

Skilalýsing fyrir nýjar íbúðir að Tryggvagötu 13.

Á lóðinni að Tryggvagötu 13 er kvöð um að þar er hótélrekstur eða rekstur gistirýmis ekki heimill. Þar eru 38 íbúðir á 2. til 6. hæð. Vandað er til alls frágangs og eru íbúðir allt frá 55 fermetra “studio” íbúðum upp í yfir 160 fermetra íbúðir. Lýsingu þessari er ekki ætlað að vera tæmandi um einstök atriði.

1. Frágangur utanhúss:

Útveggir eru staðsteyptir og einangraðir að innan. Húsið verður með sjónsteypuáferð að utan og er steypa varin með þýskum gæða efnum. Notaður er lítt vatnsdrægur norskur sandur í steypu útveggja til að draga úr vatnsdrægni útveggja.

Þök eru með nettum halla að þakniðurföllum, lögð rakavarnarlagi, einangruð og klædd með öndunarþakdúk af vandaðri gerð.

Svalir á 2. til 5. hæð eru steyptar og svalagólf slípuð og vatnsvarin. Svalahandrið eru úr hertu gleri og led lýsing í handlistum sem lýsir upp glerhandrið að ofan. Gólf þaksvala á 6. hæð verða klædd viði, þar verður handrið úr hertu gleri og viðarveggur sem aðskilur milli svala, hæð veggs að sunnaverðu 1.7 m og að norðan 1.2 m.

Gluggar, útihurðir og gler eru af vandaðri gerð til að tryggja sem minnst viðhald. Gluggar á jarðhæð eru álkerfisgluggar. Gluggar á efri hæðum eru timbur/ál-gluggar. Að utan er ál í gráum lit og breytilegir litir í lóðréttum böndum við opnanleg fög, heitir litir á suðurhlið og kaldir á norðurhlið. Gler er af gerðinni Klima Plus, samlímt/hert öryggisgler og rúður mis þykkar til hljóðdempunar. Ábyrgð framleiðanda á gluggum og gleri er samkvæmt skilmálum Glerborgar. Gluggar í íbúðum á 2.-6. hæð eru gólfsíðir með opnanlegum fögum og hljóðdempandi loftunarristum. Allt gler gefur minnst 41 dB hljóðdempun.

Lóð er 2 m breið sunnan húss og tengist Borgartorgi og er hvort tveggja hannað af landslagsarkitekt. Á lóðinni er snjóbræðsla, hellur og listaverk og á Borgartorgi er snjóbræðsla, hellur, gróður og bekkur.

2. Frágangur íbúða innanhúss:

Íbúðir eru með gólfsíðum timbur/ál gluggum, gluggar eru málaðir hvítir að innan og klæddir gráu áli að utan. Loftunarristar gefa 48 dB hljóðdempun í opinni stöðu og skulu vera opnar til að koma í veg fyrir undirþrýsting í íbúðum. Á öllum íbúðum eru svalir.

Gólf. Íbúðir eru afhentar fullbúnar með gólfefnum til að tryggja að alls staðar verði frágangur í samræmi við hljóðhönnun. Á votrymum eru vandaðar flísar á gólfum og undir þeim er fullkomin rakavörn (dúkur í sturtum, kvoða annars staðar og kantborðar í öllum hornum). Á öðrum rýmum er vandað krosslímt viðarparket, nema í íbúðum 0202 og 0203, þar eru flísar á öllum gólfum.

Veggir. Útveggir eru einangraðir að innan, múrhúðaðir, sparslaðir með rakaheldu gífsi, grunnmálaðir og málaðir með rakaheldri málningu. Léttir milliveggir eru hlaðnir úr Ytong steinum og lagnaleiðir eru klæddar með rakaheldu gífsi. Á flísalögðum veggjum á böðum er gengið frá vönduðu undirlagi til þéttingar (dúkur í sturtum, kvoða annars staðar og kantborðar í hornum). Flísar og fúga eru af vandaðri gerð. Málaðir veggir í votrymum eru sparslaðir með rakaheldu sparsli og grunnaðir og

málaðir, allt efni er rakahelt. Í almennum rýmum eru veggir og loft sandsparslað, grunnað og málað með hálfmattri málningu. Öll málning er af bestu fáanlegum gæðum frá Málningu ehf til að tryggja létt þrif. Allir veggir eru málaðir hvítir.

Loft eru slípuð, sandspörsluð, grunnuð og máluð.

Innihurðir. Hljóðdempandi hurðir frá íbúðum að göngum eru lakkaðar gráar, hljóðdempun er 36 dB, brunavörn EI 30-CS og hurðapumpa er felld inn í hurð að ofan. Hurðir og rennihurðir innan íbúða eru sprautulakkaðar í hvítum lit. Allar hurðir í íbúðum og á göngum eru sérsníðaðar hjá Víkurási og eru hærrí en venja er.

Innréttingar:

Í öllum innréttingum er vandað innvols og hágæða lamir og brautir. Innréttingar eru ýmist sprautulakkaðar eða spónlagaðar og ýmist með gripaúfum eða nettum höldum.

Eldhúsinnréttingar eru af vandaðri gerð. Undir efri skápum er led lýsing. Innréttingar eru breytilegar, ýmist hvítar mattar, hvítar háglans eða spónlagðar. Víðast er ífræst grip, í viðarinnréttingum er ífræst grip í gegnheilan eikarlista, en fáeinar innréttingar eru með nettum höldum. Borðplötur eru vandaðar úr upplímdum gegnheilum harðviði eða steinborðplötur. Vaskar og helluborð eru felld niður í borðplötur. Öll rafmagnstæki eru frá AEG, af vandaðri gerð. Kæliskápar og uppþvottavélar eru hljóðlát og til innbyggingar, kæliskápar eru með sjálfvirkri afhrímingu í kæli og frysti. Í eldhúsum eru sjálfhreinsandi ofnar og spanhelluborð og háfar með síu yfir helluborðum.

Öll blöndunartæki eru í hljóðflokki 2, með einnar handar stjórnun.

Fataskápar eru í forstofum og herbergjum þar sem við á. Útlit og áferð er almennt sama og í eldhúsi í viðkomandi íbúð. Í flestum íbúðum eru fataherbergi og þar eru opnir skápar með fellislám, föstum slám, skúffum og hillum af vandaðri gerð.

Bað- og þvottahússinnréttingar verða ýmist hvítar háglans, hvítar mattar eða spónlagðar, með ífræstu gripi eða málmgripi. Borðplötur verða breytilegar í samræmi við eldhúsbord og hágæða handlaugar á öllum baðherbergjum. Í sumum íbúðum er gert ráð fyrir sambyggðri þvottavél og þurrkara undir vaskaborði í baðherbergi, í öðrum verður þvottastaða fyrir þvottavél og þurrkara hlið við hlið í baðherbergi og í nokkrum íbúðum er þvottaherbergi. Í öllum baðherbergjum eru krómaðir handklæðaofnar. Í flestum íbúðum er sturta með glervegg og í fáeinum íbúðum er baðkar. Blöndunartæki eru innbyggð og sturta tekin niður úr lofti eða út úr vegg.

Hreinlætistæki eru í hæsta gæðaflokki frá Laufen í Sviss, með þrúbrenndum glerjungu sem er léttur í þrifum. Öll blöndunartæki eru þýsk gæðavara frá Kludi. Salerni eru með innbyggðum kassa og hæglokandi setu.

Geymslur eru í íbúðum, fullinnréttaðar sem fatageymslur. Auk þess fylgir öllum íbúðum geymsla eða geymsluskápur í kjallara sem er án innréttinga. Rafmagnstengill og loftljós er í hverri kjallargeymslu.

3. Tæknilegar lausnir:

Hitakerfi: Gólfhiti er í öllum íbúðum og í baðherbergjum eru handklæðaofnar.

Loftræsi-, vatns- og þrífalagnir eru fullfrágengnar í samræmi við lagnateikningar. Forhitari er á heitu neysluvatni.

Rafmagns- og veikstraumslagnir eru fullfrágengnar í samræmi við teikningar rafhönnuðar. Í húsinu er hágæðar rofa og tenglaefni frá **ABB** – Future Linear

Lýsing. Innfelld LED lýsing er í íbúðum og sameign. Í íbúðum er óbein LED lýsing á baðherbergjum og öll innbyggð loftljós fylgja. Útilýsing er innfelld LED ljósgjafar og er sérhönnuð lýsing í handriðum á svölum.

Ljós og hitastýring í íbúðum er frá ABB, free@home (snjalllausn) stýrir hita og dimmar ljósin. Það er stýring fyrir nútúmaheimilið, þar sem hægt er að stýra heimilinu með rofum eða snjalltæki. Dimmar og töflubúnaður er samrýmd lausn frá ABB og í öllum íbúðum er ABB Welcome **myndavéladyrasími**. Í húsinu verður lykllausn aðgengi.

Búnaður. Öllum íbúðum fylgir reykskynjari tengdur brunakerfi og slökkvitæki.

4. Frágangur sameignar:

Anddyri er stórt og þar er rými fyrir sófa og samveru. Úr anddyri er innangengt í tvo stigaganga. Gólf í anddyri og á göngum jarðhæðar er klætt marmara sem er lagður á hljóðdúk. Í anddyri eru listaverk eftir Leif Breiðfjörð. Aðalinngangur er að sunnan frá Borgartorgi sem er hellulagt og þar er listaverk, bekkur og tré. Að norðan er inngangur frá Geirsgötu í hjólageymslu fyrir fáein hjól/vagna og þar eru póstkassar. Þar verður ræstivaskur vegna þrifa sameignar. Hliðarveggir í anddyri eru sjónsteypuveggir með kristöllum.

Hurðir í sameign. Útihurðir eru fullfrágengnar úr áli og aðalinngangur frá Tryggvagötu er um rennihurð. Allar hurðir í sameign verða sérsníðaðar og lakkaðar í gráum lit. Í anddyri eru glerhurðir og gluggi verður í hurðum úr stigahúsi og inn á ganga. Í húsinu verður lykllausn aðgengi.

Stigahús og gangar verða lagðir hljóðdempandi undirlagi og teppi.

Í **kjallara** verður hjóla- og vagnageymsla, hleðslusvæði fyrir rafskutlur, bílastæði fyrir fáeinar íbúðir og fáein deilisbílastæði. Gólf, veggir og loft verða að mestu leyti ómeðhöndluð sjónsteypa. Kjallari er hitaður með ofnum. Í kjallara eru geymslur eða geymsluskápar fyrir allar íbúðir.

Sorpgeymsla er á jarðhæð með inngangi frá Geirsgötu. Útveggur er einangraður, múrhúðaður og málaður, en aðrir veggir og loft með sjónsteypuáferð. Þar er gert ráð fyrir ýtarlegri flokkun sorps vegna endurvinnslu.

Í sameign er **lýsing** fullkláruð.

Lyftur eru af vandaðri gerð frá Kone, mjög hljóðlátar og búnar besta fáanlega dempunarbúnaði. Þær eru með hækkaðri lofthæð til að auðvelda flutninga.

Helstu hönnuðir hússins:

Aðalhönnuður og samræmingarhönnuður, Hús og skipulag, Hildigunnur Haraldsdóttir arkitekt faí. Sérhönnuðir burðarþols og lagna, Verkfræðistofa Þráinn og Benedikt. Sérhönnuður rafmagns og veikstraums, Helgi Eiríksson og sérhönnun lýsingar, Lúmex ehf.

Byggingaraðili:

T13 ehf.

Afhendingartími er áætlaður í febrúar 2018.

5. Til upplýsinga:

- Í nýjum íbúðum er mikill byggingaraki í steypuvirkinu sem mun hverfa á einu til tveimur árum. Nauðsynlegt er að þurrka hugsanlega daggarmyndun á gleri. Mikilvægt er að hafa loftristar ávallt opnar og hafa gluggafögin lítillaga opin til að tryggja útloftun og koma í veg fyrir undirþrýsting í íbúðum.
- Íbúar gætu þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og fylgjast ber með niðurföllum.
- Svalagólf þarf að sílanbera á ca. 2ja ára fresti.
- Æskilegt er er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum eftir þörfum, svo þau festist ekki.
- Íbúðaeigendum er kunnugt um dælur í dælubrunni í kjallara sem þarf að fylgjast með skipulega svo og niðurföll sem þarf að hreinsa.
- Við afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir í íbúðinni, afhenda fulltrúa T13ehf undirritað blað þar sem gallar eru taldir upp.
- Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.
- Umgangast skal aðalhurðir í stigahúsi og bílageymsluhurð þannig að ekki verði þvingun við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.
- 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.