

SKILALÝSING

VITASTÍGUR 9 & 9A

101 REYKJAVÍK

11.06.2024

Almennt um Vitastíg 9 & 9a

Vitastígur 9 og 9a eru ný samliggjandi hús. Í húsunum eru 5 íbúðir.

Aðkoma að íbúðum að Vitastíg 9, er frá Vitastíg í gegnum sameign með stiga. Sérinnangangar eru að íbúðum við Vitastíg 9a.

Útlit bygginga einkennir gamla þorpið í Vitaþorpi í Reykjavík, samþykkt af Minjastofnun og er hluti af götmynd hverfisins.

Áætlaður afhendingartími er sumar 2024

Sameign

Tæknirými er undir stiga að utanverðu, við Vitastíg 9a. Tæknirými fyrir Vitastíg 9 er í sameign/stigagangi. Stigagangur: Steyptir veggir og loft eru spörtluð og máluð í ljósum lit. Stigagangur er teppa og flísalagður. Dyrasími fylgir með íbúðum Vitastíg 9. Póstkassar eru við inngangshurð í stigagang. Dyrabjalla og póstkassi eru við inngangshurðir Vitastíg 9a. Engin lyfta er í húsinu samanber hönnun.

Sorptunnuskýli verður fullfrágengið í samræmi við hönnun.

Stærð íbúðahluta kemur fram í skráningartöflu.

Frágangur utanhúss

Útveggir: Vitastíg 9 eru steyptir. Burðarvirki Vitastíg 9a ofan kjallara er úr timbri. Útveggir kjallara verða steyptir. Úveggir Vitastíg 9 verða einangraðir að innanverðu en á milli stoða í timburvirki, Vitastíg 9a. Timburveggir Vitastíg 9a eru klæddir bárujárn. Steyptir útveggir eru filtaðir að utanverðu og silanvarðir.

Gluggar: Trégluggar eru í húsinu í samræmi við hönnun húsanna.

Hurðir: Útidyrhurðir að íbúðum eru hefðbundnar. Svalahurðir eru úr timbri.

Pak: Pak er tvíhalla timburpak, einangrað og klætt með bárujárn.

Svalir: Svalir fyrir hæðir 2 og 3 að Vitastíg 9 eru steyptar með stálhandriðum. Svala og pallagólf eru slípuð og rykbundin. Svalir fyrir 3. hæðina að Vitastíg 9a eru úr timbri með timburhandriði. Stigapallur er steyptur og flísalagður í framhaldi af stiga og með timburhandriði.

Verönd íbúða í garði eru hellulagðar og án grindverks.

Lóð: Aðkoma húsanna frá borgarlandi er í samræmi við gangstétt Reykjavíkurborgar, nú hellulagt. Inngangur í Vitastíg 9 og Vitastígur 9a með tilliti til inngarðs og aðalaðkomu að þeim íbúðum er hellulögð aðkoma að inngangi húsa á jarðhæð.

Annar lóðarfrágangur er mól til samræmis við lóðarfrágang nærliggjandi hús í samræmi við hönnun Art-verks ehf.

Frágangur innanhúss

Veggir: Allir útveggir og berandi veggir eru spartlaðir. Útveggir eru einangraðir, samanber að framan. Léttir innveggir eru almennt úr gipsi og spartlaðir. Veggir eru málaðir í gráum lit.

Loft: Loft eru ýmist, slípuð, spörtluð og máluð í ljósum lit.

Gólf: Gólfplötur eru steypar í Vitastíg 9 og yfir kjallara í Vitastíg 9a en hæðarskil eru úr timbri í Vitastíg 9a. Íbúðum er skilað með gólfefnum.

Hurðir: Inngangshurðir (andyrishurðir) eru hvítar, af almennri gerð. Handföng eru með stáláferð. Innihurðir eru yfirfelldar, hvítsprautaðar með hefðbundnum hurðarkörmum.

Pípulögn: Hitakerfi er með ofnum í íbúðum og heitt neysluvatn er upphitað kalt vatn með hitastýringu.

Eldhús: Eldhús er fullbúið með vönduðum tækjum frá viðurkenndum framleiðanda, þar með talið spanhelluborði með gufugleypi(kolasíu), veggofni með kjóthitamæli og sjálfvirkum hreinsibúnaði, innbyggðum ísskáp og uppvottavél. Stálvaskur er í borðplötu. Vandaðar eldhúsinnréttingar frá Litháenska framleiðandanum VOKE3. Borðplötur eru úr steinefnum.

Baðherbergi: Gólf eru flísalögð. Veggir eru málaðir í gráum lit eða flísalagðir. Innrétting er frá VOKE3. Hvít postulínstæki eru á baðherbergjum og salerni eru vegghengd með innbyggðum vatnskassa nema í efri íbúð í 9A á neðri hæð. Sturtugólf er einhalla með glervegg eða glerhurð. Blöndunartæki á baði eru hitastýrð einnar handar blöndunartæki. Lýsing er í lofti. Borðplata er úr postulíni.

Svefnherbergi: Vel skipulagður fataskápur/skápar er í svefnherbergjum sbr. innréttingateikningar. Fataskápar eru frá VOKE3.

Rofar og tenglar: Rofar og tenglar (fyrir rafmagn, tölvu/síma og loftnet) eru settir upp í samræmi við raflagnateikningar.

Ljósleiðari: Inntak/lagnaleið fyrir ljósleiðara er komin í húsið en eftir er að tengja og ganga frá endabúnaði þjónustuveitu sem kaupandi gengur sjálfur frá.

Ljós: Íbúðunum er skilað með ljósakúpli á baðherbergjum.

Annað

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi.

Vísað er til hönnunargagna (m.a. byggingarnefndarteikninga og reyndarteikninga) varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni. Myndefni er eingöngu til hliðsjónar, komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi.

Upplýsingar fyrir kaupendur:

Athugið að í nýjum íbúðum getur verið byggingaraki í byggingarhlutum. Rakinn mun að jafnaði hverfa á einu til tveimur árum en það er þó algjörlega háð útloftun í íbúðinni. Mikilvægt er að kaupandi hugi að eðlilegum loftskiptum innan íbúðar öllum stundum. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndun (döggun) innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á glerinu getur vatnið skemmt glugga, gólfefni, málningu og spörtlun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillga opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.

Kaupanda er bent á að kynna sér eftirfarandi atriði vel:

- *Að það gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og fylgjast skipulega með niðurföllum í þvottahúsi/baði og svölum. Gæta þarf sérstaklega að ekki frjósi í niðurföllum.*
- *Nauðsynlegt er að smyrja lamir/fínstilla á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.*
- *Inngangshurðum verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang. Reglulegt viðhald/fínstilling er nauðsynlegt.*
- *Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og/eða sprunguhættu.*
- *Kaupendur gera sér grein fyrir að í lagnarými/þvottahúsi 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. Gera má ráð fyrir því að kaupandi þurfi að endurmála eftir nokkurn tíma þegar byggingin, þ.e. það byggingarefni sem í henni er hefur náð stöðugu ástandi.*
- *Í nýbyggingum er mikill raki sem mun hverfa á 1-2 árum. Nauðsynlegt er að útloftun sé góð og mikilvægt er að fylgjast með vatnsmyndun (dögg) innan á gleri.*
- *Bent er á að hugsanlega þurfi kaupendur að láta framkvæma fínstillingu á hita- og vatnsstýrikerfi hússins eftir afhendingu.*

Fasteignirnar eru afhentar þrífalegar en nauðsynlegt er, samt sem áður, fyrir kaupanda að framkvæma sjálfur lokaþrif áður en hann flytur inn.

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi fasteignar. Allt efni er birt með fyrirvara um hugsanlegar villur. Ef texta byggingarlýsingar og skilalýsingar ber ekki saman gildir byggingarlýsing.

Nokkru fyrir afhendingu skal kaupandi skoða fasteignina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann flytur inn senda fasteigna staðfestingu á viðkomandi ágalla. Séu einhverjir ágallar á fasteigninni skal það koma fram á umræddri staðfestingu. Seljandi mun þá leitast við að lagfæra þá ágalla áður en kaupandi flytur inn.

Kaupanda hefur verið kynnt ofangreind skilalýsing .

Innréttingar

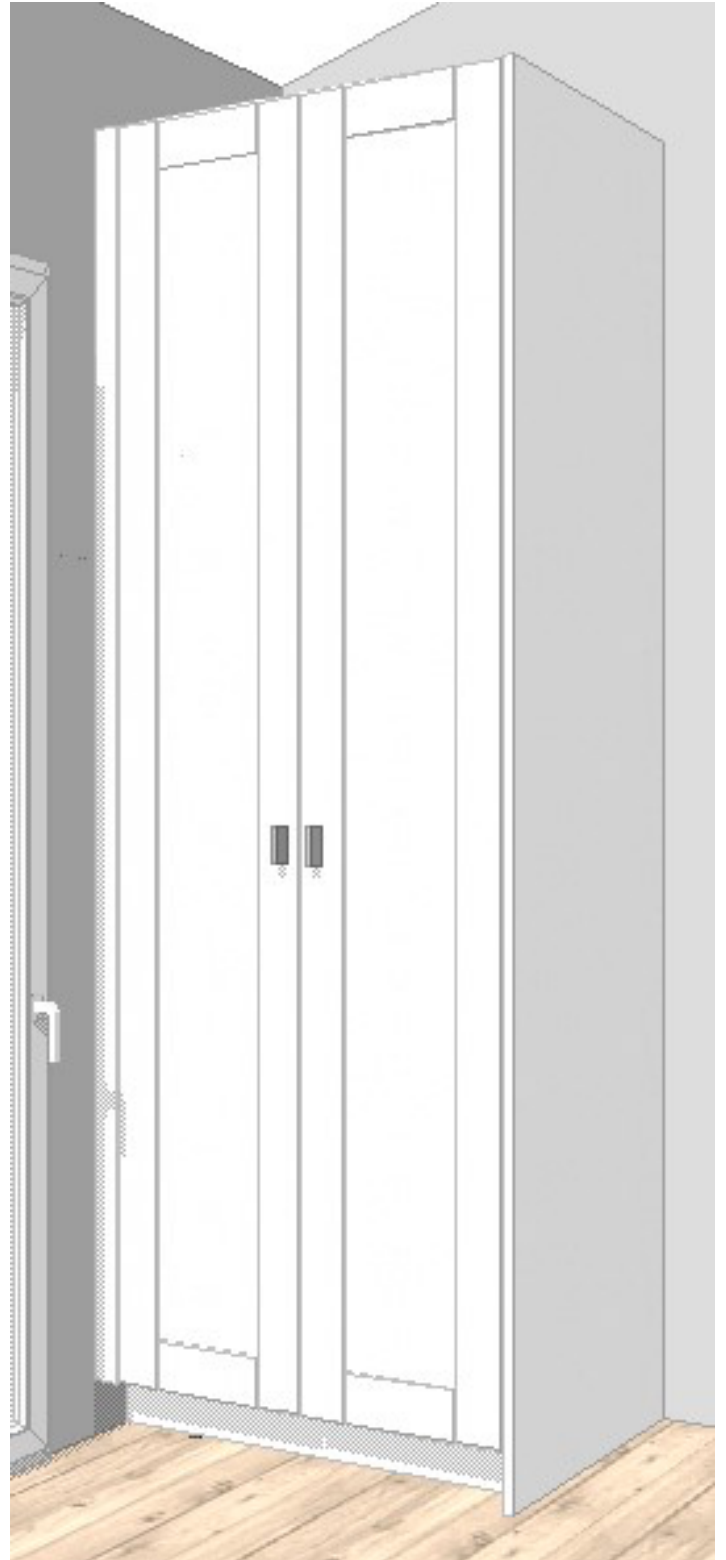
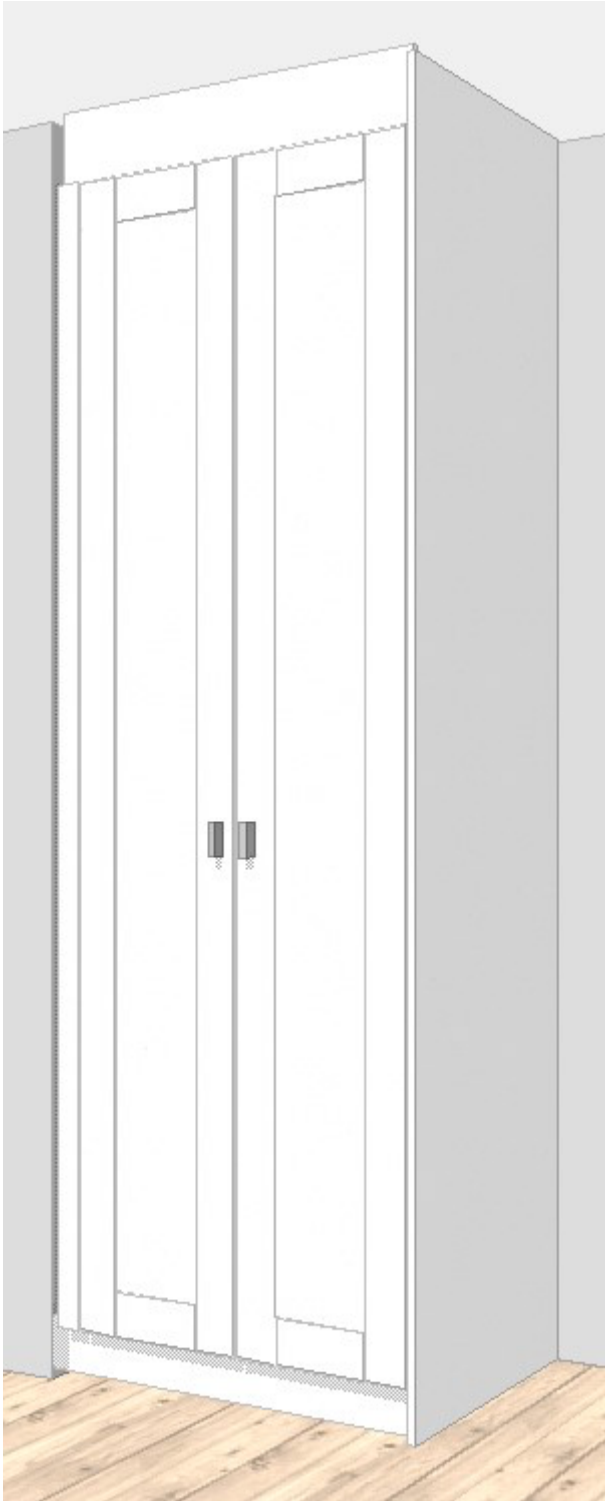


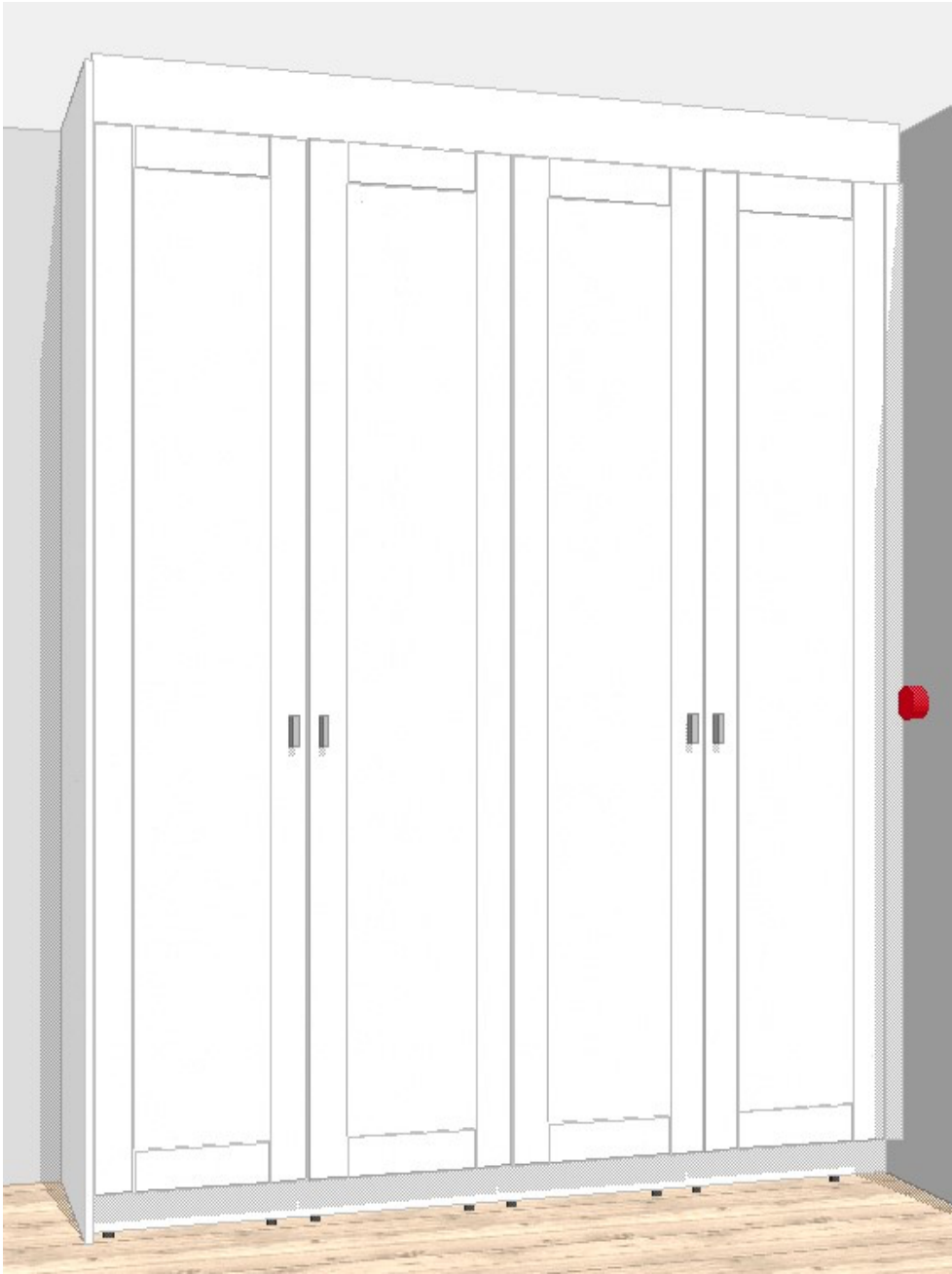


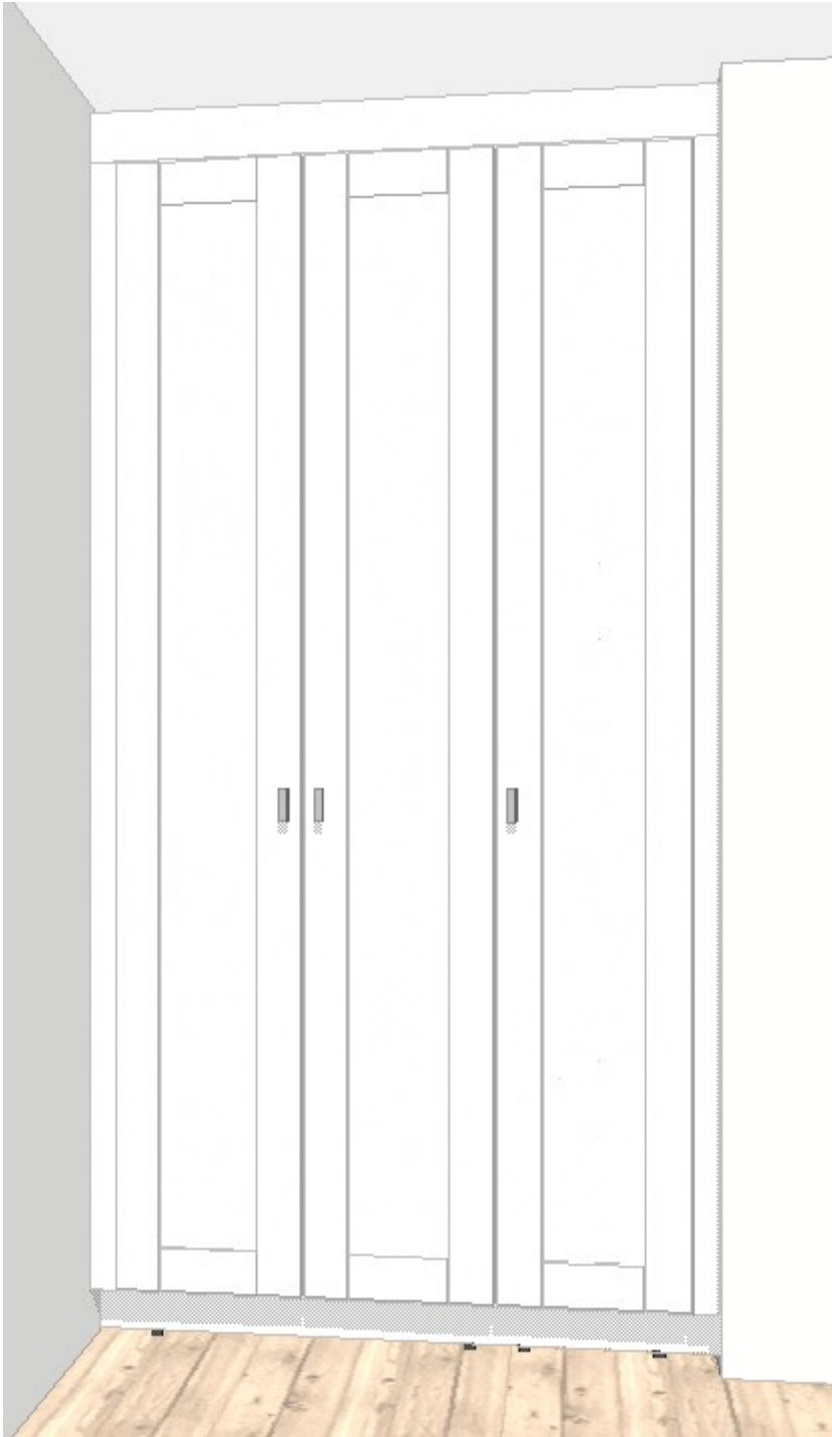


Borðplötur eldhús

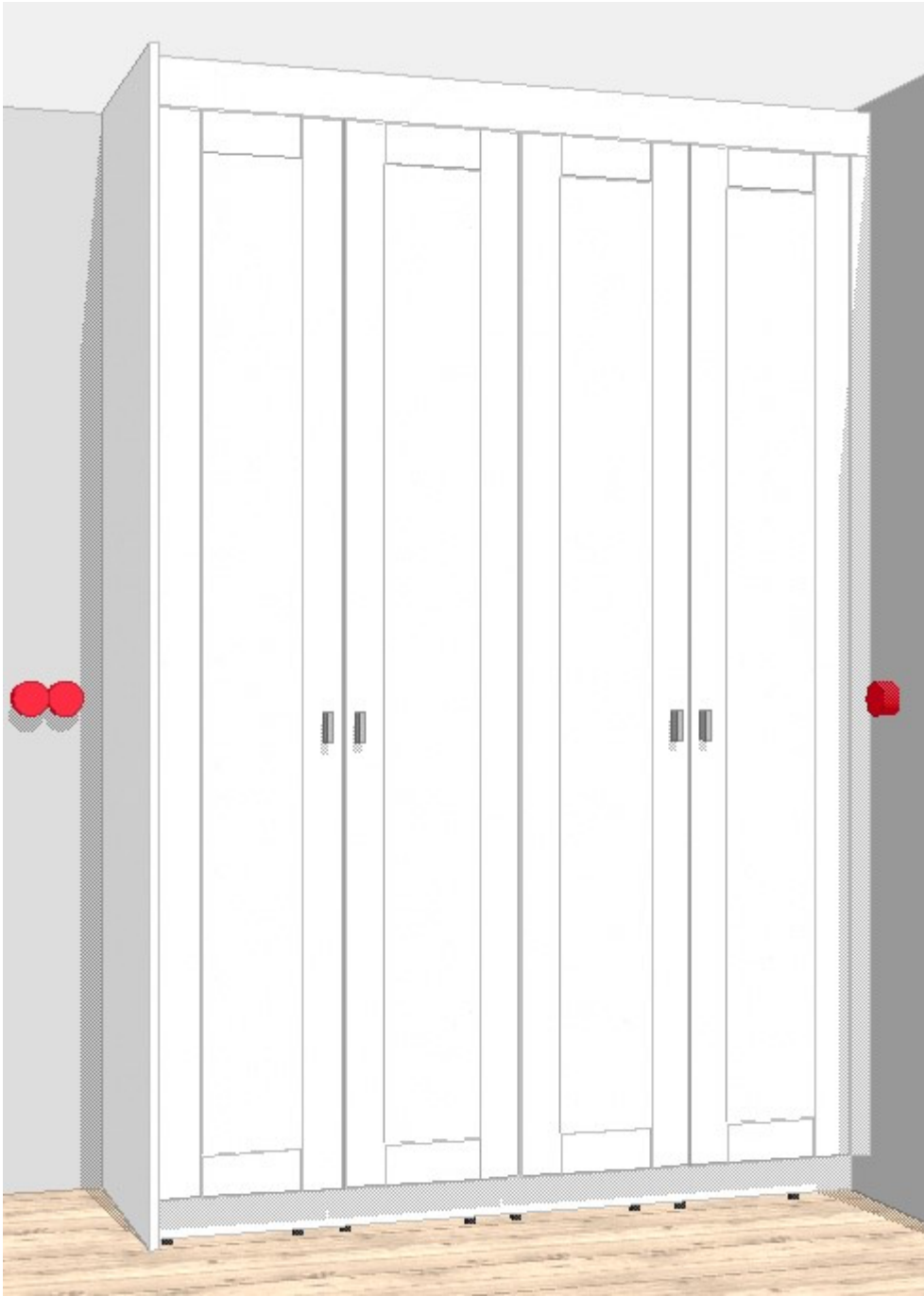






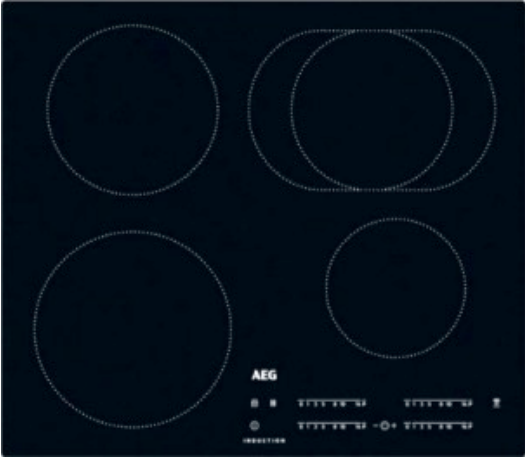











N°	Reference	Description	Qty	PRICE
1	SCB819F8FS	Fridge (integrated) AEG SCB819F8FS 		
2	FSB72907P	Dishwasher AEG FSB72907P 		

N°	Reference	Description	Qty	PRICE
3	IKB64413IB	Hob AEG IKB64413IB 		
4	BPE556360M	Oven AEG BPE556360M 		
5	526122	Sink BLANCO SOLIS 500-U BRUSHED InFino O.AF 		

N°	Reference	Description	Qty	PRICE
6	523122	Mixer tap BLANCO LANORA Brushed Stainless steel HD 		
7		Mixer tap (bathroom) Grohe Eurosmart M 		
8	526642	Waste sorting system BLANCO FLEXON II LOW 60/3 		

N°	Reference	Description	Qty	PRICE
9	PRF0163751	Hood ELICA RULES BL/F/90 		
10	CFC0140343	ELICA Charcoal filter 