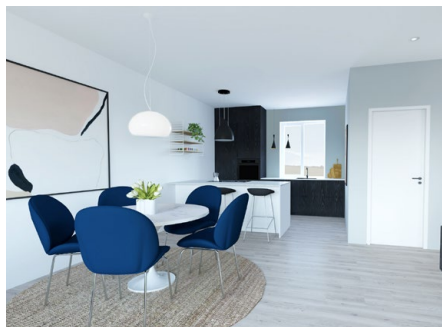
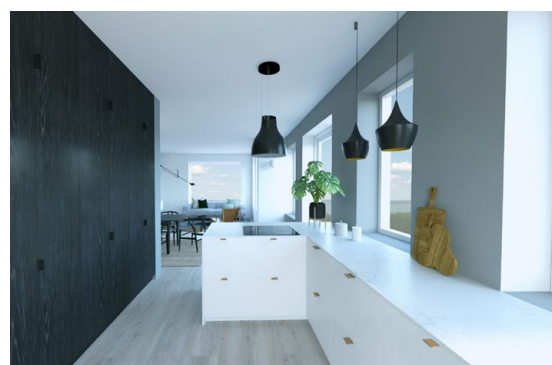


Mariúgata 26-28



SKILALÝSING
ÚTGEFIN 9. 2. 2022

Mariugata 26-28

Fjölþýlið við Mariugötu 26-28 skiptist í tvær byggingar sem aðgengilegar eru frá sameiginlegu aðkomusvæði á jarðhæð við Mariugötu.

Mariugata 26 er tveggja hæða hús með tveimur sérhæðum. Sameiginleg hjólageymsla er undir stiganum fyrir þessar íbúðir og sorptunnuskýli við hús. Íbúðin á jarðhæð hefur beint aðgengi af aðkomusvæðinu á jarðhæð, en íbúðin á annarri hæð hefur aðgengi frá stigapalli utandyra. Bílastæði eru sérmerkt á lóð, tvö stæði fyrir hvora íbúð.

Mariugata 28 er fjögurra hæða fjölþýlishús með einu stiga- og lyftuhúsi. Í húsinu eru 14 íbúðir af fjölbreyttum stærðum og gerðum. Aðalinngangur hússins er á jarðhæð og hafa allar íbúðir sérinngang af svalagangi.

Á jarðhæð eru tvær íbúðir sem hafa sérinngang og sérafnotareit í suðlæggar áttir. Sérgeymslur, vagna- og hjólageymsla, tæknirými og sorpgeymsla ásamt beinu aðgengi að bílageymslu með sjö merktum bílastæðum eru

á jarðhæð, þar af er pláss fyrir a.m.k. eitt stæði merkt fötluðum.

Á 2. - 4. hæð eru 12 íbúðir með inngöngum sem tengjast svalagöngum, stiga- og lyftuhúsi. Allar þær íbúðir eru búnar skjólgóðum svölum í suðlæggar áttir.

Almennt um byggingarnar: Húsbyggjandi og aðalverktaki er Gerð ehf. Burðarkerfi byggingarinnar er staðsteypt. Húsin eru einangruð með steinull og klædd með áklæðningarkerfi sem veðurkápu ásamt steintrefjaplötum á svölum og víðar. Milliveggir innanhúss eru reistir úr blikkstoðum og klæddir tvöföldu gipsi hvoru megin.

Íbúðum er skilað fullbúnum með gólfefnum á öllum rýmum. Baðherbergi eru með flísalögðu gólfi og veggjum að hluta. Forstofur og gólf þvottahúsa eru flísalögð. Sameign skilast fullbúin með fullfrágengnum lyftum. Lóð er fullfrágengin, hellulögð ásamt gróðri og þökulögn skv. teikningum.



Frágangur utan- húss og á sameign



Útveggir

Allir útveggir eru staðsteyptir, einangraðir með steinull og klæddir með álklæðningarkerfi sem veðurkápu ásamt steintrefjaplötum. Litir á klæðningum eru í samráði við arkitekta.

Þök

Þök byggingarinnar eru tvennskona; annarsvegar er um að ræða steyp, viðsnúið þak sem að hluta til er þakið torfi og hinsvegar hefbundið sperrupak klætt með bárujárni.

Svalir

Svalagólferusteypt með vatnshallaðniðurföllum. Svalahandrið eru uppbyggð úr álstoðum sem eru glerjaðar. Svalaloft eru steyp og ómeðhöndluð. Veggir svala eru að hluta klæddir með cembritt steintrefjaplötum eða sambærilegu.

Raflagnir

Lampar eru frágengnir á svölum og almennt utanhúss.

Gluggar og útihurðir

Gluggar, svalahurðir og inngangshurðir eru frá danska framleiðandanum Rationel og eru ál-/tré uppbyggðir. Opnanleg fög og svalahurðir eru með opnunarstillingu til loftunar. Útihurðir eru skv. teikningu arkitekta. Allt gler er K-gler

eða sambærilegt skv. byggingarreglugerð. Með glerinu fylgir sú ábyrgð sem framleiðandi glersins veitir.

Lóð

Bílastæði eru afmörkuð með línunum. Stéttar fyrir framan húsið verða hellulagðar og á sérafnataflötum íbúða skv. teikningum arkitekts. Grasflatir verða þökulagðar. Gróður verður í gróðurbeðum skv. teikningum arkitekta.

Bílageymsla

Bílageymsla er náttúrulega loftræst og ókynt. Gólf er steyp og vélslípað án frekari meðhöndlunar en bílastæði eru merkt. Sprungur geta myndast á yfirborði gólfsins sem verða ekki meðhöndlaðar frekar. Hurð fyrir bílageymslu fylgir frágengin með sjálfvirkum opnunarbúnaði og einni fjarstýringu á hvert stæði. Sjö stæði eru í bílageymslu. Gert er ráð fyrir að hægt verði að koma fyrir hleðslustöðvum fyrir rafbíla við hvert stæði. Bílageymslan er mjög rúm og býður uppá aukna geymslumöguleika.

Hjóla- og vagnageymsla

Steyptir innveggir í hjóla-, vagna- og sérgeymslu eru hreinsaðir, slípaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og sílanborin.



Sorpgeymsla

Sorpgeymsla fyrir Maríugötu 28 er í sameign. Veggir eru hreinsaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð. Sorptunnuskýli er utandyra fyrir íbúðir Maríugötu 26.

Sérgeymsla

Léttir veggir í sérgeymslum eru úr blikkgrind sem klædd er krossvið og hvítmálaðri plötuklæðningu, rafmagnstengill er í hverri geyslu.

Búnaður

Húsnúmer verður sett upp á áberandi stað á útvegg. Póstkassar eru við inngang.

Veggir

Veggir í forstofu, stigahúsi og innan íbúða eru sandsparslaðir og málaðir en aðrir veggir sameignar eru málaðir en ekki sandsparslaðir.

Gólf

Gólf í forstofu stigahúss jarðhæðar er flísalagt, stigi í stigahúsi er teppalagður. Gólf í sérgeymslum í sameign, geyslugöngum, hjóla- og vagna-geymslum, ruslageymslu og tæknirýmum eru annað hvort máluð með gólfmálningu eða vélslípuð og sílanborin.

Loft

Loft eru máluð í ljósum lit, eða ómáluð.

Rafmagn

Raflagnir í sameign eru fullfrágengnar með ljóssastæðum skv. teikningum raflagnahönnuðar.

Hitakerfi

Íbúðir og sameign eru upphituð með hefðbundnu ofnakerfi skv. teikningum lagnahönnuðar.

Anddyri og stigahús

Anddyri er flísalagt með uppsettum póstkössum og dyrasíma. Stigabrep eru forsteypt. Stigapallar eru teppalagðir. Veggir eru sparslaðir og málaðir með viðurkenndu málningarkerfi. Á stigum og pöllum eru uppsett handrið. Raflögn í sameign fylgir frágengin með ljósakúplum þar sem venja er að hafa þá.

Lyfta

Fólkslyfta er af gerðinni Schindler og skv. teikningum og byggingarreglugerð.

Frágangur íbúða að innan



Almennt

Íbúðir eru seldar fullbúnar með gólfefnum og innréttingum. Á öllum rýmum nema votrymum er harðparket á gólfum. Forstofu-, baðherbergis- og þvottahúsgólf eru flísalögð.

Veggir

Útveggir og hluti innveggja eru steiptir og verða með sléttri áferð, loft eru sléttspörsluð. Léttir innveggir verða úr blikkstoðum, klæddir beggja vegna með 2x13mm gipsplötum. Allir veggir eru sandsparslaðir og grunnmálaðir undir tvær umferðir af plastmálningu í litum skv. ákvörðun hönnuðar. Veggir á baðherbergjum eru að hluta til flísalagðir frá gólf upp í loft, aðrir veggir eru málaðir með rakapolnu málningakerfi.

Flísar og gólfefni

Harðparket er á gólfum, Krono Original High Quality Hardy Oak frá Kronospan, frá Parki Interiors. Gólfplísar eru frá framleiðandanum Kerama Marazzi, af gerðinni Pro Matrix í litum Light, frá Álfaborg, stærð 60x60 cm. Veggflísar eru frá sama framleiðanda og í sama lit, stærð 60x60 cm.

Loft

Loft eru sandspörsluð og grunnmáluð undir tvær umferðir af plastmálningu í ljósum lit skv. ákvörðun hönnuðar. Loft í baðherbergjum eru máluð með rakapolnu málningakerfi.

Innihurðir

Innihurðir eru sprautulakkaðar hvítar, frá þýska framleiðandanum Grauthoff. Hurðarhúnar eru úr stáli með burstaðri áferð.

Innréttingar

Allar innréttingar í eldhúsum, baðherbergjum, ásamt fataskápum í forstofum og herbergjum, og innréttingar þvottahúsa eru frá Nobilia, GKS trésmiðju og eru ýmist klæddar svartri viðaráferð (Nero Oak Reproduction) eða hvítar. Áferðir innréttinga eru til sýnis í sýningarsal GKS, Funahöfða 19, Reykjavík. Borðplötur eldhúsa eru úr kvartsssteini frá Silestone frá Steinsmiðjunni Rein, Viðarhöfða 1.

Eldhústæki

Íbúðunum fylgja vönduð eldhústæki af gerðinni AEG. Íbúðum er skilað með helluborði ýmist keramik eða span og blástursofni með



sjálfhreinsibúnaði. Íbúðir hafa ýmist lofthengdan háf af gerðinni Ballerina frá Airforce eða háf niðurfelldan í helluborð af gerðinni Octa frá Airforce. Einnig fylgir íbúðunum innbyggður kæli-/frystiskápur og innbyggð uppþvottavél. Í eldhúsi er vaskur með svörtu útliti sléttfelldur í borðplötu og einnar-handar blöndunartæki með svörtu útliti.

Hreinlætistæki

Salernisskál er vegghengd með innbyggðum vatnskassa og hvítum þrýstihnappi á vegg. Borðplata með ísteyptri handlaug frá Nobilia, með einnar-handar blöndunartækjum í stálútliti. Sturtur eru með flísalögðu gólfi með vatnshalla að aflöngu niðurfalli upp við vegg. Þær eru afmarkaðar með sturtu-glervegg, stærð fer eftir fyrirkomulagi viðkomandi íbúðar. Sturtutæki er hitastýrt með sturtustöng og handsturtu.

Þvottahús

Sumar íbúðir hafa þvottahús. Þeim er skilað með innréttingum fyrir vélar, vatns- og raflögn fyrir þvottavél og þurrkara, ásamt skolvaski í innréttingu og blöndunartæki. Gólf þvottahúsa eru flísalögð.

Rafmagn

Rofar og tenglar eru hvítir. Rafmagns- og fjarskiptalögn fylgir frágengin með einum mynddyrasíma í íbúð. Loftnetstenglar eru í alrými ásamt tölvutenglum. Tölvutenglar verða í herbergjum. Ljósleiðari verður í húsinu. Innfelld ljós verða í opnum rýmum í íbúðunum og er þeim skilað fullfrágengnum.

Hitalögn

Húsið er á hefðbundinn hátt upphitað með miðstöðvarofnum sem á eru hitastýrðir ofnlokar.

Loftræsti-, vatns- og þrífalagnir

Rafrænt loftræstikerfi með útsogi er í gluggalausum rýmum og eldhúsi skv. bygg- ingarreglugerð og teikningum lagnahönnuða. Á viðeigandi stöðum á útveggjum eru lofttúður með innbyggðri hljóð- og ryksíu sem tryggja innstreymi og þar með hringrás lofts um ákveðin svæði. Forhitari er á heitu neysluvatni.



Til áréttingar

Seljandi áskilur sér rétt til að láta breyta teikningum á byggingartímanum í samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna.

Í nýjum íbúðum er mikill byggingaraki í steypuvirkinu. Þessi raki mun 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 gluggann, gólfefni, málningu og spörsun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.

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.

Svalagólf er nauðsynlegt að sílanbera á ca. 2ja ára fresti ef þau eru ekki flísalögð.

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 Gerð ehf. 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.

Aðalhurðum á stigahúsi svo og bílageymsluhurðum verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.

Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar, skal hann strax beina umkvörtun sinni til umsjóna- og tæknistjóra hússins.

Íbúðarkaupendur gera sér grein fyrir að í sérgeymslum og öðrum geymslum geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri og/eða atriðum sem heyra undir viðhald hússins og almenna umhirðu.

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

Afhending íbúða



Afhending íbúða

Íbúðakaupandi og verksali yfirfara íbúð og sannreyna ástand íbúðarinnar. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal verksali lagfæra galla eins fljótt og auðið er. Íbúðir afhendast hreinar.

Í öllum tilvikum þar sem minnst er á tegundir af hinum ýmsu tækjum og innréttingum í skilalýsingu þessari er átt við þau tæki eða sambærileg á þeim tíma sem uppsetning á sér stað. Sama á við um birgja/efnissala, seljandi áskilur sér rétt til breytinga þar á og verður þá miðað við sambærilega vöru. Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, tæknilegar- og útlitsbreytingar meðan á byggingaframkvæmd stendur.

Allar breytingar að ósk kaupenda þurfa að fara í gegnum skrifstofur seljanda og geta haft áhrif á afhendingartíma til seinkunar. Breytingar geta leitt til kostnaðarauka.

Skipulagsgjald

Kaupandi greiðir skipulagsgjald af eigninni, þegar það verður lagt á.



Húsbyggjandi

Húsbyggjandi og aðalverktaki: Gerð ehf.

Hönnuðir

Aðalhönnuður: Arkís ehf.

Innanhússhönnun: Tvíhorf arkitektar

Burðarþols- og lagnahönnun: Arkamon ehf.

Raflagnahönnun: AK rafverktakar ehf.

Brunahönnun: Efla ehf.

Um myndefni í skilalýsingu

Athugið: Lita- og húsgagnaval er leiðbeinandi. Íbúðum er skilað hvítmáluðum og án lausra húsgagna.

Húsbyggjandi og aðalverktaki:
Aðalhönnuður:
Innanhússhönnun:
Burðarpols- og lagnahönnun:
Raflagnahönnun:
Brunahönnun:
Fasteignasala:

Gerð ehf
Arkís ehf
Tvíhorf arkitektar
Arkamon ehf
AK rafverktakar ehf
Efla ehf
Torg fasteignasala