

SKILALÝSING ÞAKÍBÚÐA VIÐ HLÍÐARENDA

1. BYGGINGARAÐILI

Byggingaraðili á E reit Hlíðarenda er Reir Verk ehf.

Reir Verk ehf. er öflugt byggingarfélag sem vinnur að fjölbreyttum fasteignaverkefnum ásamt því að vinna að ýmsum byggingaverkefnum á eigin vegum. Fyrirtækið leggur áherslu á að veita heildarlausnir í byggingaverkefnum, góða þjónustu og vandaða vöru.



2. HÖNNUN



Húsin eru hönnuð af Arkþing - Nordic.

Arkþing – Nordic er íslensk arkitektastofa með áratuga reynslu af stórum og flóknum verkefnum s.s. Borgarleikhúsið, Menningarhúsið Hof og nýjar höfuðstöðvar Landsbankans. Arkþing – Nordic er hluti af norsku teiknistofunni Nordic - Office of Architecture sem er ein af stærstu arkitektastofum á Norðurlöndum.



Vektor ehf. hannaði burðarvirki og lagnir.



Verkfræðistofan Mannvit sá um bruna- og hljóðhönnun.



Raflax sá um raflagna- og lýsingahönnun.



Landhönnun sá um hönnun lóðar.

3. ALMENNT UM HLÍÐARENDANN

Á Hlíðarenda við rætur Öskjuhlíðar eru til sölu glæsilegar og vandaðar þakíbúðir. Um er að ræða einstaklega skemmtilega staðsetningu nálægt miðbænum í glænýju póstnúmeri, 102 Reykjavík. Stutt er í alla helstu þjónustu, íþróttir, samgöngur, skóla og iðandi mannlíf ásamt því að örstutt er í útivistarsvæði og gönguleiðir í Öskjuhlíð og Nauthólsvík.

Á lóðinni eru 11 fjölbýlishús á þremur til fimm hæðum á reit sem afmarkast af Haukahlíð, Smyrilshlíð, Fálkahlíð og Hlíðarfæti. Því til viðbótar er bílakjallari á tveimur hæðum undir inngarði. Verslunar og þjónusturými er á jarðhæð við Hlíðarfót. Inngangar í húsin eru bæði frá götu og inngarði auk innganga úr bílakjallara. Í kjallara eru séreignageymslur og/eða bílskúrar ásamt sameiginlegri vagna- og hjólageymslu.

Bílastæði eru úti í götu og tilheyra þau Reykjavíkurborg ásamt gangstéttum í kringum húsin. Snjóbræðsla er lögð í hluta gangstéttar utan við hús í borgarlandi og einnig í hluta gönguleiða í garði.

Þakíbúðirnar eru í mismunandi stærðum, allt upp í 350 fermetrar með stórkostlegu útsýni, stórum þaksvölum og/eða sérstökum inngörðum

Áhersla er lögð á að brjóta upp útlit húsanna með mismunandi litum og áferð sem draga fram sérkenni hvers húss og gera reitinn í senn nútímalegan og spennandi. Sérstök áhersla hefur verið lögð á efnisval, áferðir og vandaðan frágang. Skjólgóður og gróðursæll inngarður skapar svo vettvang fyrir skemmtilegt sameiginlegt svæði íbúa.

4. FRÁGANGUR UTANHÚSS

Húsin skilast fullbúin að utan. Húsin eru steinsteypt, einangruð og klædd að utan með áli í bland með timbri og sementsbundinni klæðningu.

ÞAK:

Þak er viðsnúið þak, steyppt með halla, tvöfalt lag er af eldsoðnum tjörupappa, einangrað ofan á plötu og fering.

SVALIR/VERÖND:

Svalahandrið eru úr tvöföldu öryggisgleri eða heitgalvanhúðað stál. Svalagólf eru ýmist flísalögð með flísum á stultum, hellulögð eða steyppt.

Útiljós og rafmagnstengill eru á svölum.

GLUGGAR:

Gluggakerfi íbúða er frá Gluggasmiðjunni og er ýmist úr áli eða ál-tré.

LÓÐ:

Sameiginleg lóð verður fullfrágengin skv. teikningum lóðahönnuða. Snjóbræðsla er í helstu göngustígum í garði. Snjóbræðsla utan við hús er í borgarlandi en í eigu íbúa og rekin af þeim.

5. FRÁGANGUR INNANHÚSS

Íbúðirnar eru að hluta með gólfsíðum gluggum sem gerir þær bjartar og skemmtilegar. Að innan eru veggir, loft og hurðir samlitað í fölgráum lit til að innbú fái betur notið sín. Allar innréttingar eru hannaðar og sérsmíðaðar á Íslandi af HBH Byggir sem tryggir mikil gæði og hágæða þjónustu ef á þarf að halda. Um er að ræða vandaða framleiðslu úr hágæðaefni sem er sérstaklega endingagott og slitsterkt. Allur búnaður í íbúðum er af miklum gæðum. Blöndunartæki eru af tegundinni Dornbracht sem er þýsk hágæðavara með nútíma hönnun. Miele heimilistæki eru í öllum íbúðum ásamt Liebherr innbyggðum ísskáp.

GÓLF:

Gólf baðherbergja og þvottahúss eru flísalögð, önnur rými skilast án gólfefna. Íbúðir eru frágengnar með Flooré gólfhitakerfi ásamt hitastýringu. Ekki er gert ráð fyrir að flota þurfi yfir gólfhitakerfi.

VEGGIR:

Útveggir eru sandsparslaðir og málaðir að innan. Innveggir aðrir en steyptir eru tvöfaldir gífsveggir.

LOFT:

Loft eru niðurtekin, sandspörtluð og máluð í sama lit og veggir. Úrtak er fyrir gardínubrautum í niðurteknum loftum í alrymum. Gardínubrautir fylgja ekki með.

HUDIR:

Innihurðir eru grefftlausar sprautulakkaðar mattar í sama lit og veggir, sérsmíðaðar á Íslandi hjá HBH Byggir. Hurðablöð verða sett 15mm yfir Flooré kerfið. Innihurðir eru án þröskulda.

ANDDYRI:

Fataskápar í anddyri eru úr melamín með dökkri eikaráferð í ytra byrði en innra byrði úr dökkgráu melamín. Allir íhlutir eru af gerðinni Blum, skúffur og hurðir með ljúflokun.

ELDHÚS:

Eldhúsinnrétting er sérsmíðuð úr melamín með dökkri eikaráferð í ytra birgði en innra byrði úr dökkgráu melamín. Allir íhlutir eru af gerðinni Blum, skúffur og hurðir með ljúflokun.

Borðplata er náttúrusteinn af gerðinni kvartsít, 20mm í litnum "super white" frá Figaro.

Heimilistæki eru af gerðinni Miele frá Eirvík en ísskápur frá Liebherr. Ísskápur og uppþvottavél eru innbyggð. Helluborð er innfelt í steininn á eyju og vaskur undirlímdur. Háfur er staðsettur yfir eyju og er af tegundinni Elica frá Eirvík, hvítur að lit.

Lýsing er undir efri skápum þar sem það á við. Blöndunartæki eru frá Dornbracht.

BADHERBERGI:

Baðherbergi eru flísalög með hágæða flísum frá Porcelanosa af gerðinni Bottega, litur Acero, stærð 60x60cm. Bæði gólf og veggir eru flísalögð. Innrétting er sérsmíðuð úr melamín með dökkri eikaráferð í ytra byrði en innra byrði úr dökkgráu melamín. Allir íhlutir eru af gerðinni Blum, skúffur og hurðir með ljúflokun. Borðplata er 20mm Absolute Black mattslípað granít frá Figaro. Hreinlætistæki eru frá Duravit og blöndunartæki frá Dornbracht.

ÞVOTTAHÚS:

Innrétting í þvottahúsi er úr melamín með dökkri eikaráferð í ytra byrði en innra byrði úr dökkgráu melamín. Allir íhlutir eru af gerðinni Blum, skúffur og/eða hurðir með ljúflokun.

Vélar eru hafðar í vinnuhæð með skúffum undir.

Á gólfi eru hágæða flísar frá Porcelanosa af gerðinni Bottega, litur Acero, stærð 60x60cm. Skolvaskur fylgir. Rakaheldir ljósakúplar eru í þvottahúsi. Loftræsting er í rýminu er ekki er gert ráð fyrir beintengdri útloftun frá þurrkara.

SVEFNHERBERGI:

Fataherbergi er með sérsmiðuðum skápum úr melamín með dökkri eikaráferð. Skúffuforstykki eru einnig úr melamín með dökkri eikaráferð. Fataskápar í fataherbergjum eru ekki með hurðum. Allir íhlutir eru af gerðinni Blum, skúffur og hurðir (þar sem það á við) með ljúflokun.

BARNAHERBERGI:

Fataskápar í barnaherbergjum eru úr melamín með dökkri eikaráferð í ytra byrði en innra byrði úr dökkgráu melamín. Allir íhlutir eru af gerðinni Blum, skúffur og hurðir með ljúflokun.

GEYMSLUR:

Gólf í séreignageymslum eru lökkuð. Geymsluveggir eru klæddir með Masterboard-plötum og málaðir í ljósum lit. Geymslusvæði er upphitað.

BÍLSKÚRAR:

Bílskúrar fylgja öllum þakíbúðum. Gólf eru slípuð og veggir steiptir og málaðir í ljóstum lit. Bílskúrshurð er með fjarstýrðan bólskúrshurðaopnara.

6. RAFKERFI

Raflögn verður fullfrágengin. Rofar og tenglar (fyrir rafmagn, tölvu/síma) verða settir upp í samræmi við raflagnateikningar. Allt raflagnarefni er koksgrátt frá GIRA E2. Lýsing er hönnuð af Raflax ehf. Ljós í þvottahúsi eru frágengin. Innfeld lýsing er í stofu, eldhúsi, böðum og herbergi hjóna. Dimmer er á allri innfeldri lýsingu nema á böðum.

Mynddýrasími er frá Bticino af gerðinni SFERA. Ljósleiðari frá Mílu og Gagnaveitunni er tilbúinn til notkunar í smáspennuskáp íbúðar.

7. HITA OG LOFTRÆSTIKERFI

Íbúðir eru frágengar með Flooré gólfhitakerfi ásamt hitastýringu. Neysluvatn er forhitað kalt vatn.

Eldhús, bað og þvottahús eru loftræst samkvæmt byggingarreglugerð og ferskloft tekið inn um loftventla.

8. FRÁGANGUR SAMEIGNAR

Sameign húsanna er skilað fullfrágenginni. Steipt loft og innveggir í stigahúsi eru sandspartlaðir, grunnaðir og málaðir.

GEYMSLUR, HJÓLA- OG VAGNAGEYMSLUR:

Hjóla- og vagnageymslur eru í kjallara. Gólf í kjallara eru máluð, loft og steinveggir eru slípaðir og málaðir. Rafmagn og lýsing er fullfrágengin. Milliveggir í geymslum eru með klæðningu í flokki 1 og hurðir yfirfelldar.

BÍLAGEYMSLA:

Í bílageymslu eru loft ómáluð, veggir og súlur eru slípaðar og málaðar. Gólf eru steipt og þurrslípuð. Algengt er að sprungur geti myndast á yfirborði gólfsins og verða þær ekki meðhöndlaðar frekar. Bílageymsla er með vatnsúðakerfi og reyklosunarbúnaði. Bílageymsluhurð er með sjálfvirkum opunarútbúnaði.

ANDDYRI OG STIGAHÚS:

Anddyri er með uppsettum póstkössum og mynddyrasíma. Teppi eru á stigum og stigapöllum. Gólf í anddyri er flísalagt. Lyftur eru af gerðinni Schindler.

9. TIL ÁRÉTTINGAR

- Athugið að í nýjum íbúðum getur verið byggingaraki í steypuvirkinu. Þessi raki mun að jafnaði hverfa á einu til tveimur árum en það er þó algjörlega háð útloftun í íbúðinni. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndun (daggarmyndun) innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á glerinu getur vatnið skemmt glugga, gólfefni, málningu og spörstlun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna. Ef bleyta myndast skal þurrka hana upp jafnóðum.
- Minniháttar misræmi getur verið á milli teikninga arkitekta, söluteikninga og sérteikninga innréttinga og eru innréttingateikningar þá gildandi.
- Seljandi ber ekki ábyrð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu, gífsi og timbri. Gera má ráð fyrir því að kaupandi þurfi að endurmála íbúð eftir nokkurn tíma þegar byggingin, þ.e. það byggingaefni sem í henni er hefur ná stöðugu ástandi.
- 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.
- 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 í íbúðinni, afhenda fulltrúa seljanda undirritað eyðublað þar sem þessir ágallar eru taldir upp.
- Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.
- Vegna hugsanlegra 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 gólfra og gólfefna í fylgiskjali með kaupsamningi.
- Auglýsingaefni og 3D teikningar eru eingöngu til hliðsjónar, komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi.
- Nauðsynlegt er að sílanbera svalagólf á ca. 2ja ára fresti ef þau eru ekki flísalögð

10. AFHENDING ÍBÚÐA OG BREYTINGAR

Íbúðakaupandi og seljandi yfirfara íbúð og sannreyna ástand íbúðarinnar við forskoðun eignar og við afhendingu. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal seljandi eða fulltrúi hans lagfæra galla eins fljótt og auðið er. Íbúðir afhendast hreinar. Allar breytingar að ósk kaupenda þurfa að fara í gegnum skrifstofur seljanda og geta haft áhrif á afhendingartíma til seinkunnar. Breytingar geta leitt til kostnaðarauka en aldrei til lækkunar.