

ALMENN LÝSING

Um er að ræða 14 íbúða fjölbýli á 4 hæðum (auk kjallara). Íbúðirnar eru frá um 70 til 175 fm að stærð. Aðalinngangar hússins eru á jarðhæð og í kjallara ásamt innkeyrsluhurð í bílakjallara sem er niðurgrafinn að hluta. Húsið er í Hnoðraholti í Garðabæ sem er einstakt og nýstárlegt hverfi. Í jaðri hverfisins eru helstu útivistarsvæði höfuðborgarsvæðisins og ósnortin náttúra.

Í kjallara eru 10 bílastæði í séreign, séreignargeymslur, hjólageymsla, tækni- og inntaksrými. Á sameiginlegri lóð eru sex bílastæði, þar af eitt fyrir hreyfihamlaða. Leiksvæði og djúpgámar fyrir húsið eru innan lóðar. Auk þessu eru götustæði meðfram lóðinni norðan og austan megin fyrir almenna notkun.

Byggingin er staðsteypt, einangruð og klædd að utan með viðhaldslitlum klæðningum. Öllum íbúðum verður skilað fullbúnum með gólfefnum.

FRÁGANGUR UTANHÚSS

Útveggir: Útveggir eru einangraðir og klæddir með loftræstri áklæðningu. Klæðningar eru í blandi sléttar álplötur og álpanill allt eftir útfærslu hönnuða.

Þak: Svokallað viðsnúið þak. Tvöfalt lag af asphalt pappa er heilsoðið á steypa þakplötu sem er formuð með halla að niðurföllum. Ofan á dúkinn kemur 200 mm einangrunarlag, slimline dúkur ofan á einangrunina og loks fergt með torfi.

Gluggar og útihurðir: Allir gluggar eru ál/tré gluggar frá Byko, hvítmálað timbur að innan en áklæddir að utan. Inngangshurðir í sameign eru úr áli.

Svalahandrið íbúða er úr áli og klætt með gleri. Hönnun gerir ráð fyrir þeim möguleika að bæta svalalokun við síðar.

FRÁGANGUR INNANHÚSS

Útveggir: Steyptir sandspartlaðir og málaðir.

Milliveggir: Allir léttir milliveggir eru hefðbundnir gipsplötuveggir, 12-15 cm á þykkt, spartlaðir og málaðir. Veggir votrýma eru reistir gipsveggir úr rakabólnu gipsi. Burðarveggir eru inni í stærstu íbúðunum og verða þeir spartlaðir og máliðir. Veggir á milli íbúða eru steyptir, 20 cm þykkir, spartlaðir og málaðir.

Frágangur lofta: Loft verða sandspörtluð og máluð.

Gólfefni: Á íbúðum verður harðparket af vandaðri gerð fullfrágengið ásamt gólflistum. Flísar í ljósum lit verða á böðum og þvottahúsum. Öll gólfefni uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um hljóðvist.

Flísalögn veggja: Veggir á baðherbergjum verða flísalagðir að hluta. Flísar verða á vegg gegnt inngangi í baðherbergi ásamt sturtuhorni upp í loft. Aðrir veggir og vegg hlutar eru málaðir.

Raflagnir: Raflögn fullfrágengin, ljósakúplar á baði og þvottahúsi/geymslu fylgja. Önnur ljós fylgja ekki innan íbúðar. Útiljós bæði svalamegin og inngangsmegin frágengin, uppsettur reyskynjari fylgir hverri íbúð. Mynddyrasími verður í hverri íbúð.

Pípulagnir: Íbúðirnar eru með lögnum í veggjum og eru með gólfhitakerfi með sjálfvirkum ofnlokum. Handklæðaofn er á böðum. Varmaskiptir með vatnshitastýringum er á heitu neysluvatni.

Loftræsikerfi : Vélrænt loftræsikerfi er í öllum íbúðum sem nýtir varma inniloftsins við loftskipti, sem lækkar kyndingar kostnað og er samstæða staðsett í þvottahúsi/baðherbergi allra íbúða. Loftræsilagnir ganga upp úr þaki og þar er blásari staðsettur.

INNRETTINGAR

Innihurðir verða af vandaðri gerð, yfirfelldar og samræmdu útliti og innréttingar.

Eldhúsinnrétting: Vandaðar innréttingar frá Voke III (www.voke3.is). Ljóflokkur á öllum skúffum og skápum. Hurðar efri skápa eru með viðaráferð, með dökkum griplustum. Innbyggð ledlýsing er undir efri skápum í eldhúsi. Sjá nánar innréttingateikningar framleiðanda.

Raftæki: Helluborð, háfur/vifta, bakarofn af vandaðri gerð frá Ormsson fylgja íbúðum.

Á baði: Innrétting frá Voke III, viðaráferð en efri skápur er speglaskápur. Öll hreinlætistæki og blöndunartæki af vandaðri gerð. Wc kassi er innbyggður og skál veggghengd.

Sturta er lokuð af með glerhlið. Sturturbotn er flísalagður eins og gólf baðherbergis. Ílöng niðurfallsrist í öllum sturtubotnum. Kaupendum er bent á að hreinsa þarf reglulega úr niðurföllum.

Fataskápar : Allir sýnilegir fletir skápa í herbergjum og í forstofu eru með viðaráferð frá Voke III.

Þvottahús: Þar sem við á eru innréttingar í Satin lit (beige)

SAMEIGN

Sameign verður fullfrágengin með frágenginni lýsingu.

Lyfta er af gerðinni Monospace 300DX frá Kone.

Gólfefni: Stigar og pallar á milli stiga verða teppalagðir en gólf í anddyri flísalögð. Gólf í tæknirými og hjólageymslu verða máluð.

LÓÐ:

Lóð verður fullfrágengin samkvæmt teikningu, með trjágróðri.

Hiti verður í rampa að bílakjallara, aðkomuleið að húsi frá bílastæði og við djúpgáma.

Bílastæði verða malbikuð og frágengin.

Djúpgámar (flokkaskiptir) verða á lóð við bílaplan.

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum fyrir hleðslustöðvar að bílaplani.

Hönnun og framkvæmd verks

Arkitekt og aðalhönnuður: Archus ehf. – Guðmundur Gunnlaugsson arkitekt

Burðarþol: Sigma ehf.

Lagnahönnun: Pascal verkfræðistofa ehf..

Raflagnir: Tesla ehf

Eigandi framkvæmdar og byggingaraðili: Meistarasmíð ehf.

Gjöld og kostnaður

Kaupendur greiða skipulagsgjald sem er 0,3 % af brunabótamati íbúðar. Gjaldið er lagt á eftir lokaúttekt. Kaupendum er bent á að kynna sér þau gjöld sem falla til við gerð kaupsamninga, þinglýsingar og lántökur.

Húsfélag og hússjóður

Seljandi mun stofna húsfélag fyrir húsið og boða til fyrsta húsfundar þar sem valið verður í stjórn húsfélagsins. Allar íbúðir verða hluti af félaginu og þátttakendur í rekstri hússins sem skiptist á íbúðir samkvæmt eignarhlut í húsi.

Til áréttingar

Þrívíddarmyndir og kynningarmyndir af lóð og húsi eru eingöngu til hliðsjónar.

Hreinsa þarf reglulega úr niðurföllum í sturtum. Gólfrist er tekinn upp og niðurfallshólf tekið upp og hreinsað.

Í nýjum íbúðum er byggingarraki. Því er nauðsynlegt að loftræsta meira en ella fyrsta árið eftir að flutt er í nýja íbúð. Er helst hægt að koma í veg fyrir rakamyndun með því að takmarka raka í eldhúsi, þvottahúsi og á baði og einungis þarf að loftræsta íveruherbergi. Nýjustu þéttilistar á gluggum og hurðum geta gert íbúðina mjög þétta.

Myndist þéttiraki innan á gler (vegna kulda ofl.) er mjög mikilvægt að lofta út og þurrka það vatn sem sest í glugganum svo að það valdi ekki skemmdum á honum.

Eðlilegt er að einhversstaðar myndist sprungur í veggjum á fyrstu árum hússins sem þarf að lagfæra og endurmála þurfi eftir u.þ.b 2-3 ár innanhús. Seljandi tekur ekki ábyrgð á eðlilegri sprungumyndun í steypu og múr.

Smyrja verður útihurða-, glugga- og svalahurðaskrá a.m.k. einu sinni á ári með þunnri olíu.

Afhending íbúða

Gert er ráð fyrir að allar íbúðir verði afhentar í október/nóvember 2026.

Fyrir afhendingu íbúða mun fulltrúi seljanda hitta kaupendur og yfirfara íbúðirnar þar sem kaupandi kynnir sér vel íbúðina, búnað hennar og ástand. Hafi kaupandi einhverjar athugasemdir mun fulltrúi seljanda skrá þær niður og klára úrbætur eftir atvikum.

Opið er fyrir athugasemdir í 3 mánuði frá afhendingardegi og skal senda þær ásamt íbúðanúmeri á meistarasmid@simnet.is

Þurfi að panta nýja íhluti vegna galla getur tekið allt að 12-14 vikum að fá þá frá framleiðanda.

Viðgerðir vegna athugasemda mun seljandi reyna að framkvæma eins fljótt og unnt er. Viðgerðir eða lagfæringar sem sannarlega eru ekki tilkomnar vegna galla eða mistaka af hálfu seljanda, skal kaupandi greiða fyrir þá vinnu.