

Skilalýsing Hverfisgata 85-93

18.11.2019

Almennt um Hverfisgötu 85

Húsið eru fimm hæða fjölbýlishús sem stendur við Hverfisgötu 85-93. Íbúðir eru 70 og eru efstu tvær hæðirnar inndregnar. Bílakjallari er á hæðum -1 og -2 með innakstur frá Vitastíg. Innakstur í bílakjallara á hæð -2 verður samnýttur með bílakjallara að Skúlagötu 30.

Arkitekt hússins er Arkþing. Við hönnun húsanna var góð nýting á rými íbúða höfð að leiðarljósi ásamt því að allar íbúðir fengju góða birtu. Útlit bygginganna er stílhreint og einfalt. Mikill metnaður er lagður í frágang byggingarinnar. Verkfræðistofan Lota sér um alla verkfræðihönnun, Landhönnun sér um lóðarhönnun og Arkís kemur að innanhússhönnun. Efla hf. er byggingarstjóri hússins.

Sameign

Sameign: Gólf í geymslum og tæknirýmum eru flotuð eða slípuð og lökkuð steingólf. Léttir veggir í geymslum verða hlaðnir úr hleðslusteini (gasbetong), spartlaðir og málaðir. Steyptir veggir og loft verða máluð. Einangraðir veggir verða múrhúðaðir og málaðir. Stærð geymslu kemur fram í skráningartöflu. Hurðir í geymslum verða málaðar og opnar við gólf og að ofan. Eldvarnarhurðir eru milli brunahólfa.

Lyftur munu ganga frá neðstu hæð bílakjallara upp á efstu hæð í húsinu.

Stigagangur verður teppalagður og/eða flísalagður að innanverðu. Í bílageymslu verða veggir slípaðir og sprautmálaðir og gólf vélslípað. Gert er ráð fyrir tengimöguleika fyrir rafhleðslu rafbíla í aðaltöflu fyrir hverja íbúð.

Frágangur utanhúss

Útveggir: Burðarvirki hússins verður steinsteypt, veggir einangraðir að utan og klæddir með álkerfi og álplötum. Hluti veggja verður klæddur með viðarklæðningu. Hluti jarðhæðar og kjallara er einangraður að innan og múrhúðaður.

Gluggar: Ál-tré gluggar af gerðinni Rationel frá Húsasmiðjunni verða almennt í húsinu. Álguggar verða í verlsunarhúsnæði og á hluta efstu hæða. Öll opnanleg fög eru fullfrágengin þar sem það á við.

Hurðir: Útidyrhurðir að íbúðum eru hefðbundnar. Svalahurðir eru almennt ál-tré timburhurðir með birtugleri. Ál rennihurðir og karmar eru á efstu hæðum þar sem það á við.

Þak: Þak er svokallað viðsnúið þak, frágengið með tveimur lögum af tjörupappa, rakaþolin einangrun, trefjadúkur og möl.

Lóð: Stéttar við aðalinngang eru hellulagðar og tengist aðliggjandi rýmum og göngustíg. Snjóbræðsla er í hluta göngustíga að aðalinngöngum. Inngarður verður með hellulögn og gróðri í samráði við arkitekt.

Mynddyrasími og póstkassar eru við inngang í stigaganga. Í húsinu eru ekki opin anddyri.

Frágangur innanhúss

Veggir: Allir útveggir og berandi veggir eru spartslaðir og málaðir. Léttir innveggir eru almennt hlaðnir úr gasbentong steinum, hluti gipsveggir með stálstoðum. Veggir sandspartslaðir og málaðir.

Loft: Loft eru almennt niðurtekin gipsloft, spörtluð og máluð. Á eftstu hæðum eru loft íbúða spörtluð og máluð.

Gólf: Gólfplötur eru steiptar. Vandaðar flísar verða lagðar á öll baðherbergi og þvottahús. Að öðru leiti er íbúðum skilað án gólfefna. Gólf í tæknirýmum og geymslum eru steinsteipt, flotuð eða slípuð og lökkuð.

Innréttingar og skápar: Innréttingar eru í eldhúsum og á baðherbergi. Innréttingar eru sérsmíðaðar af vandaðri gerð og hafa ljúflokunarbúnað á öllum skúffum. Skápar eru í forstofu og hjónaherbergi. Úthliðar innréttinga eru sprautulakkaðar.

Eldhús: Eldhús skilast með eldunartækjum af vandaðri gerð frá Electrolux eða sambærilegt. Í öllum íbúðum verður yfirfellt helluborð og blástursofn. Fyrir ofan eldavél verður gufugleypir. Blöndunartæki eru frá Grohe, Mora eða sambærilegt. Vandaðar steinborðplötur verða á innréttingum.

Baðherbergi: Veggir á baðherbergjum eru flísalagðir með ljósum flísum. Almennt er miðað við að tveir veggir á hverju baðherbergi séu flísalagðir út frá sturtuhorni. Öll salerni eru upphengd og kassi innbyggður í vegg. Í baðherbergjum er sturta. Glerskilrúm aðskilur sturtugólf sem er einhalla.

Hreinlætistæki: Öll blöndunartæki eru af viðurkenndri gerð. Blöndunartæki fyrir handlaugar verða af gerðinni Grohe, Mora eða sambærilegt. Hitastillir er á blöndunartækjum.

Hurðir: Innihurðir eru spautulakkaðar. Handföng eru með stáláferð.

Pípuögn: Hitakerfi er hefðbundið ofnakerfi, á lokuðu hringrásarkerfi (forhitara). Neysluvatnslagnir eru lagðar úr ryðfríum efnum, heitt neysluvatn er upphitað kalt vatn með hitastýringu.

Íbúðunum fylgir hefðbundin fullfrágengin raflögn, rofar, tenglar, tölvutenglar og lofttdósir. Að auki fylgja uppsett öll innfelld ljós samkvæmt lýsingarhönnun hússins. Öll útiljós og ljós í sameign verða frágengin

Loftræsing: Allar íbúðir sem eru með gluggalausum baðherbergjum eru búnar vélrænni loftræsingu á baði, en til þess að hún hafi fulla virkni þarf að tryggja innstreymi lofts öllum stundum í gegnum lofttúðu og/eða opnanleg fög.

Eldvarnir: Hver íbúð er sjálfstætt brunahólf. Reykskynjari og handslökkvitæki verður sett upp í hverri íbúð.

Atriði sem eiga sérstaklega við um íbúðir á efstu hæð: Allar íbúðir á fimmtu hæð auk íbúða 401, 402 eru með gólfhita í öllum rýmum. Í fyrrgreindum íbúðum á efstu hæð auk íbúðar 411 eru gólf síðir gluggar með útsýni í stofum. Innréttingar eru eikarspónlagðar og dökkbæsaðar. Gert er ráð fyrir að ísskápar sé innbyggðir. Vönduð eldunartæki verða af gerðinni AEG, Miele eða sambærilegt. Þar sem eldunartæki eru á eyju í eldhúsi verður að hluta niðurtekið loft með innbyggðri viftu og innbyggðri lýsingu. Sérvalinn steinn er á öllum borðplötum. Öll blöndunartæki eru af vandaðri gerð, Grohe eða sambærilegt. Innihurðir eru sérsníðaðar, annaðhvort hvítar eða spónlagðar og bæsaðar samlitar innréttingum.

Annað

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi íbúða í Hverfisgötu 85-93. Vakin er athygli á því að Hverfisgata 85-93 ehf. áskilur sér rétt til að gera útlits-, efnis- og tæknilegar breytingar á byggingartíma. Leitast verður við að halda a.m.k. sambærilegum gæðum byggingarhluta og íhluta, breytist þeir á byggingartíma.

Vísað er til hönnunargagna (m.a. byggingarnefndarteikninga) varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni. Auglýsingaefni og 3D teikningar eru eingöngu til hliðsjónar, komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi. Almennt miðast skil hússins við vandaðan frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.

Vegna framkvæmda kaupenda skal það tekið fram að ekki er leyfilegt að skerða burðarþol, hljóðvist og annað er tilheyrir sameign hússins. 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.

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.

Upplýsingar fyrir kaupendur: Við afhendingu íbúðar fá kaupendur í hendur möppu frá byggingaraðila með nánari upplýsingum.

Athugið að í nýjum íbúðum getur verið mikill byggingarraki í byggingarhlutum. Rakinn mun að jafnaði 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 glugga, gólfefni, málningu og spörtlun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna. Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti í blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og nauðsynlegt er að fylgjast með niðurföllum á baði og á svölum.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri og/eða atriðum sem heyra undir viðhald hússins. Sprungur sem geta myndast á yfirborði gólfs í bílakjallara verða ekki meðhöndlaðar frekar.

Við afhendingu íbúða fer fram sameiginleg skoðun íbúðareiganda og fulltrúa seljanda þar sem farið er yfir helstu atriði og bætt úr ef einhverjir ágallar finnast. Kaupandi og fulltrúi seljanda skulu fylla út og undirrita eyðublað þar sem niðurstaða skoðunar kemur fram.