

SKILALÝSING

Lóðin Haukahlíð 1, Hlíðarendasvæði

Skilalýsing mannvirkis

Útgáfa 1, 26. ágúst 2019

Hlíðarfótur ehf.

Síðumúla 28

108 Reykjavík

Efnisyfirlit

1	Almenn lýsing.....	2
2	Frágangur utanhúss	4
3	Frágangur innanhúss.....	6
4	Frágangur sameignar	8
5	Sérútbúnar íbúðir.....	10
6	Hönnuðir og byggingaraðili.....	11
7	Til áréttingar	12

1 Almenn lýsing

Hlíðarfótur ehf. er að byggja glæsilegt fjöleignarhús á Hlíðarendasvæði á lóðinni Haukahlíð 1. Lóðin liggur í hjarta pósthúsnúmers 102, steinsnar frá miðbæ Reykjavíkur, en utan skarkala, sem gjarnan fylgir búsetu í miðbæ. Staðsetningin er í jaðri útivistarsvæðanna í Öskjuhlíð og Nauthólsvík, í göngufæri við báða háskólana, sem og örstutt frá Landspítala-háskólasjúkrahúsi. Fullbúin íþróttastaða er innan Hlíðarendasvæðis. Þá er einnig stutt í verslunarkjarna eins og Kringluna.

Fjöleignarhúsið verður byggt samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Hlíðarendasvæðið, þar sem m.a. er gert ráð fyrir fjölbreytileika í útliti hússins, hvað varðar klæðningu, liti, svalir og fl. Þannig verður leitast við að brjóta húsið upp í minni einingar með t.d. mismunandi efnisáferð að utan og gluggasetningu. Þá er þess gætt að mannvirkið raski ekki lífríki Tjarnarsvæðisins bæði hvað varðar fuglalíf og grunnvatn.

Fjórar húsagötur umlykja bygginguna. Í henni verða alls 191 íbúð, sem skiptast á 11 stigaganga. Húsin verða þriggja til fimm hæða. Íbúðirnar mynda krans umhverfis inngarðinn, sem liggur á tveggja hæða bílakjallara með alls 193 stæðum og 13 bílskúrum. Ekkert atvinnurými verður í byggingunni.

Í byggingunni verður lögð megin áhersla á litlar og meðalstórar vandaðar íbúðir, byggðar og innréttaðar á hagkvæman og þægilegan máta. Af 191 íbúð verða alls 122 eins til þriggja herbergja, þar af verða um 70 tveggja herbergja og ríflega 40 þriggja herbergja. Þá verða í byggingunni alls 52 hagkvæmar fjögurra herbergja íbúðir og 17 fimm herbergja. Fáar íbúðir á efri hæðum byggingarinnar eru innréttaðar og útbúnar með öðrum hætti en almennt gildir.

Í kjallara (hæð K-1), á efri hæð bílageymslu, verða séreignageymslur, vagna- og hjólageymslur ásamt tæknirýmum. Af þessari hæð (K-1), sem og hæðinni (k-2) fyrir neðan í tilfelli nokkurra stigaganga, verður aðgengi inn í bílageymsluna, sem verður þannig frágengin að unnt verður að koma fyrir rafhleðslukerfi fyrir öll eða einstök bílastæði.

Burðarkerfi byggingarinnar verða staðsteyptir veggir. Stigar og svalir verða úr forsteyptum einingum. Milliloft og þak bílageymslu er borið uppi af stálbitum með holplötum á milli bitanna.

Allir útveggir verða einangraðir að utan og sýnilegir veggir verða að stærstum hluta klæddir með sléttri álklæðningu, en hluti verður klæddur með báru. Timburklæðning úr lerki verður einnig notuð á inndregin minni svæði.

Innan íbúða verður hluti innveggja, þ.e. þeir sem ekki verða steypdir, hlaðnir úr léttsteyptueiningum.

Sorpkerfi byggingarinnar verða þrjár djúpgámastöðvar, sem liggja við Valshlíð, Smyrilshlíð og Haukahlíð. Engar sorpgeymslur verða innan byggingarinnar.

Lóð verður með leiktækjum og gróðri og aðstöðu til útiveru, gönguleiðir með steypu, malbikuðu eða hellulögðu yfirborði.

Íbúðir á 1. hæð, sem snúa eingöngu út að götu verða með frönskum svölum. Þær sem snúa að inngarði verða flestar með sérafnotasvæði. Allar íbúðir á efri hæðum verða með svölum og hluti þeirra með tvennum svölum. Að auki verða einstaka íbúðir með þaksvölum til viðbótar við hefðbundnar svalir.

Almennt gildir að íbúðum verður skilað máluðum í ljósum lit (hvítur tónn) og án gólfefna.

Gólf baðherbergja og þvottahúsa verða flísalögð. Veggir votrýmis (sturtuveggir) á baðherbergi verða flísalagðir. Á baðherbergi verður gólfhiti og handklæðaofn.

Íbúðunum verður skilað með eldhús- og baðinnréttingum ásamt fataskápum. Innréttingar verða stílhreinar, höldulausar með innbyggðum tækjum, fataskápar ná allir upp í loft. Í eldhúsi fylgir helluborð og ofn ásamt innbyggðum ísskáp og innbyggðri uppþvottavél. Vifta, eyjuháfur eða veggháfur fylgja eldhúsum þar sem við á.

2 Frágangur utanhúss

Útveggir

Allir útveggir verða staðsteyptir og íbúðarhluti þeirra einangraður að utan með steinull. Sýnilegir veggfletir verða klæddir með veðurkápu, sem skiptist í slétta áklæðningu og báru, sem tryggir lágmarksviðhald hússins. Timburklæðning úr lerki verður notuð á hluta inndreginna svæða. Litur á klæðningarefnum verður mismunandi.

Bílakjallari, botnplata og veggir neðan ætlaðs grunnvatnsborðs eru úr steypu með vatnspéttandi íblöndunarefni. Við hönnun botnplötu var tekið mið af vatnsþrýstingi grunnvatns á svæðinu. Þessi hluti verður einangraður með vatnspólinni ásprautaðri einangrun, þar fyrir ofan með steinull. Milliloft og þak bílakjallara er borið uppi af stálbitum með holplötum á milli bitanna.

Þak

Viðsnúid þak verður á húsinu. Yfirborð þakflatar verður af tvennum toga. Á þriggja og fjögurra hæða húsum verða efsta og sýnilega lagið úthaga torf. Á þeim hluta byggingarinnar sem er fimm hæðir verður sýnilegi hlutinn möl. Í báðum tilfellum verður tvöfalt pappalag og XPS blaut einangrun og síðan annaðhvort jarðvegs- eða takkadúkur.

Þaksvaflir verða hellulagðar.

Svalir og stigar

Svalir og stigar verða úr forsteyptum einingum frá Loftorku. Stigar í kjallara húsanna verða staðsteyptir.

Almennt verður gengið frá svölum með steypu yfirborði á gólfi og málmhandriðum sem annað hvort verður með gleri eða rimlum. Þar sem það á við verða gisnir skilveggir úr timbri (lerki) á svölum milli aðliggjandi íbúða.

Á fyrstu hæð verður hluti íbúða með frönskum svölum og hluti íbúða hafa sérafnotareiti.

Svalir verða ekki afhentar með svalalokun.

Rafkerfi

Ljós verða á svölum og við innganga. Lýsing verður við gönguleiðir á lóð.

Gluggar og útihurðir

Í húsinu verður glugga- og hurðarkerfi úr ál/tré frá Idealcombi A/S í Danmörku, sem sett verða í eftir á. Allt gler verður einangrandi samkvæmt ákvæðum gildandi reglugerða. Litir glugga að utanverðu taka breytingum eftir lit á klæðningum. Að innanverðu, tréhluta glugganna, verður grár litur RAL 7022. Í nokkrum tilfellum verður nauðsynlegt að vera með glugga, sem uppfylla kröfur reglugerða vegna sambruna hættu. Þeir koma frá Doorflex A/S í Danmörku í gegnum Idealcombi.

Lóð, snjóbræðsla og sorp

Sorpkerfi byggingarinnar verða þrjár djúpgámastöðvar, sem liggja við Valshlíð, Smyrilshlíð og Haukahlíð. Þar verður gert ráð fyrir að flokka í almennt sorp, pappa og plast í takti við kröfur Reykjavíkurborgar þar um. Lyklakerfi verður fyrir djúpgámana.

Engar sorpgeymslur verða innan byggingarinnar.

Lóð verður frágengin með gróðri, steiptum/malbikuðum/hellulögðum gangstígum með lýsingu og leiksvæði. Hluti gangstíga og svæða við innganga í garði og á djúpgámasvæði verður með snjóbræðslu.

Sérafnotareitur, hluti af inngarði, fylgir hluta íbúða á fyrstu hæð. Reitirnir verða hellulagðir eða með timburklæðningu.

Skjólveggir fylgja ekki sérafnotareitum.

Seljanda ber ekki að skila sameign eða lóð fullfrágenginni á sama tíma og íbúð verður afhent og áskilur seljandi sér rétt til að ljúka frágangi sameignar og/eða lóðar eftir að íbúðir hafa verið afhentar.

3 Frágangur innanhúss

Almennt gildir að íbúðum verður skilað máluðum í ljósum lit (hvítur tónn) og án gólfefna, nema bað- og þvottaherbergjum, en þar verða gólf flísalögð, sem og hluti veggja í baðherbergi.

Íbúðum verður skilað með handslökkvitæki og reykskynjara.

Gólf

Gólf baðherbergja og þvottahúsa verða flísalögð í gráum lit með 60 x 60 cm. flísum. Flísarnar koma frá Álfaborg.

Aðrir gólfpletir í íbúðum verða án gólfefna.

Gólfhiti verður á baðherbergjum.

Veggir

Útveggir og hluti innveggja verða steiptir og verða með sléttri áferð. Léttir innveggir verða hlaðnir úr Bauroc léttsteypueiningum frá Múrbúðinni. Allir veggir íbúðar verða sparslaðir og málaðir í ljósum lit. Veggir votrýmis (sturtuveggir) á baðherbergi verða flísalagðir með 90 x 30 cm. ljósum flísum með marmara áferð. Flísarnar koma frá Álfaborg. Aðrir veggir á baðherbergi verða málaðir í ljósum lit með rakapolnu málningarkerfi.

Loft

Steipt loft verða slípuð, spörtluð og máluð í ljósum lit. Loft á baðherbergi verður málað með rakapolnu málningarkerfi.

Hurðir

Allar innihurðir verða vandaðar hvítar yfirfellar hurðir frá austurríska fyrirtækinu Dana og uppfylla kröfur viðeigandi reglugerða. Umboðsaðili Parki.

Innréttingar

Íbúðunum verður skilað í samræmi við teikningar með eldhús- og baðinnréttingum ásamt fataskápum frá ítölskum framleiðanda, Cubo Design (Milton/TLK), umboðsaðili Parki. Sýnilegir fletir allra innréttinga verða úr slitþolnu melamine efni með sléttri- eða viðaráferð eftir því sem við á. Eldhús- og baðinnréttingar verða stílhreinar, höldulausar.

Fataskápar ná allir upp í loft.

Í eldhúsi fylgir helluborð og ofn ásamt innbyggðum ísskáp og innbyggðri uppvottavél frá Electrolux, umboðsaðili Húsasmiðjan. Vifta, eyjuháfur eða veggháfur fylgja eldhúsum þar sem við á.

Ljúflokun verður á skápum og skúffum í eldhús- og baðinnréttingu. Lýsing verður undir efri skápum í eldhúsi. Borðplötur eldhúsa verða úr efni, sem er slitsterkt og endingargott, með vönduðum kantlímingum, sambræddum með lasertækni.

Litasamsetning eldhúsinnréttinga verður mismunandi eftir íbúðum.

Baðinnrétting verður með neðri skápum, hvítri handlaug og efri skápum með spegli framan á hurðum og ljósi undir efri skápunum. Blöndunartæki á baði verða hitastýrð einnar handar blöndunartæki frá Grohe eða sambærileg.

Salerni verður vegghengt frá Laufen með innbyggðum vatnskassa. Umboðsaðili Húsasmiðjan.

Á baðherbergi verður handklæðaofn. Tengi verða fyrir þvottavél og þurrkara, þar sem ekki verða sér þvottahús. Gert verður ráð fyrir þurrkara með rakapétti.

Þvottahús verða ekki innréttuð en með tengingu fyrir þvottavél og þurrkara. Þar verða tengingar fyrir skolvask, en vaskurinn fylgir ekki né önnur tæki. Gert verður ráð fyrir þurrkara með rakapétti í þvottahúsum.

Rafkerfi

Raflögn verður fullfrágengin. Rofar og tenglar fyrir lágspennu (ljós og. fl.) og smáspennu (t.d. tölvur og dyrasíma) verða settir upp í samræmi við raflagnateikningar. Lýsing í öllum rýmum verður í samræmi við raflagnateikningar. LED lýsing verður í alls 9 íbúðum, sjá kafla 5. Mynddyrasímar og reykskynjarar verða í íbúðum.

Í eldhúsi, bað- og þvottaherbergi verður einn rakaheldur ljósakúpull í hverju rými. Í öðrum rýmum verða ljósastæði án uppsettra ljósa.

Loftnetskapall, Coax, verður ekki lagður í íbúðir.

Hita- og loftræstikerfi

Íbúðir verða upphitaðar með ofnhitakerfi. Á baðherbergi verður gólfhiti. Neysluvatnskerfi verður með forhitara, frágengið og tengt blöndunartækjum. Íbúðir verða loftræstar með vélrænu útsogi í samræmi við reglugerð. Í íbúðum verða lofttúður með innbyggðri hljóð- og ryksíu, sem tryggir innstreymi og þar með hringrás lofts um íbúðina.

Hringrásarkerfi verður á heitu neysluvatni.

4 Frágangur sameignar

Almennt gildir að sameign verður upphituð og fullfrágengin.

Bílageymsla

Bílastæði og bílskúrar verða í tveggja hæða bílakjallara undir inngarði, sem verður tengdur stiga- og lyftuhúsum. Innkeyrsla er frá Valshlíð.

Að innan verða veggir slípaðir og rykbundnir. Þak og milliloft eru stálbitar og forsteyptar holplötur. Gólf verður steipt og vélslípað og verður ekki meðhöndlað frekar. Sprungur geta myndast í yfirborð gólfsins, sem verða ekki meðhöndlaðar. Almennt verður lágmarkshalli á gólfplötum að niðurföllum og því getur við ákveðnar aðstæður, safnast lítilsháttar bleyta á gólfum, sem skilar sér ekki í niðurföll.

Vatnsúðakerfi- og reyklosunarlúgur ásamt brunaslöngum verða á bílakjallaranum. Lágmarks hitun verður til að halda honum frostfríum. Séreignastæði verða afmörkuð með línnum og merkt viðkomandi íbúðum, sjá einnig kafla 5.

Innkeyrsluhurð verður með fjarstýrðum opnunarbúnaði.

Engin bílastæði verða ofanjarðar innan lóðar.

Anddyri

Anddyri verður flísa- og/eða dúkalagt og fullfrágengið með lýsingu. Veggir og loft í anddyri verða ýmist sandspörtluð og máluð í lit eða glærmálaðir steiptir fletir, sem hafa fengið lágmarks meðhöndlun. Póstkassar fylgja íbúðum og verða staðsettir í anddyri. Ofnar verða í anddyrum. Lýsing í sameign verður fullbúin með hreyfiskynjara.

Hurðar í anddyri verða með rafdrifnum opnunarbúnaði.

Mynddyrasími er í anddyri.

Stigahús og íbúðagangar

Stigar í stigahúsum verða forsteyptir og verða gólf í stigahúsum og á íbúðargöngum almennt með teppum. Ákveðin afmörkuð rými sem tengja t.d. inngarð við sameignarganga verða dúkalögð. Veggir og loft í stigahúsum eða á íbúðargöngum verða ýmist sandspörtluð og máluð í lit eða glærmálaðir steiptir fletir, sem hafa fengið lágmarks meðhöndlun. Lýsing verður fullbúin með hreyfiskynjara.

Stigahúsin verða með uppsettum handriðum.

Lyftur

Lyftur frá Schindler verða í hverju stigahúsi og verða frágengnar við afhendingu. Umboðsaðili HÉÐINN Schindler.

Geymslur, hjóla og vagnageymslur, geymslugangur og tæknirými

Steyptir og hlaðnir veggir ásamt loftum verða ekki sparslaðir en slípaðir og málaðir og skilað með hefðbundinni lýsingu.

Ofnar verða á geymslusvæði en geymslur verða ekki upphitaðar sérstaklega. Þar sem verður innloftunarkerfi geta lagnir legið eftir geymsluloftum

Djúpgámar

Djúpgámar verða á lóð samkvæmt kröfum Reykjavíkurborgar samanber gildandi deiliskipulag svæðisins. Djúpgámar verða í eigu íbúa og ber íbúum að sjá um rekstur þeirra og því þurfa eigendur að vera meðvitaðir um flokkun og meðferð úrgangs og endurvinnslu.

Hurðir

Allar hurðir í sameign munu koma frá Parka og uppfylla þær kröfur sem til þeirra eru gerðar skv. reglugerðum.

Raflagnir

Raflagnir í sameign verða fullfrágengnar með ljósastæðum í samræmi við hönnun.

Bílageymsla verður þannig frágengin, að unnt verður að koma fyrir rafhleðslukerfi fyrir öll eða einstök bílastæði.

5 Sérútbúnaar íbúðir

Eftirtaldar íbúðir verða með Led lýsingu.

Númer íbúðar	Staðfang
3-502	Valshlíð 2
2-502	Valshlíð 6
2-501	Valshlíð 6
7-502	Valshlíð 8
7-407	Valshlíð 8
4-205	Smyrilshlíð 1
4-305	Smyrilshlíð 1
4-405	Smyrilshlíð 1
4-501	Smyrilshlíð 1

Eftirtöldum íbúðum munu fylgja bílskúr og tvö séreignastæði fyrir framan hann.

Númer íbúðar	Staðfang
3-502	Valshlíð 2
2-502	Valshlíð 6
7-502	Valshlíð 8
4-501	Smyrilshlíð 1
3-403	Valshlíð 2
2-501	Valshlíð 6
6-503	Smyrilshlíð 5
4-405	Smyrilshlíð 1

Eftirtaldar íbúðir fá ekki séreignastæði.

Númer íbúðar	Staðfang
6-101	Smyrilshlíð 5
6-105	Fálkahlíð 4
6-108	Fálkahlíð 4
7-101	Fálkahlíð 2
7-104	Fálkahlíð 2
7-106	Valshlíð 8

Alls eru 5 bílskúrar, sem við upphaf sölu tilheyra engri íbúð. Þeir verða seldir sér.

6 Hönnuðir og byggingaraðili

Byggingaraðili og seljandi er Hlíðarfóttur ehf., kt. 450107-0420, Síðumúla 28, 108 Reykjavík.

Arkitektahönnuður ARKþing ehf., kt. 500191-1049, Bolholti 8, 105 Reykjavík.

Verkfræðihönnun Mannvit hf., kt. 430572-0169, Urðarhvarf 6, 203 Kópavogur.

Lóðahönnun Landhönnun slf., kt. 440203-3960, Eyra vegi 29, 800 Selfoss.

Byggingarstjórnun Verkís-Byggingarstjórnun ehf. kt. 430912-0620, Ofanleiti 2, 103 Reykjavík.

7 Til áréttingar

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 og komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi. Almenn miðast skil íbúða við vandaðan frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.

Allar fermetratölur íbúða og annarra svæða, sem kunna að koma fyrir í skilalýsingunni eru birtar með fyrirvara. Eignaskiptayfirlýsing gildir.

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

Seljandi áskilur sér einnig rétt til að gera breytingar á tengingu íbúða við séreignastæði og bílskúra.

Íbúðirnar verða byggðar í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012 með áorðnum breytingum þegar byggingarleyfi var samþykkt. Í sumum tilvikum verður vikið frá kröfum um algilda hönnun á þeirri forsendu að hægt sé að gera breytingar síðar, ef kaupandi kýs og uppfylla þannig kröfur þar að lútandi. Slíkar breytingar eru ekki innifaldar eða hluti af skilalýsingu, þær eru á ábyrgð og kostnað íbúðareiganda ef til kæmi.

Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum og fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baði og úti á svölum. Í steiptum nýbyggingum myndast oft raki sem mun hverfa á einu til tveimur árum. Nauðsynlegt verður að útloftun í íbúðum sé góð og mikilvægt verður að fylgjast með vatnsmyndun (dögg) innan á gleri, til að forða því að vatn safnist saman neðst á glerinu. Mikilvægt verður að hafa glugga lítillaga opna til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna úti. Ef þetta verður ekki gert verður hætta á að vatnið geti valdið skemmdum á gluggum, gólfefnum og málningu.

Kaupandi þarf að gæta að almennu viðhaldi á byggingarþáttum og hlutum, sem af eðlilegum orsökum við daglega eðlilega notkun geta laskast í tímans rás, eins og t.d. lamir og hurðarhúnar.

Kaupandi þarf að gæta þess að kvöðum um fyrirkomulag um lagningu gólfefna sé fylgt eftir.

Við frágang gólfefna af hálfu kaupenda þarf að huga að högghljóðeinangrun á milli íbúða í samræmi við viðeigandi reglugerðir. Þegar gólfefni verður lagt skal gera ráð fyrir undirlagi og gólfefni með högghljóðsdempun í samræmi við hljóðskýrslu mannvirkisins. Mikilvægt verður að allur frágangur sé vandaður og góður og að engar fastar tengingar verði milli gólfefna og veggja þannig að högghljóð berist ekki frá gólfefni og yfir í gólfplötu eða vegg. Kaupendum er bent á að leita til fagmanna um útfærslu og fyrirkomulag við frágang gólfefna.

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 þegar byggingarefni sem í henni verða hefur náð stöðugu ástandi. Nauðsynlegt verður að sílanbera svalagólf reglulega.

Kaupandi og seljandi fara yfir íbúðir í sameiningu við skil og sannreyna ástand íbúðarinnar. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal seljandi lagfæra við fyrsta tækifæri. Íbúðir verða þrífnaðar fyrir skil og afhendast hreinar.

Vegna hugsanlegra framkvæmda kaupenda verður ekki leyfilegt að skerða burðarþol, hljóðvist eða annað það sem tilheyrir sameign hússins og valdið getur rýrnun á byggingunni.

Kaupandi greiðir skipulagsgjald.

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

Dagsetning

Dagsetning

Mótttekið og lesið (Kauþandi)

Lesið og staðfest (Seljandi)