

Skilalýsing vegna Lindargötu 28

1. Almennt um Lindargötu 28

Lóðin Lindargata 28 í Reykjavík er 921.0m² eignarlóð í eigu húseigenda. Á lóðinni verður fjöleignahús sem samanstendur af 21 íbúða 4 hæða íbúðarbyggingu með kjallara sem tilheyrir matshluti 1 og matshluti 2 sem er sérstandandi hús með fjórum vinnustofum á baklóð. Vinnustofur í matshluta 2 er í eigu ákveðinna íbúða í matshluta 1. Byggingaraðili er Laugadepla ehf. Að Laugadeplu standa sömu aðilar og byggja turna í Skugga, þ.e. Vatnsstíg 20-22 og Lindargötu 39. Arkitektahönnuðir er Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson & félagar. Verkfræðihönnuður er V E K T O R – hönnun & ráðgjöf.

2. Húsin

Fjöleignahúsið, matshluti 1 verður kjallari, þrjár hæðir og rishæð. Húsið verður staðsteypt með léttbyggðri þakhæð úr timbri, portbyggð að götu og með fulla veggghæð að garði. Þakvirki verður báruálsklætt hallandi timburpak með kvistum að norðanverðu. Steyptir fletir verða filtraðir og málaðir en þakhæð klædd með málmklæðningu. Matshluti 2 verður sérstætt hús á baklóð á einni hæð með mikilli lofthæð og milligólfi að hluta. Bakhúsið verður byggt úr forsteyptum einingum, staðsteyptri steinsteypu og timbri með hallandi timburpaki, klæddu tjörupappa og torfi. Aðkoma að báðum matshlutum fjöleignahússins verða um undirgöng á fyrstu hæð matshluta 1 er liggja á milli Lindargötu og baklóðar hússins. Geymslur fyrir hverja íbúð ásamt inntaks- og tæknirýmum, hjóla og vagnageymslu, sameiginlegu þvotta- og þurrkrými auk ræstiklefa verða í kjallara matshluta 1. Sameiginleg sorpgeymsla verður á fyrstu hæð í matshluta 1. Eignarhald að vinnustofum í matshluta 2 verður bundið eignarhaldi íbúðar í matshluta 1 og verður óleyfilegt að selja vinnustofur út fyrir fjöleignarhúsið.

Svalagólf verða staðsteypt, frágengin með steypu yfirborði. Svalahandrið verða úr galvanisveruðu stáli, lóðréttir rimlar í grind. Á svölum íbúða verða útiljós og rafmagnstengill.

Ál-tré gluggakerfi frá Berki hf. verður í húsinu að hluta til en álguggar frá Berki hf. að hluta. Ál-trégluggar verða ísteyptir. Útihurðir verða álhurðir frá Berki hf.

Sameign og lóð skilast frágengin samkvæmt skilalýsingu þessari og með hliðsjón af teikningum hönnuða. Sameiginleg lóð verður tyrfð á hefðbundin hátt. Sérafnotareitir íbúða á 1. hæð verða hellulagðir að hluta til og tyrfðir að hluta til. Sund, aðgengi að bakhúsi og plan undir opin hjólastæði verða malbikuð. Opin hjólastæði verða með jarðlægum hjólastöndum úr galvaniseruðu stáli. Lóð verður án snjóbræðslu.

Innanhúss frágangur vinnustofa í bakhúsi verður sambærilegur og frágangur íbúða í fjöleignahúsi.

3. Frágangur innanhúss

Gólf, veggir og hurðir íbúða

Gólf í baðherbergjum verða flísalögð í ljósum lit. Aðrir gólfletir í íbúðum verða lagðir harðparketi. Staðsteyptir veggir íbúða verða spartlaðir og málaðir. Léttir innveggir verða úr tvöföldu gífsi með einangrun á milli og skilast þeir spartlaðir og málaðir. Fyrirkomulag innveggja verður í samræmi við samþykktu byggingarnefndarteikningu af íbúðinni. Veggir verða málaðir í ljósum lit. Baðherbergisveggir skilast spartlaðir og málaðir en flísalagðir í sturturými.

Steypt loft verða slípuð, spörtluð og máluð í ljósum lit. Niðurtekin loft verða slípuð, spörtluð og máluð. Baðherbergisloft verður ýmist steyp loftplata eða niðurtekið málað gífsloft.

Inngangshurðir íbúða verða spónlagðar með filmu strúktúr viðaráferð með viðeigandi eldvarnarkröfu skv. byggingarreglugerð. Hurðir verða með lykillæsing, með hurðarhúnum úr burstuðu stáli.

Eldhús

Eldhús skilast fullbúin með keramikhelluborð, viftu í innréttingu eða háfi yfir helluborði þar sem það á við, ofni, stálvaski og blöndunartækjum. Auk þess afhendast íbúðir með innbyggðri uppbyggðri uppvottavél og ísskápi. Eldhúsinnrétting verður með strúktúr viðaráferð og borðplata plastklædd. Hönnun gerir ráð fyrir innréttingum þar sem lögð er áhersla á að haga skipulagi eldhúsa á sem bestan hátt með nútíma hönnun og þarfir í huga. Lýsing í eldhúsi verður í lofti og undir efri skápum. Innréttingar og hurðir eru af vandaðri gerð frá GKS trésmiðju.

Baðherbergi

Baðherbergi skilast fullbúin. Baðinnrétting verður með strúktúr viðaráferð og borðplata plastklædd með handlaug ofan á borðplötu. Efri hluti baðinnréttingar verður skápur með hillum. Hvít postulínstæki verða í baðherbergjum og salerni er veggengt með innbyggðum vatnskassa. Sturtur verða með sturtubotni og sturtugleri (pili). Blöndunartæki á baði verða hitastýrð einnar handar blöndunartæki. Lýsing verður í lofti á baðherbergjum og í spegli. Klósettskál verður innbyggð og með hæglokandi setu.

Forstofa og svefnherbergi

Fataskápar verða í svefnherbergjum sbr. söluteikningar. Fataskápur eða hengi er í forstofu þar sem því er við komið og skápar í forstofu og svefnherbergi með strúktúr viðaráferð.

Geymslur

Hverri íbúð fylgir ein geymsla sem staðsett er í kjallara fjöleignahússins. Gólf í geymslum verða máluð og veggir málaðir óeinangraðir, léttir veggir. Stærð geymslu hverrar íbúðar kemur fram í eignaskiptasamningi. Hurðir í geymslum verða hvítmálaðar eða með plastfilmu. Hurðir verða með lykklæsing og hurðahúnar úr burstuðu stáli.

Sameign

Í anddyri verða flísalögð gólf en gólf á lyftugöngum, stigum og stigahúsum verða teppalögð. Veggir og loft verða máluð í ljósum lit. Póstkassar verða uppsettir í anddyri ásamt anddyristöflu. Veggir og loft verða niðurtækin gifspöltuloft eða sandspörsluð og máluð í ljósum lit. Stigahúsin verða með uppsettum, pólyhúðuðum stálhandriðum. Tímarofi og/eða hreyfiskynjari stýrir ljósum í stigahúsum.

Í kjallara er flísalagt miðrymi svo og gólf í þvotta-, þurrk- og ræstirympi en gólf á geymslugöngum og í hjólageymslu verða máluð. Veggir, loft og gólf í þvotta-, þurrk- og ræstirympi verða máluð og skilað með hefðbundinni lýsingu. Innrétting í þvottahúsi er hvít, plastlögð, borðplata er harðplastlögð með stálvaski og hitastýrðum einnar handar blöndunartækjum. Tengi verða fyrir þvottavélar og þurrkara. Gert er ráð fyrir þurrkurum með rakapétti.

Lyfta verður í stigahúsi og lyftuklæðning úr burstuðu stáli.

4. Kerfi

Rofar og tenglar fyrir rafmagn, tölvu/síma og loftnet verða settir upp í samræmi við raflagnateikningar. Í baðherbergi og eldhúsi verða rakaheldir ljósakúplar en annars afhendast íbúðir með ljósastæðum.

Brunaviðvörðunarkerfi (reykskynjarar) verður uppsett en fjöldi skynjara er háður stærð íbúðar. Íbúðum verður auk þess skilað með handslökkvitæki og sjúkrakassa. Dyrasími verður í öllum íbúðum.

Íbúðir verða upphitaðar með ofnhitakerfi og sameign og geymslur með ofnhitakerfi.

Neysluvatnskerfi verður frágengið og tengt blöndunar- og hreinlætistækjum.

Íbúðir verða loftræstar með náttúrulegri loftræstingu. Eldhús verða loftræst samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar.

5. Annað

Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, útlits- og tæknilegar breytingar meðan á byggingarframkvæmdum stendur.

Kaupandi getur þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum og fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baðherbergi og úti á svölum. Í steypum nýbyggingum er oft mikill raki sem mun hverfa á einu til tveimur árum. Nauðsynlegt er að útloftun í íbúðum sé góð og mikilvægt er að fylgjast með vatnsmyndun (dögg) innan á gleri. Til að forða því að vatn safnist saman neðst á glerinu er mikilvægt að hafa glugga lítillega opna til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna úti. Ef þetta er ekki gert er hætt á að vatnið geti valdið skemmdum á gluggum, gólfefnum og málningu. Bent er á að hugsanlega þurfi að fara fram fínstilling á vélrænu loftræstikerfi og á hita- og vatnsstýrikerfi hússins eftir afhendingu íbúðar.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri. Gera má ráð fyrir því að kaupandi þurfi að endurmála íbúðir eftir nokkurn tíma þegar byggingin, þ.e. þegar það byggingarefni sem í henni er, hefur náð stöðugu ástandi.

Minniháttar misræmi getur verið milli teikninga arkitekta, söluteikninga á söluvef og sérteikninga innréttinga og eru innréttingateikningar þá gildandi.

Ef kaupandi óskar eftir breytingum á íbúðinni frá skilalýsingu þessari getur það seinkað afhendingartíma. Lýsingu þessari er ekki ætlað að vera tæmandi um einstök atriði.

Reykjavík, 20.04.2015

Reykjavík,

F.h. Laugadepla ehf.

Kaupandi

Kaupandi