

ARNARHLÍÐ 1

Skilalýsing



Arnarhlíð 1 er staðteypt hús á fjórum hæðum, einangrað að utanverðu og klætt með sléttri álklæðningu auk liggjandi lerkitimburklæðninga á öllum inndregnum veggjum hússins. s.s. á flestum séreignarsvölum og öllum sameignarsvölum. Húsið skiptist upp í verslunarhæð og þar ofan á 3 íbúðarhæðir. Á verslunarhæðinni, sem snýr til vesturs út að Arnarhlíðinni eru allt að 6 verslunar- og þjónustuhúsnæðisrými. Á þremur íbúðarhæðum eru samtals 40 íbúðir, 22 tveggja herbergja, 15 þriggja herbergja og 3 stærri íbúðir.

Í grundvallaratriðum er íbúðum hússins skilað fullbúnum án gólfefna á öðrum rýmum en votrymum sem eru flísalögð. Verslunarymi hússins skilast tilbúin til innréttinga, eða eftir nánara samkomulagi. Öll sameignarrými hússins, lóð og bílastæði eru fullfrágengin, sem og þau fjögur útsameignarrými sem eru í húsinu, eitt á hverri íbúðarhæð.

Húseignin hefur tvo aðalinnganga, annars vegar frá bílastæðalóð hússins austan við húsið og hins vegar að vestanverðu frá Arnarhlíð. Húsið er lyftuhús, en út frá því og samliggjandi stigahúsi liggja sameignagangar hússins.

Húsið er vandað í alla staði og mikið verið lagt upp úr vönduðum arkitektúr og að tillögum arkitekta væri fylgt í einu og öllu. Hin stóru sameignarrými innanhús á 3. og 4. hæð hússins og útirými á öllum íbúðarhæðum, ásamt litríkri skiptingu milli hæða, sem birtist í samstæðum lit á útihurðum, gólfduík og loftaklæðningu hverrar hæðar.

1. Frágangur innanhús

1.1. Gólfefni

Íbúðir eru afhentar án gólfefna, að undanskildu baðherbergi og þvottahúsi, en þar eru flísar. Flísalagt er með ljósgráum flísum 30x60cm.

- 1.2. **Veggir**
Útveggir íbúðarinnar eru sandspartlaðir. Léttir innveggir eru hlaðnir með Y-tong gifs hleðslusteini. Veggirnir eru sandspartlaðir með hefðbundnum sandspörtulunar aðferðum. Veggirnir eru grunnaðir og tvímálaðir með hefðbundinni innimálningu, Litur málarhvítt. Gljástig
- 1.3. **Loft**
Loft eru niðurtekin að hluta með innfelltri lýsingu í stofum. Þar sem loft eru ekki tekin niður eru þau sandspörtluð og máluð með hefðbundinni innimálningu. Litur málarhvítt. Gljástig 5%.
- 1.4. **Gluggar**
Allir gluggar eru timbur-álguggar. Gluggarnir eru frá Dudek í Póllandi, smíðaðir úr furu en að utanverðu eru þeir klæddir áli. Öll opnanleg fög eru úr áli og læsingarjárn með s.k. „næturstillingu“.
- 1.5. **Gluggaísetning**
Allir gluggar eru „eftirá“ ísettir, þ.e. þeir eru ekki festir í steypumót. Gluggarnir eru festir með vinklum og þéttingar eru samkvæmt viðurkenndum þéttingaraðferðum, tjöruhampur, þéttipulsa, þéttikítti og svo er soðin dúkur yfir rifuna milli glugga og steypu.....
- 1.6. Í öllum gluggum er þrefalt verksmiðjugler (K-gler) frá viðurkenndum framleiðanda verður í húsinu og flyst ábyrgð þess áfram til kaupenda.
- 1.7. **Hurðir**
- 1.7.1. **Inngönguhurðir hússins**
- 1.7.2. **Aðrar sameignarhurðir**
- 1.7.3. **IÚtihurðir íbúða**
- 1.7.4. **Innihurðir íbúða** Innihurðar eru sérsníðaðar af viðurkenndum (vottuðum) hurðaframleiðand, Selós. Hurðarnar er að viðurkenndri gerð sprautulakkaðar í lit sem sérkennir hverja hæð.
- Innréttingar**
Sérsníðaðar innréttingar, sem allar eru að sömu gerð og með samræmdu útliti, eru í eldhúsum , baðherbergjum og svefnherbergjum. Innréttingar eru hannaðar af arkitektum hússins og sérsníðaðar hjá Taurus viðurkenndum innréttingarframleiðanda í Póllandi. Allir sýnilegir fletir innréttinga er sprautulakkaðir með matti áferð
- 1.7.5. **Eldhúsinnréttingar** eru með ljúflokunarbúnaði á skúffum. Hurðar og skúffur eru með innfelldu gripi. Borðplötur eru allar úr stein, „Silestone“. Með eldhúsinnréttingu fylgja eftirtalin AEG heimilistæki, bakaraofn, keramik helluborð, uppþvottvél, ísskápur og gufugleypir af gerðini Airforce Luna. Blöndunartæki í eldhúsi eru svokölluð „einnarhandar“ tæki af vandaðri gerð. Baðvaskur er „undirfeldur“ í borðplötu innréttingar.
- 1.7.6. **Skápar** . Skápar eru í forstofu, hjónaherbergi og barnaherbergjum 3ja herbergja og stærri íbúða. Skápar eru fullbúnir með slám og tilheyrandi skúffum eftir teikningum hönnuðuða hússins.
- 1.8. **Baðherbergi**
Veggir á baðherbergi eru flísalagðir að hluta til upp að lofti með ljósgráum 30 x 60 flísum. Málaðir veggir eru spartlaðir og málaðir með málarhvítu. Öll salerni eru upphengd og innbyggð í vegg. Glerskilrúm aðskilur sturtugólf sem er einhalla. Innrétting á baði í sama útliti og eldhúsinnrétting með útdregnum skúffum.
- 1.9. **Þvottahús**
Sérsníðaðar rúmgóðar innréttingar eru í öllum þvottaherbergjum 3ja herbergja og stærri íbúðum.. Skolvaskur og „einnarhandar“ blöndunartæki eru í borði. Í tveggja herbergja

íbúðum hússins er afstúkað rými með rennihurð inn af baðherbergi þar sem bæði er gert ráð fyrir þvottavél og þurkara og skápur þar fyrir ofan. Gólf í þvottahúsin eru flísalögð og veggir málaðir.

1.10. **Blöndunartæki**

Öll blöndunartæki eru af viðurkenndri gerð. Blöndunartæki fyrir handlaugar eru svo kölluð „einnarhanda“ tæki. Í baðherbergi er sturta. Hitastillir er á blöndunartækjum.

1.11. **Sérgeymsla**

Sérgeymsla er á jarðhæð fyrir allar íbúðir auk þess sem allar 3ja herbergja og stærri íbúðir eru með geymslu innan íbúðar.

1.12. **Pípulögn**

Hitalagnir eru hefðbundnar ofnalagnir í rör í rör kerfi. Gólfhiti er á baðherbergjum og þar er handklæðaofn. Neysluvatnslagnir eru lagðar úr ryðfríum efnum og heitt neysluvatn verður forhitað með hitastýringu.

1.13. **Loftræsi- og vatnslagnir**

Loftræsi- og vatnslagnir fylgja frágengnar skv. teikningum.

1.14. **Rafmagns og sjónvarpslagnir**

Raflögn er fullfrágengin. Rofar og tenglar (fyrir rafmagn, tölvu/síma og loftnet) eru settir upp í samræmi við raflagnateikningar. Lýsing er hönnuð af Verkhönnun ehf. Öll útljós, s.s. útilampar á svölum og ljós í sameign er frágengin. Ljósakúplar eru í eldhúsi, þvottahúsi og á baði ásamt því að innfeld ledlýsing er undir efri skápum eldhúsinnréttingar, en önnur ljós fylgja ekki. Mynddyrasími er í hverri íbúð.

1.15. **Loftræsting**

Vélrænt útsog er frá gluggalausum rýmum í íbúðum, s.s. baðherbergjum og þvottahúsum. Við alla útsogstengingar eru sérstakir brunalokar, sem eru tengdir við brunakerfi hússins og lokast sjálfkrafa við reykmyndun. Nátturleg loftræsting er utanfrá og inn í íbúðir.

1.16. **Eldvarnir og öryggisbúnaður**

Hver íbúð er sjálfstætt brunahólf. Íbúðir verða afhentar með reykskynjara, handslökkvitæki og læsanlegum lyfjaskáp.

2. Frágangur sameignar

2.1. **Andyri og stigahús**

Sameign er fullfrágengin þar sem gólf eru ýmist flísalögð, (hálkufríar) með gólfdukk eða teppalögð, en þó eru gangar við geymslur eingöngu rykbundin. Mynddyrasímar eru í aðalanddyri. Brunaviðvörunarkerfi í sameign eru tengd viðurkenndri vaktstöð. Sameiginlegar hjóla- og vagnageymslur eru staðsettar á 1.hæð, vagnageymsla er í upphituðu rými innandyra en hjólageymsla í læstu óupphituðu rými sem þó er með hitalögn undir hellulögn.

2.2. **Hurðir**

Útidyrhurðir að stigahúsum eru glerhurðir í álramma með rafdrifinni opnun.

2.3. **Útisvæði í sameign**

Í húsinu eru fjögur sameiginleg útisvæði, eitt á hverri hæð, nema á 2. hæð þar sem þau eru tvö. Á 2. og 4. hæð eru þessi svæði á miðjum hæðunum auk þess sem á 2. hæð er sameiginlegt rými í norðvesturgafli en á 3. hæð á við stigahús til austurs. Þessi svæði eru hugsuð til að mæta sameiginlegum þörfum íbúa, bæði fullorðina og barna og verður þessum svæðum skilað fullbúnum með setbekkjum og leiktækum fyrir börn (á 2. og 4. hæð)

2.4. **Lyfta**

Lyfta eru af vandaðriog vottaðri gerð; „Kone“. Um er að ræða sérstakabrunavarnarlyftuog er öryggisstig hennar samkvæmt því. Stærð lyftugólfs er um 1,1*2,1 fm. Að innan er lyftan klædd með burstuðu stáli, útbúnar spegli og dúkur á gólfi. Möguleiki er á aðgangsstýringu

inn á hæðir.

3. Frágangur utanhús

3.1. Útveggir

Burðarvirki hússins er steinsteypt með hefðbundnum hætti og allir útveggir hússins eru einangraðir að utan með 120 mm steinull. Húsið er klætt að utan ýmist með sléttum álplötum og viðarklæðningu.

3.2. Svalir

Svalagólf eru staðsteypt og klædd með timburpalli. Handrið eru sérhönnuð úr gleri með vönduðum sívölum handlista. Svalir eru með lýsingu og raftengill.

3.3. Þak

Þak er einhalla staðsteypt plata einangruð með úðakvoðueinangrun (Lapolla) og með

3.4. Lóð

Á lóð eru 44 bílastæði, þ.a. 4 fyrir hreyfihamlaða og gert er ráð fyrir tveimur hleðslustaurum með möguleikum fyrir fjórar hleðslur.

Frá bílastæðum er aðgengi um snjóbrædda skábraut og tröppur að aðalinngangi. Á lóðinni eru leik- og dvalarsvæði bæði framan við bygginguna í tröppum, stöllum, pöllum og öðrum grassvæðum og ekki síður inni í byggingunni sjálfri í formi sameiginlegra þakgarða á hverri hæð fyrir sig.

Annað

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi íbúða í Arnarhlíð 1 í Reykjavík

Vegna framkvæmda kaupenda skal það tekið fram að ekki er leyfilegt að skerða burðarþol, hjóðvist og annað er tilheyrir sameign hússins. Vísað er til kvaðar um frágang gólfa og gólfefna í fylgiskjali með kaupsamningi.

Upplýsingar fyrir kaupendur: Við kaupsamning fá kaupendur í hendur möppu frá byggingaraðila með nánari upplýsingum.

Við afhendingu íbúða fer fram sameiginleg skoðun íbúðareiganda og fulltrúa seljanda þar sem farið er yfir helstu atriði og bætt úr ef einhverjir ágallar finnast. Sjá nánar upplýsingamöppu kaupanda.

Teikningar

Sjá fylgiskjöl.