

Bríetartún 9-11, Reykjavík

Skilalýsing seljanda

Skilalýsing þessi á við um eftirtaldar íbúðir í Bríetartúni 9-11:

Íbúð	Fastanúmer	Íbúð	Fastanúmer	Íbúð	Fastanúmer
0101	235-4880	0402	235-8542	0607	235-8572
0102	235-8512	0403	235-8543	0608	235-8573
0103	235-8513	0404	235-8544	0609	235-8574
0104	235-8514	0405	235-8545	0610	235-8575
0201	235-8516	0406	235-8546	0611	235-8576
0202	235-8517	0407	235-8547	0612	235-8577
0203	235-8518	0408	235-8548	0613	235-8578
0204	235-8519	0409	235-8549	0701	235-8579
0205	235-8520	0410	235-8550	0702	235-8580
0206	235-8521	0411	235-8551	0703	235-8581
0207	235-8522	0412	235-8552	0704	235-8582
0208	235-8523	0413	235-8553	0705	235-8583
0209	235-8524	0501	235-8554	0706	235-8584
0210	235-8525	0502	235-8555	0707	235-8585
0211	235-8526	0503	235-8556	0708	235-8586
0212	235-8527	0504	235-8557	0709	235-8587
0213	235-8528	0505	235-8558	0710	235-8588
0301	235-8529	0506	235-8559	0712	235-8590
0302	235-8530	0507	235-8560	0713	235-8591
0303	235-8531	0508	236-5453	0801	235-8592
0304	235-8532	0509	235-8561	0802	235-8593
0305	235-8533	0510	235-8562	0803	235-8594
0306	235-8534	0512	235-8564	0804	235-8595
0307	235-8535	0513	235-8565	0901	235-8596
0308	236-5452	0601	235-8566	0902	235-8597
0309	235-8536	0602	235-8567	0903	235-8598
0310	235-8537	0603	235-8568	0904	235-8599
0312	235-8739	0604	235-8569	1001	235-8600
0313	235-8540	0605	235-8570	1002	235-8601
0401	235-8541	0606	235-8571	1003	235-8602
				1004	235-8603

1. Hönnuðir

Arkitekt:	PKdM Arkitektar ehf., Þórunnartúni 2, Reykjavík.
Burðarþol og lagnir:	Conís ehf. – verkfræðiráðgjöf, Hlíðasmára 11, Kópavogi.
Raflagnir	Verkhönnun ehf., Þórunnartúni 2, Reykjavík.
Lóð	PKdM Arkitektar ehf., Þórunnartúni 2, Reykjavík.
Brunahönnun	Verkfræðistofan Efla, Höfðabakka 9, Reykjavík.

2. Almennt

Bríetartún 9-11 er íbúðar- og verslunar-/þjónustubygging með verslunar- og þjónusturými á jarðhæð og íbúðum á hæðum 1-12. Byggingin er 12 hæðir að hluta og sjö hæðir að hluta ofanjarðar, auk tæknirýma á þökum og kjallara á tveimur hæðum með aðgengi að bílakjallara Höfðatorgs. Innangengt er úr bílakjallara inn í stigaganga í kjallara hússins.

Í byggingunni eru tvö stiga- og lyftuhús með tveimur lyftum í hvoru lyftuhúsi, annað þeirra í sjö hæða hlutanum og hitt í 12 hæða hlutanum, þar af er ein lyfta bruna-/öryggislyfta. Jarðhæð / inngangshæð er með aðgengi frá Þórunnartúni og Bríetartúni sbr. hönnun. Í kjallara eru geymslur og sameiginleg rými, þ.m.t. hjóla- og vagnageymsla og tæknirými ásamt lagerrými fyrir verslun/þjónustu og 17 lokuðum bílgeymslum.

Íbúðum er skilað fullbúnum án gólfefna en með flísalögðum gólfum baðherbergja. Sameign í húsinu er fullfrágengin. Við afhendingu íbúða er hin sameiginlega lóð Höfðatorgs næst húsinu fullfrágengin samkvæmt hönnun arkitekts en lóðin fær húsinu byggist upp samhliða annarri uppbyggingu Höfðatorgs þar til henni lýkur.

Skilalýsingu þessari er ekki ætlað að vera tæmandi um einstök atriði.

3. Frágangur utanhúss

Húsið skilast fullbúin að utan. Burðarvirki hússins eru steipt.

3.1 Klæðning

Útveggir eru einangraðir og klæddir að utan með álklæðningu.

3.2 Þök

Þök hússins eru klædd með þakdúk/þakpappa, einangruð og fergð með steiptum hellum. Þakbrúnir eru fullfrágengar, einnig þakniðurföll. Hluti þakflatar yfir 7. hæð er frágenginn sem svalir íbúðar 0803.

3.3 Svalir

Handrið á svölum eru uppbyggð sem portveggur og glerhandrið er fest á. Svölum allra íbúða, nema íbúða 0101, 0211, 0411, 0611 og 0803, er skilað með svalalokun ofan handriðs.

3.4 Gluggar og útihurðir

Gluggar eru ál/trégluggar. Gler í gluggum er tvöfalt einangrunargler. Útihurðir anddyra í sameign á jarðhæð eru úr áli og hafa rafmagnsopnun. Læsingar eru í lykklakerfi. Innri anddyrishurðir sem og hurðir úr bílageymslu að stigahúsum eru með lyklalausni aðgengi.

3.5 Lóð

Lóð er sameiginleg fyrir allt Höfðatorg. Næst húsinu er lóðin hellulögð. Frágangur á lóðarmörkum er gerður í samráði við Reykjavíkurborg. Snjóbræðsla er við aðalanddyri hússins. Runnar og tré eru í

beðum á lóð. Gróður og frágangur garðsvæða er að öðru leyti í samræmi við teikningar lóðarhönnuðar. Lýsing á lóð er í samræmi við teikningar rafmagnshönnuðar.

Leiksvæði fyrir bygginguna er vestan megin við húsið.

3.6 Sorp

Sorpgeymsla fyrir heimilisúrgang frá íbúðum er "djúpgáma-fyrirkomulag", staðsett vestan við húsið.

4. Frágangur innanhúss

4.1 Sameign

Sameign er upphituð og fullfrágengin. Upphitun í sameign á jarðhæð er með gólfhita. Í kjallara er upphitun með hefðbundnum veggofnum. Lampar og tenglar í sameign eru fullfrágengnir.

Frágengið sjálfvirkt vatnsúðakerfi (sprinkler) er í 12 hæða hluta byggingar, í verslunar- og þjónusturými á jarðhæð og á kjallarahæðum -1 og -2.

Reykskynjarar í sameign eru tengdir brunakerfi hússins.

Anddyri og lyftugangar

Gólf í anddyrum eru flísalögð. Burstamotta er í anddyri jarðhæðar. Veggir eru sandspartlaðir og málaðir með plastmálningu og/eða með sjónsteypuáferð. Loft eru niðurtekin kerfisloft. Mynddyrasími og póstkassar eru í anddyri.

Stigahús

Gólf veggir, loft og stigar eru með steypuáferð. Stigahús eru meðhöndluð með glæru efni. Hurðir eru pólihúðaðar.

Lyftur

Lyfta er fullfrágengin og úttekin. Gólf í lyftum eru flísalögð.

Tæknirými, geymslur og gangar

Gólf eru máluð með gólfmálningu. Steyptir veggir í geymslugöngum og geymslum eru slípaðir og málaðir. Léttir geymsluveggir eru gifsveggir, óeinangraðir og málaðir með plastmálningu. Loft eru rykbundin. Hurðir að geymslum eru málaðar og opnar við gólf. Vélrænt útsog er frá geymslum.

4.2 Frágangur íbúða inni

Gólf

Forstofa, gangur, stofa, eldhús og svefnherbergi eru afhent án gólfefna. Gólf baðherbergja eru flísalögð. Sökkulflísar eru á veggjum í þvottarými inn af baðherbergi þar sem við á.

Veggir

Steyptir veggir eru sandspartlaðir og málaðir með plastmálningu. Léttir innveggir eru hefðbundnir gifsveggir á blikkgrind.

Veggir í baðherbergi eru flísalagðir í u.þ.b hurðarhæð. Veggir eru málaðir með rakapolnu málningarkerfi í þvottarými inn af baðherbergi þar sem við á.

Loft

Steypt loft eru sandspörtluð og máluð með plastmálningu.

Innihurðir

Innihurðir eru samlokuhurðir að vali arkitekta.

Rafmagn

Raflagnir: Rofar og tenglar eru hvítir. Sjónvarpsloftnets- og símatenglar eru frágengnir í stofu og hjónaherbergi. Í íbúð er tengikassi fyrir stjörnutengingu síma, loftnets-, og ljósleiðaratengingar. Tenglar eru fyrir ísskáp, örbylgjuofn og uppþvottavél í eldhúsi auk tengla fyrir minni tæki (kaffikanna, brauðrist o.þ.h.). Tenglar eru fyrir þvottavél og þurrkara. Rafmagnstengill er á svölum. Óbein lýsing er á svölum auk rammalýsingar í svalaopum skv. hönnun.

Lampar: Loftlampi er í eldhúsi, baðherbergi og geymslu. Tengill fyrir veggilampa er í baðherbergi.

Tæki í eldhúsi

Spanhelluborð með slípuðum kanti og 4 hellum, blástursofn og gufugleypir með kolasíu. Gerð: AEG.

Búnaður

Mynddyrasími er frágenginn og staðsettur í inngangsrými íbúðar. Lyfjaskápur og handslökkvitæki fylgir með hverri íbúð. Reykskynjari er tengdur brunastöð hússins samkvæmt brunatæknilegri hönnun.

Hitalögn

Gólfhitalagnir (vatnshitalagnir) ásamt stjörnbúnaði eru í íbúðunum til upphitunar.

Hreinlætistæki

Eldhús: Einfaldur stáeldhúsvaskur EVIFZX5 (Parki) og einnar handar blöndunartæki, gerð Mora cera 2 K7 frá Tengi. Tengi fyrir uppþvottavél.

Baðherbergi: Vegghengt salerni, gerð IFÖ 6875, Sphinx 345 eða sambærilegt með innbyggðum kassa, gerð Tece frá Ísleifi Jónssyni. Handlaug, gerð Alape EBR585H frá Tengi með einnar handar blöndunartæki, gerð Mora cera 2 B5 frá Tengi. Flísalagður sturtubotn og hitastýrt blöndunartæki, gerð FM Mattsson með sturtuhaus, gerð Emotion 20sm og handbrúsu, gerð Skinny frá Tengi. Baðkar þar sem við á, gerð Kaldewei og blöndunartæki FM Mattsson frá Tengi

Tengi eru fyrir þvottavél og þurrkara, gert er ráð fyrir þurrkara með rakapétti.

Loftræsing

Loftræsing íbúða verður með útsogi samkvæmt byggingarreglugerð. Auk þess er lofti blásið inn í íbúðir á hæðum 8-12 með vélrænum hætti.

Sjálfvirkt vatnsúðakerfi (sprinkler)

Frágengið sjálfvirkt vatnsúðakerfi (sprinkler) er íbúðum í 12 hæða hluta byggingar.

4.3 Innréttingar

Eldhúsinnrétting: Sérsmíðaðar innréttingar. Framleiðandi innréttinga er franskur framleiðandinn SCHMIDT en umboðsaðili SCHMIDT á Íslandi er Parki á Dalvegi 10-14, Kópavogi.

Arkitektar PKdM hafa valið 4 litasamsetningar sem eru í boði

Fataskápar í svefnherbergjum, fataherbergjum og forstofu: Sérsmíðaðir. Umboðsaðili: Parki á Dalvegi 10-14, Kópavogi.

Baðinnrétting: Sérsmíðaðar innréttingar. Framleiðandi innréttinga er franskur framleiðandinn SCHMIDT en umboðsaðili SCHMIDT á Íslandi er Parki á Dalvegi 10-14, Kópavogi.

5. Bílskúrar til sérafnota

Gólf í bílskúrum er lagt Epoxy Topp 4000 gólfefni. Sprungur geta myndast í gólfyfirborði og verða þær ekki meðhöndlaðar frekar af seljanda. Veggir og loft eru ómeðhöndluð og máluð með plastmálningu.

Hurðir fyrir bílskúrum eru af hefðbundinni gerð, rafdrifnar með fjarstýrðum opnunarbúnaði, ein fjarstýring fylgir hverjum bílskúr. Utan við hurðir er brunatjald tengt brunakerfi hússins. Einnig eru í bílskúrum vaskur, heitt og kalt vatn. Bílskúr er hituð upp með hefðbundnum ofnum.

6. Bílakjallari Höfðatorgs

Bílakjallari er sameiginlegur fyrir allt Höfðatorg á tveimur og þremur hæðum. Inn- og útakstur er frá Katrínartúni og Þórunnartúni. Bílakjallarinn er aðgangsstýrður.

Bílastæði eru ekki seld með íbúðum en kaupendur geta fengið aðgang að stæðum í bílakjallaranum gegn gjaldi, sbr. ákvæði kaupsamnings þar um.

7. Annað

Seljandi áskilur sér rétt til breytinga á skilalýsingu þessari fram að afhendingu íbúðar.

Sérstök athygli er vakin á því að á kaupendum íbúða í húsinu hvílir sú skylda að velja gólfefni og ganga á allan hátt rétt frá við lagningu gólfefna þannig að uppfyllt séu ákvæði byggingarreglugerðar um hljóðvist í íbúðarhúsnæði, bæði við lagningu gólfefna þar sem kaupandi leggur til gólfefni sjálfur og við viðhald á gólfefnum síðar. Til þess að gólfhiti virki eðlilega þarf gólfdukur undir viðkomandi gólfefni að hleypa hitanum í gegnum sig. Vegna þessa er mjög mikilvægt að við val á gólfefnum og lagningu þeirra hafi kaupandi íbúðar fullt samráð við fagaðila.

Sérstök athygli er vakin á því að flísalögð gólf baðherbergja sem seljandi skilar eru um 2-2,5 sm hærrí en ófrágengin gólf íbúðar. Þetta þurfa kaupendur að hafa í huga við val á öðrum gólfefnum íbúðar svo að ekki myndist hæðarmunur milli gólfefna vegna þessa.

Vakin er athygli á því að fínstillta þarf loftræsikerfi, vatnskerfi og hitakerfi í húsinu eftir afhendingu íbúða. Sú stilling kann að taka nokkurn tíma.

Seljandi ber ekki ábyrgð á venjulegri og eðlilegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri. Kaupendur skulu gera ráð fyrir því að þurfa að endurmála íbúðir eftir nokkurn tíma þegar húsið og byggingarefni þess hefur náð stöðugu ástandi.

Allar breytingar á íbúð að ósk kaupanda getur seinkað afhendingu íbúðar.

Seljandi hefur látið gera kynningargögn og myndir í tengslum við sölumeðferð íbúðanna. Kaupanda hefur verið kynnt að myndum í kynningargögnum er einungis ætlað að gefa hugmynd um útlit eigna og því geta verið á þeim atriði sem ekki eru í skilalýsingu og endurspeglar því ekki að öllu leyti hvernig íbúð verður skilað af hálfu seljanda, t.d. gólfefni, litir á veggjum, húsgögn í íbúðum, gróður á lóð o.s.frv.

Kaupandi greiðir skipulagsgjald af endanlegu brunabótamati eignarinnar.

Höfðaíbúðir ehf.

Skilalýsing, 2. útgáfa, dags. 4. júní 2018