

SKILALÝSING HAFNARTORGS, BYGGINGAR G1&2

BYGGINGARAÐILI

Reykjavík Development ehf. er lóðarhafi og seljandi verkefnisins en byggingaraðili hússins er ÞG Verktakar ehf. ÞG Verktakar hafa áralanga reynslu af framkvæmdum fyrir opinbera aðila, stórfyrirtæki og einstaklinga ásamt því að hafa byggt atvinnu- og íbúðarhúsnæði á eigin vegum til fjölda ára. Fyrirtækið leggur áherslu á vandaðar íbúðir, áreiðanleika og góða þjónustu.

HÖNNUÐIR

Arkitektar hússins eru PKdM arkitektar. Stofan var stofnuð af Pálmari Kristmundssyni arkitekt sem vinnur í samstarfi með Fernando de Mendonca og öflugum teymi alþjóðlegra arkitekta. Stofan hefur unnið til fjölda verðlauna hér heima og erlendis fyrir framúrskarandi hönnun.

Guðbjörg Magnúsdóttir, sem er meðal þekktustu innanhússhönnuða landsins, hannaði og sá um efnisval inn í allar íbúðir á 2-5 hæð húsanu. Ferill verkfræðistofa hefur með höndum burðarþols- og lagnahönnun, teiknistofan Verkís bruna- og hljóðhönnun og Verkhönnun raflagna- og lýsingarhönnun.



ALMENNT UM HAFNARTORG

Hafnartorg samanstendur af 70 glæsilegum íbúðum af ýmsum stærðum og gerðum, meðal annars stílhreinum stúdíóíbúðum og stórum þakíbúðum með útsýni yfir hafnarsvæðið og borgina. Hver bygging hefur sín sérkenni sem koma m.a. fram í efnisvali á klæðningum sem eru mismunandi milli húsa og kalla fram hreyfingu og takt í heildarhönnun svæðisins. Sem dæmi er teygð áklæðning með skírskotun í bárujárn, koparklæðning sem veðrast og grænkar með tíð og tíma og þrívíðar áleiningar sem brjóta upp byggingarnar við Arnarhól. Þannig vísar hver bygging bæði til hins gamla og hins nýja og húsin skapa saman fjölbreytta heildarmynd. Byggingarnar eru stakstæð fjölbýlishús sem standa við Geirsgötu og Pósthússtræti, í hjarta miðbæjarins og nálægð við iðandi mannlíf, menningu, sögu og verslun. G1 og G2 eru 6. hæða byggingar með samtals 36 íbúðum. Byggingarnar tengjast með sameiginlegum bílakjallara, sem verður hluti af kjallara húsanu við Asturhöfn 2 (þar með talið Hörpunnar) og verður með þeirri tengingu einn stærsti bílakjallari landsins.

Á 1. hæð bygginganna eru verslunar- og þjónusturými en á efri hæðum eru íbúðirnar. Inngangar í íbúðir eru bæði frá Kolagötu og Tryggvagötu auk innganga í bílakjallara. Á milli bygginganna, á annarri hæð eru þakgarðar sem fylgja íbúðum sem að þeim snúa. Í kjallara eru séreignageymslur og sameiginlegar vagna- og hjólageymslur auk tæknirýma. Hönnun bygginganna er fágúð og tímalaus með áherslu á efni og efnisáferðir, vandaðan frágang, vandaðar innréttingar, búnað og tæki.

FRÁGANGUR UTANHÚSS

Húsin skilast fullbúin að utan. Burðarvirki húsanna er staðsteypt með svartri sjónsteypuáferð þar sem mynduð er „borðaklæðning“. Útveggir efstu hæðar í báðum byggingum eru úr léttu burðarvirki, klæddir með læstri koparklæðningu. Steyptir fletir húsanna á jarðhæð eru klæddir með tilsniðnu grárgryti (stuðlabergi). Á völdum stöðum verður áherslulýsing á útveggi.

Þak

Létt burðarvirki á „penthouse“, annars steypt þakplata með einangrun og dúkkklæðningu.

Svalir/verönd

Paksvalir eru á milli húsa á 2. hæð og á efstu hæð. Handrið á svölum eru með öryggisgleri.

Gluggar

Gluggar eru ál/tré gluggar frá Ideal Combi. Heilir (póstalausir) hornluggar efstu hæða eru álgluggar frá Schuco.

Lóð

Sameiginleg lóð verður fullfrágengin í samræmi við uppdrætti lóðarhönnuða.

FRÁGANGUR INNANHÚSS 2-5 HÆÐ

Íbúðirnar eru bjartar með góðum gluggum. Að innan eru íbúðir með fölgrátt litapema. Veggir, loft, hurðir og innréttingar eru samlitar svo innbú fái betur notið sín. Innréttingar eru annarsvegar af vönduðustu gerð frá Noblessa í Þýskalandi og hinsvegar sérsmíðaðar hjá GKS innréttingum. Um er að ræða einstaklega vandaða framleiðslu þar sem nýjasta tækni og vöruþróun eru í hávegum höfð og innréttingar eru bæði slitsterkar og endingargóðar. Hágæðabúnaður er í íbúðum s.s. innbyggð Vola blöndunartæki hönnuð af Arne Jacobsen, eldhústæki frá Siemens með Home Connect tengingu sem hægt er að stjórna úr snjallsíma eða spjaldtölvu, dyrasíma með myndavél frá Bticino og þráðlausu e-net ljósastýrikerfi. Allar íbúðir eru með loftræsikerfi þar sem upphitun fersklofti er dælt inn í íbúðir og í votrymum er vélrænt útsog.

Íbúðirnar eru byggðar í samræmi við byggingareglugerð 112/2012 með áorðnum breytingum. Í sumum tilvikum er vikið frá kröfum um algilda hönnun á þeirri forsendu að hægt sé gera breytingar síðar (ef kaupandi kýs) og uppfylla þannig kröfur. Slíkar breytingar eru ekki innifaldar eða hluti af skilalýsingu, þær eru á ábyrgð íbúðareiganda ef til kæmi.

Gólf

Gólf á baði og í þvottaherbergjum eru flísalögð, önnur rými skilast án gólfefna.

Veggir

Útveggir eru einangraðir, múraðir, sandsparslaðir og málaðir að innan. Innveggir aðrir en steyptir eru tvöfaldir gipsplötuveggir.

Loft

Loft innan íbúða eru sandspörsluð og máluð í sama lit og veggir.

Hurðir

Innihurðir eru sprautulakkaðar mattar í sama lit og veggir, framleiddar hjá HBH smíðaverkstæði. Inngangshurð er svargrá með viðaráferð frá Huet. Hurðarhúnar eru superantrazite satin frá Olivari eða sambærilegt.

Anddyri

Fataskápar í anddyri eru spónlagðir að innan og með hurðum og ytra birði sem eru sprautulakkaðar í litapema íbúðarinnar. Innvols er frá Innval með fylgihluti af vandaðri gerð.

Eldhús

Innrétting er af vönduðustu gerð sem Noblessa býður upp á, háglans með matta grynnri efri skápa til að brjóta upp útlitið. Borðplata og klæðning er úr Meganite Carrara efni með eldhúsvaski úr sama efni sem felldur er í borðplötuna. Eldhústæki eru af vönduðustu gerð frá Simens, dökkt stainless steel. Í eyjunni er

vifta sem gengur ofan í boðplötuna sem og vinkælir. Ofninn, helluborðið og kaffivélin (í íbúðum sem sem kaffivél fylgir) eru með Home Connect sem hægt er að stjórna úr snjallsíma eða spjaldtölvu. Lýsing er undir efri skápum. Ljúflokun er á skúffum og skápum. Blöndunartæki er frá Vola.

Baðherbergi

Baðherbergi eru flísalögð með ítölskum gæðaflísum með marmaramynstri frá Iris stone, bæði gólf og veggir. Innrétting er í litapema íbúðar háglans grá frá Noblessa, með Meganite borðplötu og innbyggðum vaski úr sama efni. Spegallýsing á baðherbergjum er Mini Glo Ball frá Flos. Hreinlætistæki eru frá Vola. Salerni eru upphengd með innbyggðum vatnskassa. Fyrir sturtum er hert sturtugler ýmist í ramma eða rennihurð.

Þvottahús

Vönduð innrétting frá Noblessa í litapema íbúðar er í þvottahúsi. Vélar eru hafðar í vinnuhæð þar sem pláss leyfir. Á gólfi eru gæðaflísar frá Iris stone á Ítalíu með marmaramynstri. Skolvaskur fylgir. Rakaheldir ljósakúplar eru í þvottaherbergi.

Svefnherbergi

Fataskápar í svefnherbergjum eru spónlagðir að innan og með hurðum og ytra birði sem eru sprautulakkaðar í litapema íbúðarinnar. Innvols er frá Innval með fylgihluti af vandaðri gerð.

Geymslur

Gólf í séreignageymslum verða flotuð og lökkuð. Léttir veggir verða úr gipsplötuveggjum, málaðir í ljósum lit. Geymslusvæði er upphitað.

RAFKERFI

Útihurðir eru raflæstar og tengdar heildstæðu aðgangsstýrikerfi. E-Net ljósastýrikerfi frá GIRA er í öllum íbúðum sem bíður upp á notkun smáforrits (app) í snjalltækjum til að stýra ljósum.

Ljósasenurofar eru í öllum íbúðum og almennt er dimmer á kveikingum. Rofa- og tenglaefni er dökkgrátt GIRA E2

Myndavéladyrasími er í öllum íbúðum. Útilýsing á svölum er lágstemmd. Vandað er til lýsingar í sameign sem stýrt er að hluta af hreyfiskynjurum. Ljós í sýningaríbúð koma frá Lúmx.

HITA- OG LOFTRÆSTIKERFI

Pípulagnakerfi hússins (innan íbúða) verður leitt í gegnum lóðrétt lagnastokka. Voryl ofnar eru í húsinu með vönduðum ofnlokum Vélræn loftræsting, innblástur og útsog er í öllum íbúðum.

SAMEIGN

Sameign verður upphituð og fullfrágengin.

Anddyri

Innkomurými og gólf fyrir framan lyftur í stigagöngum á 1. hæð eru flísalögð með vönduðum ítölskum Basalto flísum. Niðurtekin loft eru frá Ceir Ítalíu. Í anddyri bygginganna eru grófir steinsteypuveggir ásamt gifsveggjum með innfelldum LED prófílum ýmist á veggjum eða í lofti. Hurðir í sameign milli anddyris og lyftugangs er ál/glerhurðir samanber útihurðir aðalinnganga. Útihurðir eru raflæstar í heildstæðu aðgangsstýrikerfi. Vandaðir póstkassar af gerðinni Siedle Vario Letterbox frá Smith&Norland verða uppsettir og dyrasými með myndavél frá Bticino. Við póstkassana er einnig brunastöð og annar nauðsynlegur búnaður. Lyftur eru úr ryðfríu stáli af vandaðri gerð frá framleiðandanum Schindler.

Stigahús

Pallar í stigahúsum eru staðsteyptir en stigahlaup forsteypt. Innkomurými, stigar og gólf fyrir framan lyftur í stigagöngum frá 2. til 6 hæðar eru klædd vönduðum gólfteppum. Almennu loft með grófri sjónsteypuáferð. Lýsingin í sameign á efri hæðunum er íslensk framleiðsla frá Kubbaljós, sem fest eru á steypu loft. Veggir á efri hæðum eru með steinsteypuáferð.

Bílageymsla

Undir byggingum er einn stærsti bílakjallari landsins með um 1160 bílastæðum. Aðkoma að honum er frá Hörpu, Pósthússtræti og Austurbakka Reykjavíkurhafnar. Í gegnum bílakjallarann er innangengt á milli allra húsa á lóðinni. Í bílakjallaranum, sem verður opinn allan sólarhringinn alla daga ársins, verður sólarhringsvöktun og öryggisgæsla. Mikið verður lagt upp úr frágangi hvað varðar góða lýsingu, merkingar og einnig verður þar fullkomið leiðsagnarkerfi til að auðvelda að finna stæði eða fá leiðbeiningar um hvar bílar eru staðsettir og hvernig eigi að komast að og frá þeim stað sem eigandi bíls er staddur í byggingum. Í boði verða fjölbreyttar áskriftarleiðir fyrir íbúa þannig að allir ættu að finna þjónustu við sitt hæfi. Eftirfarandi áskriftir verða m.a í boði:

- Mánaðaráskrift sem heimila notkun milli kl 17:00 – 10:00 í almennum bílastæðum.
- Mánaðaráskrift sem heimila sólarhringsnotkun í almennum bílastæðum.
- Mánaðaráskrift sem heimila notkun á milli 08:00 og 17:00.
- Kaup á afnotarétti að einkastæðum.

Djúpgámar

Sorp íbúða verður í djúpgámum við ramp byggingar G1 samkvæmt leiðbeiningum frá umhverfissviði Reykjavíkurborgar.

ANNAÐ

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. Almennu miðast skil hússins við vandaðan frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.

Komi til framkvæmda kaupenda eftir afhendingu skal tekið fram að ekki er heimilt að skerða burðarþol, hljóðvist o.þ.h. eða hafa áhrif á húshluta sem tilheyrir sameign hússins.

Í nýjum íbúðum getur verið mikill byggingaraki í byggingarhlutum. Þessi raki mun að jafnaði hverfa á einu til tveimur árum en það er þó algjörlega háð útloftun í íbúðinni. Allar íbúðir eru búnar vélrænni loftræstingu en til þess að hún hafi fulla virkni þarf að tryggja innstreymi lofts öllum stundum, í gegnum opnanleg fög. 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 spörtslun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítilla opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.

Seljandi áskilur sé rétt til að klára frágang lóðar eftir að íbúð hefur verið afhent.

Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti í blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og nauðsynlegt er að fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baði og á svölum. Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri og/eða atriðum sem heyrir undir viðhald hússins.

Laus búnaður o.þ.h. sem sýndur er á teikningum en sem ekki er upptalinn í skilalýsingu þessari fylgir ekki.