

# Skilalýsing fyrir Frakkastígsreit

## 1. Almenn um Frakkarstígsreit

Frá upphafi var gengið útfrá metnaðarfullri hönnun íbúðarhúsnæðis á þessum einstaka stað í miðborg Reykjavíkur. Við hönnun verkefnisins var horft til þess að hanna byggingar sem falla vel að umhverfinu með minni í gamla byggingahefð. Húsin ramma inn skjólgóðan garð með fallegri lýsingu, beðum og gróðri. Á reitnum eru 67 íbúðir og verslanir/veitingastaðir á jarðhæðum við Frakkarstíg og Hverfisgötu. Um er að ræða 5 hæða hús sem eru við Hverfisgötu 58, 60 og 62, Frakkarstíg 8 og Laugaveg 41a (hús sem er í garðrými). Í hverju stigahúsi er lyfta í sameiginlegum stigagangi. Burðarkerfi húsanna er staðsteypt á hefðbundinn hátt, útveggir filtmúraðir og málaðir og steinaðir í bland, á jarðhæð Hverfisgötu og hluta Frakkastígs eru mósaík flísar úr náttúrustein. Íbúðum verður skilað fullfrágengnum án gólfefna, fyrir utan votrými sem eru flísalögð. Sameign og lóð skilast frágengin samkvæmt skilalýsingu þessari og með hliðsjón af teikningum hönnuða. Lýsingu þessari er ekki ætlað að vera tæmandi um einstök atriði.

## 2. Frágangur utanhúss

Húsin skilast fullbúin að utan. Burðarvirki húsanna er steinsteypt með hefðbundnum hætti og eru útveggir einangraðir að innan.

### *Útlit*

Húsin eru filtmúruð og máluð í ljósum lit og steining notuð til að brjóta upp fleti á húsum við Hverfisgötu. Hús við Frakkarstíg filtmúruð og málað í ljósum lit. Laugavegur 41a filtmúruð og málað í litum en einnig brýtur læst klæðning það upp við inngang í garði.

### *Þök*

Slétt þök verða svokölluð viðsnúin þök þ.e.a.s einangrað er ofan á tjörudúk með roof made einangrun og farg sett ofan á einangrun. Annarsstaðar er læst áklæðning með sterkri veðurkápu með 30 ára ábyrgð í gráum lit.

### *Svalir*

Svalir eru steyptar, klæddar lerki nema hluti svala við Frakkastíg eru með steyptu sléttu yfirborði, útipallar og þaksvalir verða með timburklæðningu eða hellulögn. Svalahandrið eru úr áli og gleri (möguleiki á svalalokun) nema að hluta við Frakkastíg sem verða glerhandrið.

### *Gluggar*

Allir gluggar verða úr ál/tré kerfi nema gluggar að hluta í Frakkastígshúsi. Allir gluggar eru vottaðir og glerjaðir með viðurkenndu K-gleri.

### *Lóð*

Húsinu verður skilað með fullbúinni lóð sem hönnuð er af Landslagi ehf landslagsarkitektum. Leitast er við að gera hana glæsilega með fallegum beðum fyrir gróður, lýsingu og göngustígum, sem verða upphitaðir.

Lóðin er lokuð fyrir óviðkomandi.

Seljanda ber ekki að skila sameign eða lóð fullfrágenginni á sama tíma og íbúð er afhent.

## **3. Frágangur innanhúss**

Íbúðum verður skilað með handslökkvitæki, reykskynjara og sjúkrakassa.

### *Gólf*

Gólf í baðherbergi verða flísalögð. Aðrir gólfletir í íbúðum eru án gólfefna. Vísað er til kvaðar um frágang gólfa og gólfefna í fylgiskjali með kaupsamningi

### *Veggir*

Staðsteyptir veggir verða spartlaðir og málaðir í ljósum lit. Innveggir aðrir en steyptir, verða úr tvöföldum gipsplötuveggjum. Baðherbergisveggir skilast flísalagðir að hluta.

### *Loft*

Full lofthæð í íbúðum verður u.þ.b 2,70 metrar. Steypt loft verða slípuð spörtluð og máluð í ljósum lit

### *Hurðir*

Inngangshurðir íbúða standast 42 db hljóðkröfu og verða með viðeigandi eldvarnarkröfu skv. Byggingarreglugerð. Innihurðir standast 28-32 db og verða með yfirfelldum hurðakörmum hvítar að lit og hurðarhúnar úr burstuðu stáli. Hurðar koma frá Agli Árnasyni.

## **4. Innréttingar og efnisval**

### *Eldhús*

Eldhúsinnréttingar verða af vandaðri gerð framleiddar af Voke3 <https://www.voke3.com/en/>. Hönnun gerir ráð fyrir innréttingum þar sem lögð er áhersla á að haga skipulagi eldhúsa á sem bestan hátt með nútíma hönnun og þarfir í huga.

Efri skápar eru sprautulakkaðir hvítir, neðri skápar og háir, eru dökkir úr einstaklega slitsterku efni með viðarútliti. Borðplötur eru ljósar quartz steinplötur með undirfelldum vaski. Allar brautir og lamir eru frá Blum með ljúf lokunum.

Minniháttar misræmi getur verið á milli teikninga arkitekta, söluteikninga og sérteikninga innréttinga og eru innréttingateikningar þá gildandi.

### *Tæki*

Eldhús skilast með tækjum og búnaði af viðurkenndri gerð og gæðum. Keramik span helluborð og sjálfhreinsandi blástursofnar eru frá AEG. Í öllum íbúðum verður uppþvottavél frá AEG sem er felld inn í innréttingu. Viftur, veggháfar og eyjuháfar verða þar sem það á við, og eru frá AEG. Umboðsaðili fyrir tæki er Ormsson.

### *Baðherbergi*

Baðherbergi og þvottahús eru aðskilin í einhverjum af stærri íbúðum en í minni íbúðum verður aðstaða fyrir þvott í flestum tilvikum innan baðherbergis. Salerni verða upphengd og með innbyggðum vatnskassa í vegg. Í öllum íbúðum verður rúmgóð sturta með flísalögðum botni í gólfi og sturtugleri (þili). Baðherbergis og þvottahúsgólf verða flísalögð sem og veggir baðherbergja þar sem það á við. Flísarnar verða ítalskar fyrsta flokks 30x60 eða 60x60 að stærð, steingráar að lit.

Öll blöndunartæki í sturtum eru innfelld í vegg frá Hanza Grohe

eða Ideal Standard, Önnur tæki eru frá sama framleiðanda, einnar handar. WC eru upphengd frá Duravit (Philip Stark)

Baðinnréttingar verða í flestum tilfellum u.þ.b 200 cm að breidd. Í neðri hluta innréttingar verða skúffur, borðplata er steypd gerviefni með innbyggðri handlaug, fyrir ofan er jafn breiður spegill með led lýsingu allan hringinn, innrétting með skúffum er undir þvottavél og þurrkara í stærri íbúðum þar sem um aðskilið þvottahús er að ræða annars, 100 cm breiður skápur fyrir þvottavél og þurrkara, staflað. Hreinlætistæki fylgja öll og verða af vandaðri gerð, Hanza Grohe eða Ideal Standard. Innfelld led lýsing í loftum. Í þvottahúsi verður tengi fyrir þvottavél, og rafmagnstengill verður fyrir þurrkara (gert er ráð fyrir þurrkara með rakapétti, ekki útsog).

### *Svefnherbergi*

Fataskápar eru í svefnherbergjum hjóna, sbr innréttingateikningar. Ef að fleiri en eitt svefnherbergi er í íbúð þá eru oftast skápar í báðum herbergjum, ath. teikningar. Fataskápar verða af vandaðri gerð frá Voke 3. Fataskápar eru dökkir með viðar áferð. Allir fataskápar ná uppí loft með fellingum.

### *Forstofa*

Fataskápur er í forstofu þar sem því er við komið sbr. teikningar.

### *Geymslur*

Geymsla fylgir hverri íbúð. Geymslur verða í kjallara húsanna. Steyptir veggir verða steinslípaðir (ekki sparslaðir) og málaðir í ljósum lit. Léttir veggir verða úr einföldum gipsplötuveggjum, málaðir í ljósum lit. Gólf verða slípuð og lökkuð. Hvítar hurðar inn í geymslur.

## **5. Rafkerfi**

Rofar og tenglar (fyrir rafmagn, tölvu/síma og loftnet) verða settir upp í samræmi við raflagnateikningar, með þeirri undantekningu að band verður dregið í smáspennulagnir og ekki settur endabúnaður þar sem kröfur og þarfir kaupenda eru mismunandi. Í baðherbergjum, þvottaherbergi og eldhúsi verða rakaheldir ljósakúplar en annars afhendast íbúðir með ljósastæðum (án kúpla).

Mynddyrasímar og reykskynjarar fylgja íbúðum uppsettir.

## **6. Hita og loftræstikerfi**

Pípulagnakerfi hússins (innan íbúða) er innsteypt í gólfplötum "rör í rör kerfi" með tengipunkt innan íbúða. Hefðbundnir ofnar (Voryl eða sambærilegt) eru í húsinu með nema við gólfsíða glugga eru "see thru" ofnar með vönduðum ofnlökum (Danfoss eða sambærilegt). Í baðherbergjum er hiti í gólfi . Vélræn loftræsting (útsog) verður í rýmum þar sem við á en annars verður um „náttúrulega“ loftræstingu að ræða (opnanleg fög).

Neysluvatnskerfið verður með forhitara. Með því að hita upp kalt vatn með hitaveituvatni má halda kísli og öðrum steinefnum í lágmarki.

## **7. Sameign**

Sameign verður upphituð og fullfrágengin, bílageymsla er frostfrí.

### *Anddyri*

Anddyri verður flísalagt og fullfrágengið með lýsingu, veggir og loft í anddyrir verða spartlaðir og málaðir í ljósum lit. Póstkassar fylgja íbúðum og verða staðsettir í anddyri. Innfelldar lýsing er víða í loftum.

### *Lyfta*

Lyftur frá Schindler, tengjast hverju stigahúsi og verða frágengnar við afhendingu.

### *Stigahús*

Flestir stigar í stigahúsum eru forsteyptir og verða gólf í stigahúsum með teppum. Veggir og loft verða sandspörtluð og máluð í ljósum lit.

Stigahúsin verða með uppsettum handriðum. Tímarofi og/eða hreyfiskynjari stýrir ljósum í stigahúsum.

### *Bílageymsla*

Bílastæði fylgja hluta íbúða. Bílageymsla verður neðanjarðar að hluta, tengd stiga- og lyftuhúsum.

Bílageymsla verður lokuð og frostfrí með vatnsúðakerfi og loftræstingu í gegnum gólfniðurföll. Gólf í bílageymslu verða vélslípuð og ómáluð. Veggir í bílageymslum verða steinslípaðir og ómálaðir. Steyptar loftaplötur verða málaðar. Þar sem loft eru einangruð er það endanleg áferð. Sprungur geta myndast á yfirborðinu og verða þær ekki meðhöndlaðar sérstaklega. Hurð í bílageymslu verður með fjarstýrðum opnunarbúnaði.

### *Hjóla og vagnageymslur*

Veggir, loft og gólf í hjóla og vagnageymslum verða máluð, steyptir veggir verða steinslípaðir (ekki sparslaðir) og málaðir í ljósum lit. Verður skilað með hefðbundinni lýsingu og ofnaitakerfi. Gott aðgengi er að hjólageymslum og flestar hurðar með vélrænni aðgangs stýringu.

### *Sorp og sorpgeymslur*

Gólf í sorpgeymslum o.þ.h.verða slípuð og lökkuð. Steyptir veggir verða steinslípaðir (ekki sparslaðir) og málaðir í ljósum lit.

## **8. Hönnuðir og byggingaraðilar**

### *Byggingaraðili*

Blómapiing ehf, kt 500613-0170, Laugavegi 39 Reykjavík

### *Arkitekt*

Úti/ Inni arkitektar sf. Þingholtsstræti 27, 101

### *Verkfræðihönnun:*

Burðarþol og lagnir hannaði Emil Þór Guðmundsson verkfræðingur.

Brunahönnun: Lota ehf,

Raflagnahönnun: Verkhönnun ehf

## 9. Til áréttingar

Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, útlits og tæknilegar breytingar á meðan á byggingarframkvæmdum stendur. Í öllum tilvikum þar sem minnst er á tegundir af hinum ýmsu tækjum og innréttingum í skilalýsingu 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.

Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkru sinnum og fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baði og úti á svölum. Í steiptum nýbyggingum er mikill raki sem mun hverfa á einu til tveimur árum. Nauðsynlegt er að útloftun í íbúðum sé góð og mikilvægt er að fylgjast með vatnsmyndun (dögg) innan á gleri. Til að forða því að vatn safnist saman neðst á glerinu er mikilvægt að hafa glugga lítillega opna til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna úti. Ef að þetta er ekki gert er hætt á að vatnið valdi skemmdum á gluggum, gólfefni og málningu. Ekki er tekin fyllsta ábyrgð á svalahurðum og opnanlegum fögum, í einstaka vatnsveðrum með miklu vindálagi gæti smitað með.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri. Gera má ráð fyrir því að kaupandi þurfi að endurmála íbúð þegar byggingarefni sem í henni er hefur náð stöðugu ástandi.

Allt timbur á svölum er lerki, það má alls ekki meðhöndla það á nokkurn hátt.

Kaupandi og seljandi fara yfir íbúðir í sameiningu við skil og sannreyna ástand íbúðarinnar. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal seljandi lagfæra við fyrsta tækifæri. Íbúðir eru þrífarnar fyrir skil og afhendast hreinar.

Allar breytingar að ósk kaupanda þurfa að fara í gegnum skrifstofu seljanda og geta haft áhrif á afhendingartíma til seinkunar. Breytingar geta leitt til kostnaðarauka en aldrei til lækkunar.