

SKILALÝSING HAFNARTORGS, BYGGINGAR T 1-2-3

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, góða þjónustu og að skila íbúðum á réttum tíma.

HÖNNUÐIR

Arkitektar hússins eru PKdM arkitektar. Stofan var stofnuð af Pálmari Kristmundssyni arkitekt sem vinnur í samstarfi með Fernando de Mendonca og öflugum teymi arkitekta frá öllum heimshornum. Stofan hefur unnið til fjölda verðlauna hér heima og erlendis. Guðbjörg Magnúsdóttir sem er einn þekktasti innanhússarkítitekt landsins, hannaði á glæsilegan hátt inn í allar íbúðir á 2. og 3. hæð húsanna. Ferill verkfræðistofa teiknaði burðarþols- og lagnahönnun, teiknistofan Verkís bruna-og hljóðhönnun og Verkhönnun sá um raflagna- og lýsingarhönnun.



ALMENNT UM HAFNARTORG

Hafnartorg samanstendur af 70 lúxusíbúðum af ýmsum stærðum og gerðum, meðal annars stílhreinum stúdíóíbúðum og þakíbúðum með útsýni. Hver bygging hefur sín sérkenni sem koma m.a. fram í efnisvali klæðninga sem eru mismunandi milli húsa til að kalla fram hreyfingu og takt. Sem dæmi er teygð áklæðning með skírskotun í bárujárn, koparklæðning sem 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 samtengd fjölbýlishús sem standa við Geirsgötu og Pósthússtræti sem er einstaklega þægileg staðsetning nálægt menningu, sögu og verslun. Tryggvagata 21 -25 eru 4. hæða byggingar með samtals 30 íbúðum. Byggingarnar tengjast með sameiginlegum bílakjallara, sem tengist einnig við bílakjallara Hörpunnar og verður með þeirri tengingu stærsti bílakjallari landsins. Á 1. hæð bygginganna eru verslunar- og þjónusturými en á efri hæðum eru íbúðirnar. Inngangar í íbúðir í T1 eru frá göngugötunni Kolagötu en T2 og T3 frá Tryggvagötu auk innganga í kjallara. Á milli bygginganna, á annarri hæð eru þakgarðar sem eru aðgengilegir fyrir íbúa þeirra íbúða sem opnast að garði. Í kjallara eru sérgeymslur og sameiginlegar vagna- og hjólageymslur auk tæknirýma. Hönnun bygginganna er fágúð og tímalaus með áherslur á efni og efnisáferðir, vandaðan frágang, vandaðar innréttingar, búnað og tæki.

FRÁGANGUR UTANHÚSS

Húsin skilast fullbúin að utan. Burðarvirki húsanna er staðsteypt með sjónsteypuáferð í Tryggvagötu 21 en klæddir útveggir í nr. 23 og 25. Útveggir eru einangaraðir með plasteinangrun að innan. Litur og klæðning þar sem við á er skv. teikningu arkitekts.

Þak

Steypt

Svalir/verönd

Þaksvallir eru á milli húsa á 2. hæð. Frágangur svala er eftir reglugerðum og stöðluðum gæðakröfum. Handrið á svölum verða úr gleri.

Gluggar

Gluggar eru ál/tré gluggar frá Ideal Combi.

Lóð

Sameiginleg lóð verður frágengin. Seljandi áskilur sé rétt til að klára frágang lóðar eftir að íbúð hefur verið afhent.

FRÁGANGUR INNANHÚSS 2 og 3 HÆÐ

Íbúðum verður skilað fullbúnum með handslökkvitæki, reykskynjara og sjúkrakassa en án gólfefna. 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 innfaldar eða hluti af skilalýsingu, þær eru á ábyrgð íbúðareiganda ef til kæmi.

Íbúðirnar eru bjartar með góðum gluggum og státa af fjölgráu litapema. Veggir, loft, hurðir og innréttingar eru samlitar svo innbú fái að njóta sín. Innréttingar eru af vönduðustu gerð frá Noblessa í Þýskalandi. Noblessa er með framleiðslu í einni fullkomnustu innréttingaverksmiðju í heiminum í dag og framleiðir eftir ströngum gæðakröfum. 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, dýrasíma með myndavél frá Bticino og þráðlausu e-net ljósastýrikerfi.

Tryggvagata 21 litapema: Eldhúsinnrétting Noblessa LUX 823 steingrá, borðplata og klæðning milli skápa Meganite M007 Mt Carrara, eldhúsvaskur Korte S500, sama efni og borðplata. Baðinnrétting LUX 823 steingrá, borðplata Meganite 001A hvít, handlaug sama efni og borðplata. Spegllýsing á baði Flos Mini Glo Ball frá Lumex. Þvottahússinnrétting steingrá 823. Fataskápar Lanta 32 WE hvít mattir. Veggir og loft í sama lit og innréttingahurðir og innihurðir hvítt NCS-S0500N.

Tryggvagata 23 & Tryggvagata 25 litapema: Eldhúsinnrétting Noblessa Focus 467 sandgrá, borðplata og klæðning milli skápa Meganite M002 Mt, Vancouver svört, eldhúsvaskur Korte S500, sama efni og borðplata. Baðinnrétting Focus 467 sandgrá, borðplata Meganite 040A slate, handlaug sama efni og borðplata. Spegllýsing á baði Flos Mini Glo Ball frá Lumex. Þvottahússinnrétting sandgrá 467. Fataskápar Lanta 32 WE sand mattir. Veggir og loft í sama lit og innréttingahurðir og innihurðir, sand litur.

Gólf

Gólf á baði og í þvottaherbergjum verða flísalögð.

Veggir

Útveggir verða einangraðir, múraðir, sandsparslaðir og málaðir að innan. Innveggir aðrir en steyptrir verða tvöfaldir gipsplötuveggir.

Loft

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

Hurðir

Innihurðir eru sprautulakkaðar mattar í sama lit og veggir, framleiddar hjáHBH ehf Inngangshurð er svargrá með viðaráferð frá Huet. Hurðarhúnar eru frá Olivari.

Forstofa

Fataskápar í anddyri eru spónlagðir að innan með hurðum sem eru sprautulakkaðar í sama lit og íbúð. Innvols er frá Innval með fittings og fylgihluti af vandaðri gerð.

Eldhús

Innrétting er af vönduðustu gerð sem Noblessa býður upp á, háglans með matta grynri 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. Gufugleypir er frá Elica, tegund Easy. Ofninn, helluborðið og kaffivélin í þeim íbúðum sem sem hún 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 gæðaflísum með marmaramynstri, 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 sturtumer hert sturtugler ýmist í ramma eða rennihurð.

Þvottahús

Góð innrétting frá sama framleiðanda í litapema íbúðar er í þvottahúsi. Vélar eru hafðar í vinnuhæð þar sem pláss leyfir. Á gólfi eru gæðaflísar með marmaramynstri. Skolvaskur fylgir. Rakaheldir ljósakúplar eru í þvottaherbergi.

Svefnherbergi

Fataskápar í svefnherbergjum eru spónlagðir að innan með hurðum í sama lit og er í íbúð. Innvols er frá Innval og eru fittings og fylgihlutir af vandaðri gerð.

Geymslur

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

RAFKERFI

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 Lúmex.

HITA- OG LOFTRÆSTIKERFI

Pípulagnakerfi hússins (innan íbúða) verður leitt í gegnum lóðrétta 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 eru 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

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. Almenn loft með grófri steinsteypuáferð. Lýsingin í sameign á efri hæðunum er íslensk framleiðsla frá Kubbaljós, sem fest eru á steyp loft. Veggir á efri hæðum eru með steinsteypuáferð. Hurðir og karmar að stigahúsum og tæknirýmum við hlið lyftu á öllum hæðum verða úr stáli. Hurðir og karmar að íbúðum eru Huet, grásvartur viður. Hurðarhúnar eru Lotus Q frá Olivari, superantrazite satin eða sambærilegir. Handrið í stigahúsum verða hönnuð og útfærð af PKdM arkitektum, lökkuð í lit.

Bílageymsla

Bílgeymsla verður lokuð og upphituð (frostfrí) með vatnsúðakerfi og loftræstingu í samræmi við hönnun. Gólf í bílageymslum eru vélslípuð. Steyptir veggir verða steinslípaðir en stöku veggir í bílakjallara eru málaðir. Innkeyrsluhurðir í bílageymslu verða með fjarstýrðum búnaði.

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. Almenn 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 lofttúðu og/eða 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 lítillega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.

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 heyra undir viðhald hússins.

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