá gildandi.

AFHENDING ÍBÚÐA



Afhending íbúða

Íbúðakaupandi og verksali yfirfara íbúð og sannreyna ástand íbúðarinnar. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal verksali lagfæra galla eins fljótt og auðið er. Íbúðir afhendast hreinar.

Í öllum tilvikum þar sem minnst er á tegundir af hinum ýmsu tækjum og innréttingum í skilalýsingu þessari er átt við þau tæki eða sambærileg á þeim tíma sem uppsetning á sér stað. Sama á við um birgja/efnissala, seljandi áskilur sér rétt til breytinga þar á og verður þá miðað við sambærilega vöru. Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, tæknilegar- og útlits breytingar meðan á byggingaframkvæmd stendur.

Allar breytingar að ósk kaupenda þurfa að fara í gegnum skrifstofur seljanda og geta haft áhrif á afhendingartíma til seinkunnar. Breytingar geta leitt til kostnaðarauka en aldrei til lækkunnar.

Skipulagsgjald

Kaupandi greiðir skipulagsgjald af eigninni, þegar það verður lagt á.



Hönnuðir

Aðalhönnuður:
Tvíhorf arkitektar

Burðarpöls- og lagnahönnun:
Verkfræðistofa Jóns Kristjánssonar

Raflagnahönnun:
AK rafverktakar ehf

Brunahönnun:
Lota

Um myndefni í skilalýsingu

Athugið: Lita- og húsgagnaval er leiðbeinandi. Íbúðum er skilað hvítmáluðum og án lausra húsgagna.

Eldhús



Kælikápur/frystir innbyggður
PROGRESS BY ELECTROLUX



Keramik helluborð
PROGRESS BY ELECTROLUX



Blöndunartæki
Mora Cera K7
MORA, TENGI



Fjölnota ofn til innbyggingar
Burstað stál
PROGRESS BY ELECTROLUX



Eldhúsvaskur
SCHOCK, GKS



Uppþvottavél til innbyggingar
PROGRESS BY ELECTROLUX



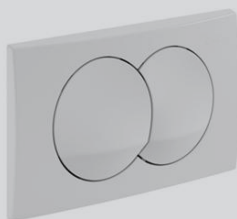
Háfar - tvær tegundir:

1. Annars vegar innbyggður
(vinstri mynd)
 2. Hins vegar fríhangandi
(fyrir eyjur, hægri mynd)
- ELICA

Baðherbergi



Handlaug - borðhandlaug
Stærð 550x440mm
GUSTAVSBERG, BYKO



Þrýstisþjald
Delta 20
DELTA, TENGI



Sturtugler
Wet room glerveggur
NEPTUM, TENGI



Handlaugartæki
Hansa Primo
HANSA, TENGI



Sturtutæki
MMIX sturtusett + tæki
MORA, TENGI



Baðkar (einungis í íbúðum
0105 og 0106)
Saniform Plus/Saniform Plus star
KALDEWEI, TENGI



Salernisskál, vegghengd
Sphinx 280
SPHINX, TENGI



Sturtuniðurfall
UNIDRAIN, TENGI



Blöndunartæki fyrir baðkar
(einungis í íbúðum 0105 og
0106)
Mora Cera T4
MORA, TENGI

Önnur hreinlætistöki þar sem við á



Lítil handlaug
IFÖ, TENGI



Þvottahússkolvaskur
Stærð: 480x380x190 mm
INTRA, TENGI

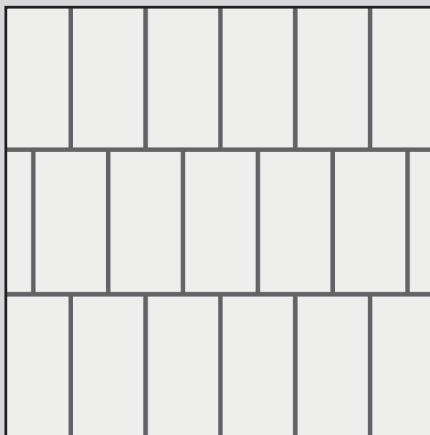


Blöndunartæki á þvottahúsvaski
KAJA ARMATUREN, TENGI

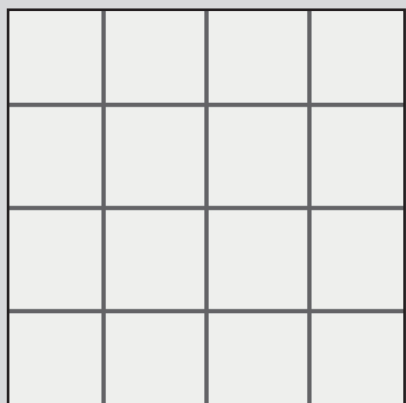
Gólfefni, flísar, innréttingar



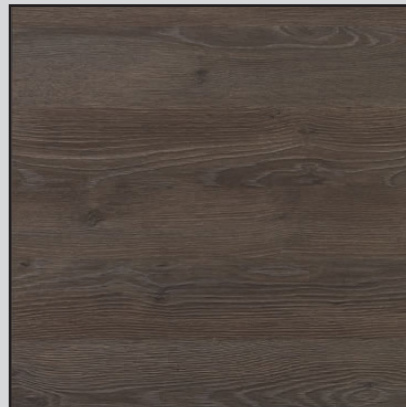
Gólfefni: Harðparket
Krono original, super natural classic
KRONOSPAN, PARKI INTERIORS



Veggflísar á baðherbergi
(neðri mynd sýnir röðun)
Calx Sabbia SQ
IRIS CERAMICA, PARKI INTERIORS



Gólfefni: Flísar
(neðri mynd sýnir röðun)
Calx Sabbia SQ, 600X600mm
IRIS CERAMICA, PARKI INTERIORS



Innréttingar og höldur
Eldhús, fataskápar, forstofuskápar
GKS

Húsbyggjandi og aðalverktaki:
Aðalhönnuður:
Burðarþols- og lagnahönnun:
Raflagnahönnun:
Brunahönnun:
Fasteignasala:

Gerð ehf.
Tvíhorf arkitektar
Verkfræðistofa Jóns Kristjánssonar
AK rafverktakar ehf
Lota
Fjárfesting fasteignasala ehf.