

# Skilalýsing : Laugavegur 17 & 19

Byggingarðili :	Pingvangur ehf.
Arkitekt :	Arkþing ehf.
Verkfræðihönnun :	Conis ehf.
Raflagnahönnun:	Raftákn ehf.
Byggingarstjóri :	Pingvangur ehf., Jón Ragnar Magnússon.
Innanhússarkitekt :	Guðbjörg Magnúsdóttir, Minimum ehf.

Fjölbýlishúsið Laugavegur 17 er samtals 5 íbúðir. Húsið er fjórar hæðir auk kjallara. Verslunarhæð á þeirri fyrstu og íbúðir á næstu þremur. Tvær íbúðir á annarri hæð, tvær íbúðir á þriðju hæð og ein íbúð á fjórðu hæð (efstu). Í kjallara eru geymslur og gangur í bílgeymsluhús.

## Frágangur íbúða

### **Gólfefni :**

Flísar eru á baðherbergi og þvottahúsi (þar sem við á). Parket á öðrum rýmum frá Parka ehf.

### **Veggir :**

Útveggir einagraðir , gífsklæddir. Léttir innveggir eru hefðbundnir heilsparslaðir gips plötuveggir. Veggir eru grunnaðir og málaðir með tveimur yfirferðum af plastmálningu, gljástig 7 eða sambærilegt. Veggir eru málaðir hvítir og gráir.

### **Loft :**

Loft eru grunnuð og máluð með tveimur yfirferðum af plast málningu, gljástig 0-2% eða sambærilegt. Loft og veggir á baðherbergjum og þvottahúsum eru máluð með viðurkenndri votrymismálningu þar sem við á.

### **Gler :**

Tvöfalt K-gler er í öllum gluggum. Ábyrgð framleiðanda er samkvæmt skilmálum Samverk glerframleiðanda.

### **Hurðir :**

Hurðir í inngöngum eru brunahólfandi hurðar þar sem við á, annars hefðbundnar útidyrhurðar úr tré. Innihurðir eru frá Trésmiðjunni Fagus ehf, hvítar. Húnar frá Vélum og verkfærum ehf.

### **Fataskápar :**

Fataskápar eru í svefnherbergjum og forstofu. Innréttingar eru sérsníðaðar frá HBH og eru með hvítu plastlögðu innvolsi, hvítar eða gráar mattar sprautulakkaðar.

### **Eldhús :**

Eldhúsinnréttingar eru sérsníðar frá HBH og eru sprautulakkaðar. Borðplötur eru 20mm þykkar granít annars vegar frá Fígaró og hins vegar frá Granítsmiðjunni, blöndunartækjum frá Tengi. Einnig fylgir AEG spanhelluborð, ofn með blæstri, - ásamt AEG háfi. (Ekki í L 19 íb. 401). AEG ísskápur og AEG innfelld uppvottavél fylgja.

### **Baðherbergi :**

Á baðherbergi eru veggir flísalagðir með flísum frá Parka ehf. og Vídd ehf.

Innréttingar eru sérsníðar frá HBH og eru með hvítu plastlögðu innvolsi, hvítar eða gráar mattar sprautulakkaðar.

Á baðherbergi er handlaug í innréttingu, handklæðaofn, upphengt salerni, ásamt flísalögðum sturtubotni með sturtuhlið úr gleri frá Glerborg (ekki í íbúð L17, 401). Unidrain niðurfallsrenna er á gólfi undir sturtu.

Blöndunar- og sturtutæki eru frá Tengi ehf.

Á baðherbergi er handlaug í innréttingu og upphengt salerni frá Duravit.

Í þvottahúsi íbúðar (þar sem við á) er vaskur og blöndunartæki í borði. Niðurfall er í gólfi og tengingar fyrir þvottavél og þurrkara, gert er ráð fyrir barkalausum þurrkara.

Öll blöndunartæki, handlaugar og salerni eru frá Tengi ehf.

### **Gólf íbúða :**

Timburgólf eru í íbúðum 201, 301 og 401 en steipt í íbúðum 202 og 302.

### **Sérgeymsla :**

Steypt loft, veggir og gólf í sér-geymslum máluð. Léttir veggir á milli geymslna er úr blikkgrind og klæddir með gipsplötuklæðningu beggja vegna. Sérgeymslur eru án innréttinga með hvítmálaðri hurð. Rafmagnstengill er í sérgeymslu.

### **Hitakerfi :**

Íbúðir og sameign eru upphitaðar með hefðbundnum miðstöðvarofnum, en handklæðaofn er inn á baðherbergjum. Hitakostnaður íbúða er sameiginlegur í stigagangi og skiptist eftir eignarhluta skv. eignaskiptasamningi.

### **Rafmagn :**

Sér mælir er við hverja íbúð.

### **Loftræsi- vatns- og frárennsli**

Loftræsi- vatns - og frárennsliagnir frágengnar skv. teikningum.

### **Rafmagns og sjónvarpslagnir :**

Rafmagns- síma- og sjónvarpslögn fylgir frágengin með einum mynddyrasíma í íbúð. Sjónvarpstenglar eru í alrými og herbergjum. Símatengill er í alrými og herbergjum. Ath ekki er dregið í loftnetstengla nema sérstaklega sé óskað eftir því. Ljósleiðari er tengdur inn í íbúðir.

## **Frágangur sameignar**

### **Anddyri og stigahús :**

Steyptir innveggir í sameign og geymslum eru sandspartlaðir og málaðir með tveimur yfirferðum af plast málningu. Sigagangur er teppalagður og geymslugangur flísalagður. Utan við anddyri eru uppsettir póstkassar, og dyrabjalla. Raflögn í sameign fylgir frágengin með ljósi. Loftræsilagnir eru lagðar samkvæmt teikningum.

### **Hurðir :**

Allar útihurðar fylgja frágengnar. Hurðir frá bílgeymslu (60 mínútna brunahurðir) gegnum brunastúkur.

### **Lokað bílageymsluhús :**

Bílgeymsla er niðurgrafin að mestu leyti. 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 neðri bílgeymslu frágengin með sjálfvirkum opnunarbúnaði og einni fjarstýringu á hvert stæði.

### **Hjóla- og vagnageymslur :**

Steyptir innveggir í hjóla- og vagnageymslu eru hreinsaðir, slípaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð.

### **Sorpgeymsla :**

Er sameignleg. Gólf eru máluð. Loftræsting samkvæmt teikningum lagnahönnuða.

## **Frágangur utanhúss**

### **Veggir utanhúss :**

Veggir eru staðsteyptir annars vegar og úr timbri hinsvegar, einangraðir og klæddir bárujárnri að utan, að mestu. Íbúðir 201,301 og 401 eru í eldra uppbyggðu timburhúsi en íbúðir 202 og 302 í steiptu húsi. Uppbygging húsanna miðast því að uppfylla gildandi byggingareglugerð hvað uppbyggingu útveggja og einagrun varðar. Útveggir eru grunnaðir og málaðir með tveimur umferðum af málningu. Litir samkvæmt leiðbeiningum hönnuða.

**Þak :**

Uppbygging húsanna miðast því að uppfylla gildandi byggingareglugerð hvað uppbyggingu þaks og einagrun varðar.

**Svalir :**

Svalir á þakíbúð 401 (í báðum húsum) eru hellulagaðar með járnhandriði umhverfis. Á gólfum annarra svala er harðviður.

**Gluggar :**

Gluggar eru trégluggar frá Berki á Akureyri.

**Lóð :**

Hellur frá Laugavegi að inngangi í húsin bæði.

**Annað :**

Til frekari upplýsinga varðandi byggingarlýsingu eru aðilar hvattir til að kynna sér byggingalýsingu og teikningar arkitekta

## Fyrirvarar og til áréttingar (það sem við á)

- Í nýjum íbúðum getur verið byggingaraki í steypuvirkinu. 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.
- 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 Þingvangs 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.