

Grímsgata 8

Gerð ehf

Skilalýsing

Útgefin 13. febrúar 2024

Grímsgata 8

Grímsgata 8 er fimm hæða fjölbýlishús með einu stiga- og lyftuhúsi. Í húsinu eru 19 íbúðir af fjölbreyttum stærðum og gerðum. Aðalinngangur hússins er á jarðhæð og hafa allar íbúðir sérinngang af svalagangi.

Á jarðhæð er ein íbúð sem hefur sérinngang og sérafnotareit í suðlægar áttir. Sérgeymslur, vagna- og hjólageymsla, tæknirými og sorpgeymsla ásamt beinu aðgengi að bílageymslu með níu merktum bílastæðum eru á jarðhæð, þar af er pláss fyrir a.m.k. eitt stæði merkt fötluðum.

Á 2.-5. hæð eru 18 íbúðir með inngöngum sem tengjast svalagöngum, stiga- og lyftuhúsi. Allar þær íbúðir eru búnar skjólgóðum svölum í suðlægar áttir.

Almennt um byggingarnar: Húsbyggjandi og aðalverktaki er Gerð ehf. Burðarkerfi byggingarinnar er staðsteypt. Húsið er einangrað með steinull og klætt með áklæðningarkerfi sem veðurkápu ásamt steintrefjaplötum á stigahúsi og jarðhæð. 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 fullfrágenginni lyftu. Lóð er fullfrágengin, hellulögð ásamt gróðri og þökulögn skv. teikningum.

Frágangur utanhúss og á sameign

Útveggir

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

Þak

Þak er steyppt, viðsnúið þak sem er þakið grjóti.

Svalir

Svalagólf eru steyppt með vatnshalla að niðurföllum. Svalahandrið eru uppbyggð úr álstoðum sem eru glerjaðar. Svalaloft eru steyppt og ómeðhöndluð. Veggir svala eru að mestu leiti klæddir með báruáli.

Raflagnir

Lampar eru frágengnir á svölum og almennt utanhúss.

Gluggar og útihurðir

Gluggar, svalahurðir og flestar inngangshurðir eru frá danska framleiðandanum Rationel og eru ál-/tré uppbyggðir. Brunahurðar í stigahúsi eru úr áli frá framleiðandanum Reynaers. Svalahurðir eru með opunarstillingu 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 línnum. Stéttar fyrir framan húsið verða hellulagðar og á sérafnotaflötum íbúða skv. teikningum arkitekta. Grasflatir verða þökulagðar. Gróður verður í gróðurbeðum skv. teikningum arkitekta.

Bílageymsla

Bílageymsla er loftræst og með lágmarkskyndingu. Gólf er steyppt 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 opunarbúnaði og einni fjarstýringu á hvert stæði. Níu stæði eru í bílageymslu. Gert er ráð fyrir að hægt verði að koma fyrir hleðslustöðvum fyrir rafbíla við hvert stæði.

Hjóla- og vagnageymsla

Steyptir innveggir í hjóla-, vagna- og sérgæmslu eru hreinsaðir, slípaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð.

Sorpgæmsla

Sorpgæmsla er í sameign. Veggir eru hreinsaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð.

Sérgæmsla

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

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, geymslugöngum, 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 ljósastæðum skv. teikningum raflagnahönnuðar.

Hitakerfi

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

Anddyri og stigahús

Anddyri er flísalagt. Stigaprep eru forsteypt. Stigapallar eru teppalagðir en flísalagt fyrir framan lyftu. 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 Kone 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 steypir 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 gólfi upp í loft, aðrir veggir eru málaðir með rakaþolnu málningakerfi.

Flísar og gólfefni

Harðparket er á gólfum, frá Álfaborg. Flísar eru frá framleiðandanum NAXB, af gerðinni Pro fluid í litnum Ivory, frá Álfaborg, 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 rakapólnu málningarkerfi.

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 kvartssteini frá Silestone.

Eldhústæki

Íbúðunum fylgja vönduð eldhústæki af gerðinni Siemens. Í stærri Íbúðum er keramik helluborði með innbyggðum háfi af gerðinni Bora en í minni íbúðum eru innbyggðir útdraganlegir háfar í efriskápum. Blástursofn frá Siemens með svartri áferð. Einnig fylgir íbúðunum innbyggður kæli-/frystiskápur og innbyggð uppþvottavél frá Siemens. Í eldhúsi er vaskur með svörtu útliti undirlímdur í borðplötu og einnar-handar blöndunartæki með svörtu útliti.

Hreinlætistæki

Salernisskál er veggghengd 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 svokallað Loftskiptikerfi er í öllum íbúðum með inndælingu og útsogi skv. byggingarreglugerð og teikningum lagnahönnuða. 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 spörlun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillga 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 verkefnastjóra.

Íbúðakaupendur 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 skila- lýsingu 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.

Aðilar

Húsbyggjandi og aðalverktaki:	Gerð ehf
Aðalhönnuður:	Nordic arch ehf
Burðarpols- og lagnahönnun:	Vektor ehf
Raflagnahönnun:	Lumex ehf
Brunahönnun:	Efla ehf
Fasteignasala:	Torg fasteignasala