



HEKLUREITUR



NÝJAR ÍBÚÐIR Í MIÐBORGinni

SKILALÝSING LAUGAVEGUR 170

1 Almenn lýsing

Skilalýsing þessi á við eftirfarandi íbúðir á Laugavegi 170:

• 106	• 304	• 412
• 107	• 305	• 502
• 108	• 306	• 503
• 109	• 313	• 504
• 201	• 314	• 505
• 202	• 315	• 506
• 203	• 316	• 507
• 204	• 317	• 508
• 205	• 318	• 509
• 206	• 401	• 510
• 213	• 402	• 511
• 214	• 403	• 602
• 301	• 404	• 603
• 302	• 405	• 606
• 303	• 406	

Um er að ræða annan áfanga uppbyggingar á reitnum, sem telur alls fimm lóðir sem liggja milli Laugavegar, Brautarholts og Nóatúns. Áfangi B er Laugavegur 170.

Húsið er staðsteypt, einangrað og klædd að utan.

Atvinnurými er í húsinu á jarðhæð meðfram Laugavegi, en að öðru leyti eru íbúðir á öllum öðrum hæðum ofar kjallara.

Bílageymsla er á tveimur hæðum og samtengd með kjallara undir Laugavegi 168. Ferðast er milli hæðanna á um ramp er liggur undir göngustíg á milli húsanna. Geymslur eru á neðri hæð kjallara, tæknirými ýmist á efri eða neðri hæð kjallara.

Stofnað verður sameiginlegt húsfélag fyrir Laugaveg 168 og 170 til að einfalda utanumhald með rekstri kjallara.

Uppbyggingaraðili og seljandi er Framkvæmdafélagið Laugavegur ehf.

Öllum íbúðum fylgir geymsla í kjallara auk afnotaréttar af tveimur stórum hjóla- og vagnageymslum, sem eru aðgengilegar utan frá.

Hluta af íbúðum fylgir bílastæði í bílageymslu.

2 Burðarkerfi og frágangur utanhúss

2.1 Burðarkerfi

Meginburðarkerfi er steinsteypa. Undirstöður, útveggir og berandi milliveggir, sem og gólfplötur eru steyptar. Allar íbúðir eru aðskildar með steypnum veggjum.

Bílakjallari er byggður upp á sama hátt.

Til að tryggja þreplaust aðgengi á þaksvölum er gert ráð fyrir lækkun á lofthæð neðan við þaksvalir. Lofthæð íbúða er að lágmarki 2,52m, en gert er ráð fyrir aukinni lofthæð á efstu hæð húsa.

2.2 Frágangur utanhúss

Útveggir hússins eru einangraðir að utan með steinull og klæddir með veðurkápu sem festist

Útveggir eru klæddir að utanverðu með veðurkápu sem fest er á ál-undirkerfi. Veðurkápa er ýmist gerð úr álklaðningum (slétt, pönnur eða bára), eða timbri.

Viðsnúid þak er á flötum þökum bygginga. Á steypar plötur er settur trefjastyrktur asfaltúkur og vatnspolin einangrun sem er þakin með grasi eða þakmöl, og hellum upp við portveggi. Þaksvalir eru með flísakerfi á afmörkuðu svæði út frá svalahurðum.

2.3 Þakgarðar og svalir

Öllum íbúðum fylgja svalir eða sérafnotareitur, eftir því sem við á. Útilýsing og rafmagnstengill er á svölum.

2.4 Raflagnir og rafhleðsla

Raflýsing er á svölum og við alla innganga. Lýsing er við gönguleiðir og á lóð. Heimtaugar og aðaltöflur gera ráð fyrir að hægt sé að koma fyrir álagsstýrðri rafbílahleðslu í kjallara. Jafnframt er komið fyrir dreifitöflum í bílakjallara.

2.5 Gluggar og útihurðir

Gluggar og svalahurðir íbúða eru úr timbri með álklaðningu að utanverðu.

2.6 Lóð

Lóð verður frágengin með hellum, gróðri og lýsingu í samræmi við teikningar landslagshönnuðar. Allar megin gönguleiðir verða með snjóbræðslu.

2.7 Sorp

Sorpgeymslur eru á efri hæð kjallara, með aðkomu að utan og innan. Sorpgeymslur eru loftræstar, með máluðum veggjum. Gólf eru slípuð og máluð.

3 Frágangur sameignar

3.1 Bílageymsla

Bílageymsla er niðurgrafin. Aðgengi er í bílakjallara á tveimur stöðum, frá Nóatúni og Laugavegi (austurátt).

Gólf eru vélslípuð og sílanborin, bílastæðalínur og merkingar málaðar. Veggir að innanverðu eru rykbundnir með glærri áferð. Inngangar inn í stigahús eru gerðir aðlaðandi með máluðum merkingum. Loft er ómálað. Hurð fyrir bílageymslu er með sjálfvirkum opnunarbúnaði. Gert er ráð fyrir aðgangsstýringarkerfi við inngang.

3.2 Geymslur, hjóla- og vagnageymslur

Veggir eru steyptir, slípaðir og málaðir. Gólf eru lökkuð. Loft eru máluð.

Vélræn loftræsting/útsog er á geymslugangi með loftopnun inn í sérgeymslur. Sýnilegar lagnir eru í hluta geymslna. Sprinklerlagnir eru í loftum á geymslum og geymslugangi.

3.3 Anddyri, stigahús og gangar

Steyptir innveggir í sameign eru sandspartlaðir og málaðir. Gólf anddyra eru flísalögð með uppsettum póstkössum og dyrasíma. Teppi er á stigum og stigapöllum. Á stigum og stigapöllum eru uppsett stálhandrið. Raflögn í sameign fylgir frágengin með lýsingu. Loftræsilagnir eru lagðar samkvæmt teikningum.

3.4 Lyftur

Í hverjum stigagangi er að lágmarki ein lyfta, og eru allar frágengnar í samræmi við byggingarreglugerð.

3.5 Hurðir

Hurðir frá sameign og inn í íbúðir eru yfirfelldar og sprautulakkaðar, með hljóð- og brunakröfu samkvæmt fyrirskrift hönnuða.

3.6 Rafmagn

Sameign er afhent með lýsingu og raflögnum samkvæmt teikningum raflagnahönnuðar. Rafmagnskostnaður í sameign er sameiginlegur og skiptist eftir eignarhluta samkvæmt eignaskiptasamningi.

Grunnkerfi fyrir rafbílahleðslu er uppsett í bílakjallara, en íbúðareigandi leggur sjálfur til hleðslustöð sem tengist kerfinu.

3.7 Hitakerfi

Sameign er hituð upp með hefðbundnu ofnakerfi. Bílageymsla er loftræst og með lágmarks upphitun. Hitakostnaður íbúða er sameiginlegur og skiptist upp eftir eignarhluta samkvæmt eignaskiptasamningi.

4 Frágangur íbúða

4.1 Almennt

Íbúðir eru afhentar fullbúnar með innréttingum en án gólfefna.

4.2 Veggir

Allir veggir íbúða eru heilspartlaðir, léttir innveggir eru gífsklæddir á blikkstoðum. Veggir eru spartlaðir, grunnaðir og málaðir með tveimur umferðum af málningu.

Í baðherbergjum eru allir veggir flísalagðir upp í loft. Veggir á gestasalernum og þvottahúsum eru málaðir.

4.3 Loft

Loft eru niðurtekin að hluta, þar sem nauðsynlegt telst vegna lagna. Almennt eru loft sandspörtluð á steininn og máluð. Loft í votrymum eru máluð með rakaþolinni málningu.

4.4 Gólfefni

Íbúðir eru afhentar án megin-gólfefna, baðherbergi, salerni og þvottahús eru flísalögð.

Geymslur í kjallara eru með lökkuðu gólfi.

4.5 Innréttingar

Innréttingar koma frá ítalska framleiðandanum Miton. Innflytjandi er Parki.

Innréttingar á Heklureit eru hágæða innréttingar þar sem efnisáferð er sérválin af hönnuðum og notast er við vandaðar lausnir. Endanleg útfærsla innréttinga er mismunandi eftir íbúðagerð og efnisvali viðkomandi íbúðar. Almennt eru eldhúsinnréttingar útfærðar á eftirfarandi hátt:

- Vaskaskápur í eldhúsi er með skúffum.
- Miðað er við að neðri skápar séu almennt útdraganlegar skúffur nema aðstæður fyrir innréttingu kalli á aðra lausn.
- Efri skápar eru búnir lýsingu undir sem lýsir niður á borðplötu
- Útfærsla á efri skápum er breytileg. Um er að ræða sambland af efri skápum í fullri hæð, lægri skápum með hillu að neðan.
- Ísskápur og uppþvottavél eru innfelld í innréttingu.
- Innréttingar eru höldulausar nema efnisval kalli á annað. Fataskápar verða með höldum.

Misræmi getur verið á milli söluteikninga, teikninga arkitekta og innréttinga en þá eru það stimplaðar teikningar arkitekta sem gilda.

4.6 Heimilistæki

Allar íbúðir eru búnar eftirfarandi heimilistækjum frá Siemens:

- Spanhelluborð með innbyggðum gufugleypi
- Fjölvirkur blástursofn með sjálfhrensikerfi
- Innbyggð uppþvottavél
- Innbyggður kælikápur

4.7 Hreinlætistæki

Öll hreinlætistæki eru af vandaðri gerð. Blöndunartæki í sturtu eru innbyggð. Salerni eru vegghengd, með hæglokandi setu úr harðplasti. Í sturtum er gert ráð fyrir niðurfallsrennu við vegg. Vaskur er ofan á borðplötu.

4.8 Þvottahús

Þvottaaðstaða er ýmist í sérstöku þvottaherbergi en inni á baðherbergi. Í þvottaherbergjum er gólf flísalögð, og eru sökkulflísar neðst á vegg, sömu flísar og á baðherbergi. Þvottahúsum er skilað með vatns- og raflögn fyrir þvottavél og þurrkara, sem og skolvaski þar sem þvottahús er sérstætt.

4.9 Rafmagn

Raflögn íbúða verður fullfrágengin. Rofar og tenglar eru í samræmi við raflagnateikningar. Allt innlagnarefni er frá GIRA eða sambærilegu.

Ljós fylgja ekki með íbúðum, nema þar sem um innfelld skápaljós er að ræða.

Íbúðir eru búnar mynddyrasíma af vandaðri gerð.

Einfaldur cat5e-strengur er dregin í og tengdur í alrými sem og hvert íveruherbergi. Í stofu við sjónvarp er tvöfaldur cat5e tengill. Í smáspennutöflu er krosstengibretti sem tengist á móti tenglum í íverurýmum. Ljósleiðari er tilbúinn til notkunar í smáspennuskáp íbúðar.

4.10 Hitalagnir

Allar íbúðir eru með gólfhitakerfi. Handklæðaofnar eru á baðherbergjum.

Forhitari er á heitu neysluvatni.

4.11 Loftræsi-, vatns- og hitalagnir

Íbúðir eru ýmist búnar loftræstingu með varmaendurvinnslu, eða með útsog úr íbúð tengt blásurum á þaki. Forhitari er á heitu neysluvatni. Hringrásarkerfi er á heitu neysluvatni.

Annað

Vegna framkvæmda kaupenda skal það tekið fram að ekki er leyfilegt að skerða burðarþol, hljóðvist og annað er tilheyrir sameign hússins. Vísað er til kvaðar um frágang gólfa og gólfaefna vegna hljóðvistar.

Kaupandi skuldbindur sig til að samþykka nýjan eignaskiptasamning eða viðauka við nýjan eignaskiptasamning ef seljandi óskar eftir því enda hafi breyting ekki í för með sér breytingu á séreign kaupanda, merkingu eða fastanúmeri. Við gerð kauptilboðs er eignaskiptasamningur mögulega ekki þinglýstur, en honum verður þinglýst áður en kaupsamningur er undirritaður.

Auglýsingaefni, t.a.m. tölvumyndir eru eingöngu til hliðsjónar.

Kaupandi veitir seljanda umboð til þess að stofna húsfélag fyrir eignina og gera þjónustusamninga í það minnsta 12 mánaða fyrir hönd húsfélagsins vegna þeirra tækniþerfa sem eru í húsinu og vegna nauðsynlegrar þjónustu.

Atvinnurekstur verður í húsinu og mun seljandi setja húsreglur sem kaupanda er kunnugt um og sættir sig við að öllu leyti. Kaupandi skuldbindur sig til þess að hlíta þeim kvöðum og húsreglum, sem um hið selda gilda, eins og þær eru á hverjum tíma.

Kaupendum er kunnugt um að umhverfi eignarinnar er vinnusvæði og verður það í einhvern tíma eftir að eignin hefur verið afhent en seljandi hyggst reisa alls 5 hús á reitnum og verða þau byggð í áföngum á næstu árum.

Eign getur verið afhent að lokinni öryggisúttekt, og skuldbindur kaupandi sig til að veita henni viðtöku, þrátt fyrir að hafa ekki náð fullnaðarbyggingar- og/eða matsstigi og að sameign um umhverfi sé ekki fullbúið. Ekki verður unnt að skrá eignina á byggingarstig B4 fyrr en lóðin hefur verið fullkláruð. Seljandi ábyrgist að eignin fái lokaúttekt.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri. Kaupandi má gera ráð fyrir því að þurfa að endurmála íbúð sína skömmu eftir að byggingin og byggingarefnin sem í henni eru og hafa náð stöðugu ástandi.

Fyrivarar og til áréttingar (eftir því sem við á)

- Seljandi áskilur sér rétt til að gera útlits, efnis og tæknilegar breytingar á meðan á byggingarframkvæmdum stendur. Seljandi áskilur sér einnig rétt til að láta breyta teikningum á byggingartímanum í samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna.
- Seljandi áskilur sér rétt til breytingar í samráði við kaupanda.
- Misræmi getur verið milli söluteikningar, teikningar arkitekts og innréttingateikninga frá framleiðanda og gilda þá arkitektateikningar. Gera má ráð fyrir minni háttar frávikum frá teikningum framleiðanda vegna endanlegra útfærslna á verkstað.
- 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.
- Sérstök athygli er vakin á því að á íbúðinni hvílir kvöð um frágang gólfefna. Gildir kvöðin jafnt um upphaflega lagningu gólfefnis sem og viðhald eða endurlagningu á nýju gólfefni síðar. Kvöðin felst í því að gólfefni eða undirlag undir gólfefni í íbúðinni skal gefa að minnsta kosti 22dB högghljóðdeyfingu, þ.e. $\Delta L_w > 22\text{dB}$. Á baðherbergjum skal undirlag uppfylla að minnsta kosti ΔL_w

> 18dB. Gæta þarf þess að gólfefni liggi ekki upp að veggjum og engin föst tenging sé frá gólfefni í veggjum sem leiði högghljóð.

- Í nýjum byggingum er mikill byggingarraki 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 spörslun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.
- Hafa þarf rakastig í huga áður en viðargólf eru lögð á gólf íbúða.
- 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.
- Kaupendur eru hvattir til að kynna sér nauðsynlegt viðhald og þjónustu á vélrænum loftræstikerfum innan íbúða.
- Svalagólf er nauðsynlegt að sílanbera á u.þ.b. 2 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 eða flytur inn í íbúðina, afhenda fulltrúa seljanda undirritað úttektarblað þar sem þessir ágallar eru taldir upp.
- 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 seljanda.
- 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.
- Vakin er athygli á því að finnstilla þarf loftræsikerfi, vatnskerfi og hitakerfi í húsinu eftir afhendingu íbúða. Sú stilling kann að taka nokkurn tíma.
- Kaupandi greiðir skipulagsgjald af endanlegu brunabótamati eignarinnar.

Reykjavík, 15.04.2026

Örn V. Kjartansson