

# Skilalýsing : URRÍÐAHOLTSSTRÆTI 14-16 OG 18-20, GARÐABÆ.

Fjölbýlishúsin Urriðaholtsstræti 14-16 og 18-20 eru með samtals 38 íbúðum í 2 byggingum, samtals 19 íbúðir í hvorri byggingu. Byggingarnar eru tengdar saman með bílageymslu fyrir 28 bíla neðanjarðar. Íbúðum undir 90 fm., fylgja ekki stæði í bílageymslu en eitt stæði fylgir hverri íbúð sem er stærra en 90 fm. Á jarðhæð eignarinnar er atvinnuhúsnæði, nánar tiltekið 2 rými í húsi nr. 14-16 og þrjú rými í húsi nr. 18-20. Hús nr. 14-16 er 5 til 6 hæðir með tveim stigahúsum. Hús nr. 18-20 er 4 til 5 hæðir með tveim stigahúsum. Í kjallara undir og á milli húsanna eru geymslur sem fylgja íbúðum. Sameiginleg hjóla- og vagnageymsla. Lóð og garði verður skilað fullfrágengnum en án leiktækja.

Arkitekt : Teiknistofa Arkitekta. Gylfi Guðjónsson og félagar ehf.  
Verkfræðihönnun : Vektor. (Sigurður Hafsteinsson).  
Raflagnahönnun: Fruma ehf. (Axel Rúnar Eypórsson).  
Byggingarðili : Rizzani de Eccher

## Frágangur íbúða.

### Gólfefni

Íbúðin sjálf er afhent án gólfefna, nema baðherbergi og salerni verða flísalögð. Flísar eru gegnheilar skornar Marazzi Appeal flísar að stærð 30x60 cm og gráar að lit.

### Veggir

Allir veggir íbúðarinnar eru heilspartlaðir, léttir innveggir eru hlaðnir úr vikur- eða gjallplötum, grófpússaðir og sandspartslaðir eða hefðbundnir gífsplötuveggir. Veggir eru grunnaðir og málaðir með tveimur umferðum af gráhvíttri PVA-málningu, gljástig 7 eða sambærilegt.

### Loft

Steypt loft eru slípuð, sandspörtluð og máluð. Loft eru grunnuð og máluð með tveimur yfirferðum af hvíttri PVA-málningu, gljástig 2-4 eða sambærilegt. Loft og veggir á baðherbergjum og þvottahúsum eru máluð með viðurkenndri votrýmismálningu þar sem við á.

### Gler

Tvöfalt einangrunargler er í öllum gluggum en gluggar sem snúa út að Urriðaholtsstræti er með aukinni hljóðeinangrun.

### Hljóðvist:

Hljóðvist milli íbúða og á milli íbúða og ytri rýma er samkvæmt reglugerð.

### Hurðir

Inngangshurðar íbúða eru brunahólfandi hurðar. Innihurðir eru hvítar yfirfelldar, Ringo með BB hurðahúnum eða sambærilegt.

### Fataskápar

Fataskápar í svefnherbergjum (fataherbergi þar sem við á) og forstofu eru hvítir mattir frá HTH með hvítu plastlögðu innvolsi.

### Eldhús

Eldhúsinnréttingar eru hvítar mattar frá HTH. Borðplata er 30mm plastlögð frá HTH. Blöndunartæki frá Hans Grohe eða sambærilegt (Hans Grohe Eurosmart). Í eldhúsi er helluborð, fjölvirkur sjálfhreinsandi bakaraofn með blæstri. Háfur með gufugleypi (kolasía). Yfir eyjum er háfur niðurhangandi (AIRFLUNA B eða samb.). Tæki eru frá AEG.

### Baðherbergi

Á baðherbergjum eru tveir veggir flísalagðir með gegnheilum og skornum 30x60 Marazzi flísum, gráum að lit. Innréttingar eru hvítar mattar frá HTH. Borðplata af sömu gerð og í eldhúsi.

Á baðherbergi er handklæðaofn, upphengt salerni Sphinx 345 eða sambærilegt. Sturtur eru flísalagðar með Unidrain niðurfalli og glervegg á eina hlið. Á baðherbergi eru ýmist speglaskápar eða speglar eftir því sem við á. Blöndunartæki eru einnar handar í borði og sturtutæki á baðherbergi er frá Hansa Grohe eða sambærilegt(Hansapolo).

Á baðherbergi er tengingar fyrir þvottavél og þurrkara nema þar sem er þvottahús. Gert er ráð fyrir barkalausum þurrkara. Ræstivaskur frá Ifö í þvottahúsum.

### **Salerni**

Á salerni eru gólf og tveir veggir flísalagðir. Innréttingar eru hvítar mattar frá HTH. Handlaug í innréttingu og upphengt salerni. Blöndunartæki frá Hansa (Hansapolo). Handlaug og salernisskál samskonar og á baðherbergjum. Niðurfall í gólf.

### **Sérgeymsla í kjallara**

Steypt loft, veggir og gólf í sérgeymslum máluð. Léttir veggir eru úr blikkgrind og klæddir með harðgipsplötuklæðningu að utanverðu og OSB-krossvið í innra lagi. Sérgeymslur eru án innréttinga, almennt með hvítmálaðri hurð en stálhurð þar sem við á. Rafmagnstengill er í sérgeymslu.

### **Hitakerfi**

Íbúðir og sameign eru upphitaðar með hefðbundnum miðstöðvarofnum, handklæðaofn er inn á baðherbergjum. Lagnir eru samkvæmt teikningu. Hitakostnaður íbúða er sameiginlegur og skiptist eftir eignarhluta skv. eignaskiptasamningi.

### **Rafmagn í sameign.**

Rafmagnskostnaður sameignar er sameiginlegur og skiptist eftir eignarhluta íbúðar í matshluta skv. eignaskiptasamningi.

### **Lýsing, almennt.**

Loftlampar eru í eldhúsi, baðherbergi, þvottahúsi og geymslu. Rafmagnstengill og ljós eru á svölum. Við innganga er almenn lýsing samkvæmt reglugerð. Svæðislýsing er við göngustíga garðmegin, við sorpgerði og á bílastæði.

### **Loftræsi-, vatns- og þrifalagnir**

Loftræsi-, vatns- og þrifalagnir fylgja frágengnar skv. teikningum.

### **Rafmagns og sjónvarpslagnir**

Rafmagns- síma- og sjónvarpslögn fylgir frágengin með einum mynddyrasíma í hverri íbúð. Fjarskiptatenglar eru í alrými og herbergjum.

### **Svalir**

Á svölum íbúða er möguleiki (ekki innifalið) að setja upp svalalokun með póstlausu glerjunarkerfi frá viðurkenndum aðila.

## **Sérfrágangur íbúða á efstu hæð**

Þrjár íbúðir eru á efstu hæð, íbúð 0501 í Urriðaholtsstræti 14-16 og 501/502 í Urriðaholtsstræti 18-20. Almenn gildir sami frágangur og í öðrum íbúðum með nokkrum viðbótum. Á votrýmum íbúða 501 í Urriðaholtsstræti 14-16 og 501 í Urriðaholtsstræti 18-20 verða stærri flísar, 60x60 cm Marazzi Appeal flísar á gólfum og veggjum. Í íbúð 502 í Urriðaholtsstræti 18-20 verða 60 x 60 cm Marazzi Appeal flísar á gólfum en 30 x 60 cm á veggjum. Eldhús er með borðplötu úr kvarsí, innfelldu 77cm span helluborði, vinkæli og tveimur bakarofnum þar sem annar er jafnframt örbylgjuofn. Gólfhiti er á böðum íbúða og dimmerar á ljósum í stofu. Borðplötur á baði eru einnig úr kvarsí.

## **Frágangur sameignar**

### **Anddyri og stigahús**

Steyptir innveggir í sameign og geymslum eru sandspartlaðir og málaðir með tveimur yfirferðum af PVA-málningu. Anddyri er flísalagt með gegnheilum skornum Marazzi Appeal flísar 30x60 flísum. Anddyri er afhent með uppsettum póstkössum og dyrabjöllu.

Teppi er á stigum og stigapöllum. Á stigum og pöllum eru uppsett handrið.

Raflögn í sameign fylgir frágengin með ljósakúplum. Loftræsilagnir eru lagðar samkvæmt teikningum.

## **Hurðir**

Allar útihurðar fylgja full frágengnar. Aðalhurðir eru ál/tré frá viðurkenndum aðila.

## **Lyftur**

Fólkslyftur eru frá KONE, MonoSpace 500. Stærð lyftuhúss er 1,1mx2,1m og hraði þeirra 1 m/s. Lyftur afhendast tilbúnar til notkunar.

## **Lóð:**

Bílastæði á lóð eru hellulögð með grashellum eða malbikuð. Akstursleiðir eru malbikaðar, bílastæði eru afmörkuð. Gangstéttar og sérafnotasvæði verða hellulögð og steipt samkvæmt teikningum hönnuða. Hitalögn verður í helstu gönguleiðum. Grasflatir verða þökulagðar.

Á leiksvæði barna verður hægt að setja upp leiktæki.

## **Lokuð bílageymsla.**

Bílageymsla er niðurgrafin að hluta. Plata ofaná bílageymslu er með holplötum. Gólf er steipt og vélslípað án frekari meðhöndlunar, bílastæði eru merkt. Hurð fyrir bílageymslu með sjálfvirkum opunarbúnaði fylgir frágengin. Hverju stæði fylgir ein fjarstýring (þar sem íbúð á merkt bílastæði). Sjá nánar um frágang í byggingarlýsingu.

## **Hleðsla rafbíla**

Gert er ráð fyrir mögulegri tengingu rafbíla í öllum bílastæðum bílageymslu. Einnig er lagnaleið frá bílageymslu að tveimur bílastæðum á lóð sunnan húsanna.

## **Hjóla- og vagnageymslur**

Steyptir veggir í hjóla- og vagnageymslu eru hreinsaðir, slípaðir, spartlaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð.

## **Sorpgeymslur**

Veggir á sorpgeymslu eru filtmúraðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð. Loftræsting samkvæmt teikningum lagnahönnuða.

**Í lokuðum bílageymslum, hjóla- vagn- og sorpgeymslum geta myndast sprungur á yfirborði gólfsins sem verða ekki meðhöndlaðar frekar.**

## **Frágangur utanhúss**

### **Veggir utanhúss**

Veggir eru staðsteyptir og einangraðir að utanverðu. Veggir eru klæddir áklæðningu að mestu.

### **Svalir á þakíbúðum.**

Svalir eru steiptar með vatnshalla að niðurföllum. Yfirborð þaksvala er lagt hellum.

### **Svalir**

Svalagólf eru með forsteyptum filigranplötum. Svalahandrið eru úr áli og gleri og þannig gerð að eigendur geta síðar haft möguleika á svalalokun skv. aðalteikningum arkitekts (Svalalokun ekki innifalin). Utiljós og rafmangstengill er á svölum. Svalaloft eru máluð.

### **Gluggar**

Gluggar eru áklæddir timburgluggar. Opnanleg gluggafög fylgja frágengin.

## **Annað**

Vegna 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 gólfa og gólfefna vegna hljóðvistar.

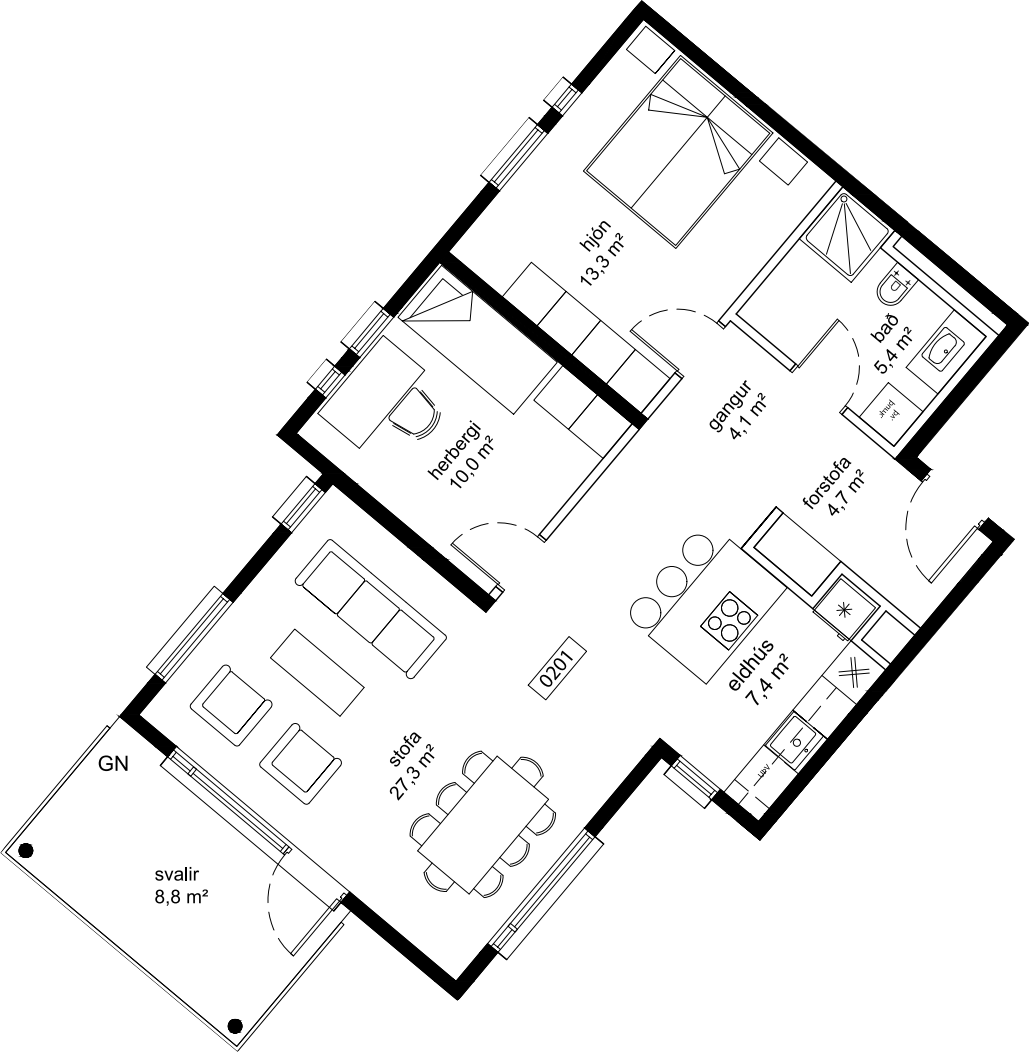
Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri. Kaupandi má gera ráð fyrir því að þurfa að endurmála íbúð sína skömmu eftir að byggingin og byggingarefnin sem í henni eru hafa náð stöðugu ástandi.

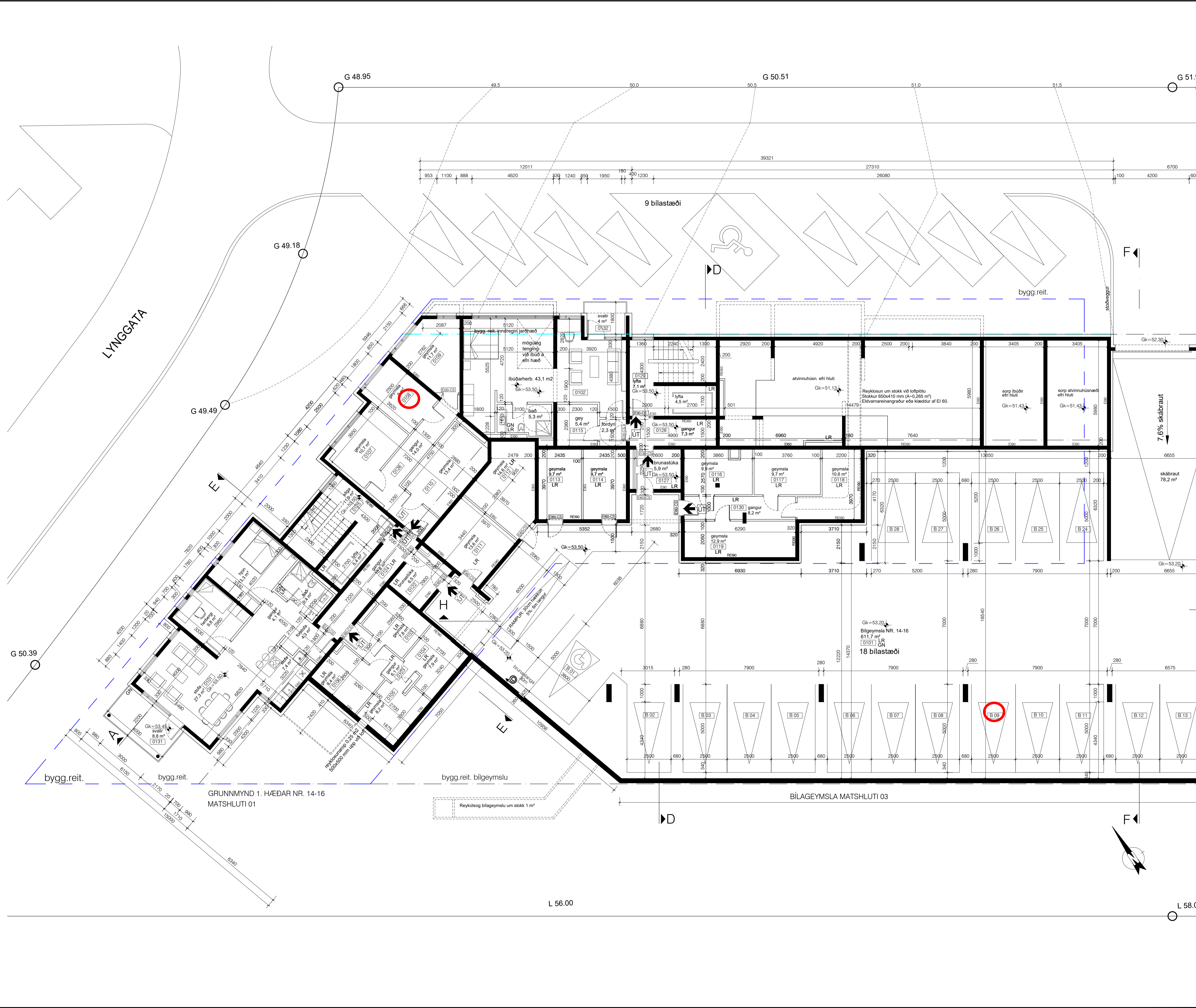
Allar breytingar sem gerða varða á íbúðunum sjálfum og einstaka hlutum þeirra af kaupanda geta haft áhrif á afhendingartíma til seinkunnar.


## Fyrirvarar og til áréttingar (eftir því sem við á).

- Seljandi áskilur sér rétt til að gera útlits, efnis og tæknilegar breytingar á meðan byggingarframkvæmdum stendur. Seljandi áskilur sér einnig rétt til að láta breyta teikningum á byggingartímanum í samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna.
- Seljandi áskilur sér rétt til breytingar í samráði við kaupanda. Kaupandi getur óskað eftir breytingum frá skilalýsingu þessari, enda greiðir hann eðlilegan umframkostnað við þær breytingar. Allar breytingar á skilalýsingu og einstakra hluta í henni að ósk kaupanda geta haft áhrif á afhendingartíma til seinkunar.
- Sérstök athygli er vakin á því að á kaupendum íbúða í húsinu hvílir sú skylda að velja gólfefni og ganga á allan hátt rétt frá lagningu gólfefna þar sem kaupandi leggur til gólfefni sjálfur og við viðhald á gólfefnum síðar.
- 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 lítillaga opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna. Hafa þarf rakastig í huga áður en viðargóf eru lögð á gólf íbúða.
- 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 sílanbera steiningu eða á ca. 2ja ára fresti.
- Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.
- Íbúðaeigendum er kunnugt um að hreinsa niðurföll.
- Við afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir í íbúðinni, afhenda fulltrúa seljanda undirritað úttektarblað 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.
- Aðalhurðir á hverju stigahúsi svo og bílageymsluhurðir 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 seljanda.
- 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.
- Vakin er athygli á því að fínstilla þarf loftræsikerfi, vatnskerfi og hitakerfi í húsinu eftir afhendingu íbúða. Sú stilling kann að taka nokkurn tíma.
- Kaupandi greiðir skipulagsgjald af endanlegu brunamótamati eignarinnar.

Febrúar, 2020





BRUNAHÖNNUDUR  
  
 ELDVARNAREFTIRLIT

SKYRINGAR

LYKILMYND

BREYTING	DAGSETNING	TEIKN
e:		
d:		
c: Nýr gluggi í íbúð 0101, innréttingar upplærðar	2019-09-17	as
b: Reyklosun í bílageymslu breytt, sjá texta í byggingarlýsingu	2018-10-08	as
a: Atvinnuhúsnæði 0102 fellur burt, í stað þess koma geymslur og íbúðarherb, með mögulega tengingu upp í íbúð fyrir ofan, skráningarnr. breytt	2018-04-30	as

URRIDAHOLTSSTRÆTI 14 - 16		VERK
GARÐAB/E		16-365
ADALTEIKNING		BLAÐ
GRUNNMYND 1. HÆÐ		<b>A1101</b>
REYKJAVÍK 2017-07-20		
BREYTT 2019-09-17	BREYTING c	
HANNAÐ jej/as	TEIKNÁÐ as/fej	YFIRFARID
KVARDI 1:100	BLAÐSTÆRD a1	
SAMPYKKT	HÖNNUNARSTJÓRI	

**TEIKNISTOFA  
 ARKITEKTA**  
 GYLFI GUDJÓNSSON  
 OG FÉLAGAR ehf  
 arkitektar faí

VEGMÚLA 2 108 REYKJAVÍK SIM 552 8740  
 KAUPANGI VÍÐ MYRARVEG 600 AKUREYRI SIM 461 5508  
 NETFÖNG: gylfi@teikna.is, arni@teikna.is VEFFANG: teikna.is