

Kuggavogur 26
104 Reykjavík
Skilalýsing húss og íbúða



Almennt:

Við Kuggavog 26 í Reykjavík er Stofnhús fh. Kuggavog 26 ehf. að reisa glæsilegt fjölbýlishús. Stutt er í leik- og grunnskóla og í alla þjónustu í Vogabyggð og í Vogahverfi. Falleg náttúra er allt um kring og stutt er í ýmiss konar útivistarmöguleika.

Íbúðirnar eru vel skipulagðar tveggja til þriggja herbergja íbúðir auk geymslu í fimm hæða fjölbýli auk bílakjallara. Í húsinu eru 16 glæsilegar og vel skipulagðar íbúðir. Íbúðirnar eru 2ja til 3ja herbergja, stærð íbúða er frá 75 til 108 m². Auk þess eru fjögur atvinnubil á stærðinni 35m² til 43 m² á 1.hæð. Tilgreindar stærðir íbúða eru birtar stærðir samkvæmt eignaskiptasamning.

Öllum íbúðum fylgir sér geymsla í kjallara, auk þess er bílakjallari, þar sem eitt stæði fylgir hverri íbúð. Jafnframt er í kjallara, sorprými auk hjóla- og vagnageymslu. Með öllum íbúðum fylgir góðar svalir og/eða verandir skv. teikningu. Húsið stendur á lóð með bílstæðum við götuna. Þar sem möguleiki er að koma upp hleðslustöðvum fyrir rafmagnsbíla. Eignin skilast fullfrágengin að innan sem utan. Húsið er staðsteypt, einangrað að utan og klætt með áli. Gluggar og útihurð eru úr ál/tré. Allar íbúðir eru fullfrágengar að innan skv. lýsingu

Helstu aðilar:

- Húsbyggjandi: Kuaggavogur 26 ehf.
- Byggingaraðili : Stofnhús ehf.
- Arkitekt: KRark ehf.
- Burðarþol: VBV ehf.
- Lagnir og loftræsting: Teknik ehf.
- Rafmagnshönnuður: Voltorka ehf.
- Byggingarstóri: Goðhús ehf
- Verkefnastjórn: JT Verk ehf

Um byggingaraðilann:

Stofnhús ehf, er framkvæmdaraðili sem sérhæfir sig í byggingu íbúðarhúsnæðis. Starfsmenn og samstarfsaðilar Stofnhús hafa áratuga reynslu í hönnun og byggingu íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Stofnhús leggur ríka áherslu á góða stjórnun og utanumhald verkefna. Lykillinn að því er að velja til liðs við góða og trausta samstarfsaðila sem til lengri tíma. Stofnhús er byggt á grunni aðila sem hafa verið lengi á markaðinum og við viljum skila því besta úr þeirri reynslu til viðskipta vina okkar.

Eftirfarandi atriði gefa gleggri mynd af hvernig byggingunni verður skilað:
Frágangur utanhúss

Sökkull:	Grafið er fyrir húsi niður á fastan botn. Sökkklar eru steiptir og lagnir lagðar samkvæmt teikningum hönnuða.
Burðarvirki:	Húsið er steipt upp á hefðbundin hátt. Þykkt og útfærsla steyptra veggja er skv. burðarþolshönnun.
Útveggir:	Allir veggir eru staðsteiptir, einangraðir og klæddir með áli skv. hönnun.
Þak:	Þakplata er steipt með vatnshalla að niðurföllum. Ofan á steipta plötu kemur tvöfalt lag af eldsoðnum tjörupappa. Einangrun er rakapólin þrýstieinangrun. Frágangur þaks er skv. hönnunargögnum. Niðurföll eru tengd regnvatnslögnum.
Gluggar, gler og útihurðir:	Gluggar og svalahurðir eru áklæddir timburgluggar frá BYKO og eru settir í eftir á í steipt fals. Gler er hefðbundið tvöfalt verksmiðjugler. Gluggar hvítir að innanverðu og dökkgráir að utanverðu. Inngangshurðar eru áklæddar timburhurðar og/eða álhurðar.
Annar búnaður:	Húsnúmer er uppsett á áberandi stað á vegg við stigagang. Póstkassar verða staðsettir við inngang.
Svalir og verandir:	Svalagólf eru staðsteipt og skilast glöttuð og/eða slípað en að öðru leyti ómeðhöndlað. Svalagólf verða flísalagðar með útiflísu á stillanlegum fótum. Verandir á 5.hæð verða timburklæddar. Verandir á 1.hæð verða hellulagðar. Útiljós og rafmagnstengill á svölum.
Svalahandrið:	Svalahandrið á einkasvölum verður glerhandrið með prófílum. Handrið við verandir á 5.hæð eru glerhandrið. Handrið við þakgarð á 1.hæð verða gler-, stál- eða álhandrið.
Þakgarður:	Þakgarður verður fullfrágenginn samkvæmt leiðbeinandi teikningu arkitekts. Gangstígar á lóð verða hellulagðir skv. teikningum. Að öðru leyti er lóð frágengin með þökum. Trjágróður, plöntur og leiktæki fylgja ekki með.
Lóð:	Lóð utan við húsveggi er á vegum Reykjavíkurborgar. Stéttar næst húsi verða hellulagðar af Reykjavíkurborg. Snjóbræðslulögn í gangstíg framan við húsið samkvæmt teikningu verkfræðinga og er í eigu eigenda og rekið af húsfélagi hússins.
Sorp og sorpgeymslur:	Sorpgeymsla er í kjallara byggingarinnar, sjá teikningar. Ruslageymsla er staðsett í kjallara, sjá teikningu.

Frágangur sameignar inni

Hjóla- og vagnageymslur:	Steyptir innveggir í hjóla- og vagnageymslu eru hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð.
Inntaks rými:	Rými fyrir inntök rafmagns eru í kjallara. Steyptir innveggir eru hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð.
Geymslur og gangsvæði:	Geymslugangar eru sparslaðir og málaðir. Gólf á geymslugögnum eru máluð. Geymsluveggir að innan eru málaðir á hleðslustein.
Bílakjallari:	Steyptir innveggir eru hreinsaðir slípaðir og grunnmálaðir. Gólf eru slípuð. Stæði eru merkt skv. teikningum arkitekta. Loft og bitar verða máluð.
Stigahús:	Stigahús og gangar eru málaðir og með lýsingu skv. raflagnateikningum auk handriða að viðurkenndri gerð. Ytra anddyri sameignar á jarðhæð og 1.hæð er flísalagt, stigahús og aðrir gangar í sameign eru teppalagðir.
Lyfta:	Lyfta er að viðurkenndri gerð sem uppfylla Íslenska staðla og reglugerðir.
Brunahurðir í sameign:	Brunahurðir í sameign og í stigahúsi fyrir framan inngang íbúða eru álhurðar og afhendast full búnar.

Frágangur íbúða inni

Veggir:	Útveggir íbúðarinnar eru sandsparslaðir. Léttir innveggir eru hlaðnir úr Lemga hleðslusteini eða sambærilegum. Veggir eru grunnaðir og málaðir með tveimur yfirferðum af plastmálningu, gljástig 5 – 10 eða sambærilegt.
Loft:	Steypt loft eru slípuð, og slétt sandspörtluð. Loft eru grunnuð og máluð með tveimur yfirferðum af plastmálningu, gljástig 2 -5 eða sambærilegt. Loft og veggir á baðherbergjum og þvottahúsum eru máluð með viðurkenndri votrýmismálningu þar sem við á. Loft á baðherbergjum með aukna lofthæð verða tekin niður í hefðbundna hæð.
Sólbekkir:	Engir sólbekkir eru í íbúðunum

Inngangshurðir íbúða:	Inngangshurðar eru yfirfelldar hvítar og fylgja fullfrágengnar.
Innihurðir:	Innihurðir eru yfirfelldar hvítar og fylgja fullfrágengnar.
Gólfefni:	Íbúðirnar verða afhentar með gólfefnum. Gólf í bað- og þvottaherbergjum verða flísalagðar ásamt tveimur veggjum. Harðparket verður á íbúð og forstofu ásamt hvítum gólflistum.
Innréttingar:	Allar innréttingar í eldhúsum, baðherbergjum og þvottahúsum ásamt fataskápum í herbergjum og forstofum eru HTH innréttingar frá Ormson eða sambærilegt. Íbúðir eru fullbúnar með þeim innréttingum og tækjum eins og fram kemur í skilalýsingu.
Val á innréttingum:	Kaupendum stendur til boða val á útliti innréttinga, auk uppfærslu á tækjum, fram að ákveðinni dagsetningu. Ekki er hægt að breyta lögun eða færslu á innréttingum. Innréttingar koma frá HTH og flest tæki eru frá AEG. Samstarfsaðili Stofnhúsa ehf. eru Ormsson og sjá þau um öll samskipti vegna uppfærslna. Eftir að kaup eru frágengin fær kaupandi tengilið hjá Ormson sem mun annast öll samskipti vegna breytinga. Ef breytingar eru til kostnaðarauka gerir kaupandi það upp beint við Ormsson. Uppfærslur geta ekki komið til sparnaðar eða lækkunar á innréttingum. Mikilvægt er að kaupandi gangi frá öllum breytingum innan þess frest sem gefinn er. Ef kaupandi hefur ekki staðfest neinar breytingar innan frestsins fær kaupandi afhent íbúð samkvæmt skilalýsingu.
Eldhús og eldhústæki:	Innréttingar í eldhúsi eru frá framleiðandanum HTH eða sambærilegt og eru almennt ljósum lit með dökku uppbroti. Yfirborð efrihurða melanmine svart, háir skápar og undirborðskápar hvít lakkaðir með svörtum ofaná liggandi höldum. Vegghengdir efri skápar eru með innfræstri LED—lýsingu undir skápum. Borðplötur eru steinplötur úr kvarts efni frá Silestone eða sambærilegt (ath. borðplötur í atvinnurýmum eru úr 30 mm þykkum HPL plöum). Íbúðunum fylgja vönduð eldhústæki af gerðinni AEG eða sambærilegt. Íbúðum er skilað með span helluborði, blástursofni og háfi með kolafilter af gerðinni Airforce Clark eða sambærilegt. Íbúðum er skilað til kaupanda með innbyggðum kæli—/ frystiskáp og uppþvottavél. Eldhústæki frá Grohe og eru hitastýrð og einnar handar eða sambærilegt. Eldhúsvaskur er af vandaðri gerð úr stáli að viðurkenndri gerð.
Baðherbergi:	Baðinnrétting er með svörtu melanmine í viðarlíki með mjúkklokun á skúffum frá HTH eða sambærilegt. Speglar eru á baðherbergjum með bak/hliðarlýsingu. Borðplata og vaskur er heil sambyggð eining frá HTH eða sambærilegt. Hreinlætistæki eru frá Grohe, hitastýrð einnar handar blöndunartæki eða sambærilegt.

	Blöndunartæki í sturtu eru frá Grohe, hitastýrð einnar handar blöndunartæki eða sambærilegt. Gólf sturtuklefa er með vatnshalla, flísalagt með ílangri niðurfallsrist og sturtugleri. Salernisskál er af viðurkenndri gerð og er veggengt með innbyggðum vatnskassa og þrýstihnappi. Við sturtu kemur sturtugler af viðurkenndri gerð staðsetning skv. teikningu arkitekta.
Svefnherbergi	Fataskápar í svefnherbergjum koma frá HTH eða sambærilegu, með hvítu útliti og vönduðum höldum.
Þvottahús inn á baðherbergi:	Í þvottahúsum er gert ráð fyrir innréttingu fyrir þvottavél og þurrkara (tæki fylgja ekki) í innréttingu. Gert er ráð fyrir barkalausum þurrkara.
Forstofa	Fataskápar eru í forstofu skv. teikningu koma frá HTH eða sambærilegu, með hvítu útliti og vönduðum höldum.
Rafmagns- og sjónvarpslagir:	Raflögn verður fullfrágengin. Rofar og tenglar (fyrir rafmagn, tölvu/síma verða settir upp í samræmi við raflagnateikningar. Allt innlagnarefni er hvítt frá GIRA eða sambærilegt. Eitt ljós í eldhúsi og baði íbúða verða frágengin en önnur ljós innan íbúðar fylgja ekki. Miðað er við led kúpla af hefðbundinni gerð. Mynddyrasími er frá Bticino af gerðinni SFERA eða sambærilegt. Einfaldur cat5e strengur er dregin í og tengdur í alrými og hvert íveruherbergi. Í stofu við sjónvarp er tvöfaldur cat5e tengill. Í smáspennutöflu er krosstengibretti sem tengist á móti tenglum í íveruherbergjum. Ljósleiðari er tilbúinn til notkunar í smáspennuskáp íbúðar.
Hitakerfi og neysluvatnskerfi:	Íbúðirnar og sameign eru upphitaðar með ofnum skv. teikningum. Hægt er að loka fyrir neyslu- og hitalögn íbúða í tæknirými. Loftræstiventill er í hverju svefnherbergi samkv. Teikningum hönnuða. Loftræsi-, vatns-, og þrifalagnir fylgja frágengnar skv. teikningum.

Afhending íbúða

Íbúðakaupandi og verksali yfirfara íbúð og sannreyna ástand íbúðarinnar við afhendingu. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal seljandi lagfæra galla eins fljótt og auðið er.

Afhendingatími:

Íbúðir verða afhentar frá tímabilinu maí - júní 2023.

Ýmis atriði og fyrirvarar:

Fulltrúi seljanda mun aðstoða kaupendur við stofnun húsfélags. Virk þátttaka íbúa er mikilvægur liður í viðhaldi og rekstri eignarinnar. Vegna framkvæmda kaupenda skal það tekið fram að ekki er leyfilegt að skerða burðarþol, hljóðvist og annað er tilheyrir sameign hússins. Vísað er til kvaðar um frágang gólfa og gólfefna í skilalýsingu.

- Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmd á íbúðinni, afhenda fulltrúa seljanda undirritað eyðublað þar sem þessir ágallar eru taldir upp. Kvartanir vegna skemmda á íbúð eftir að íbúðareigandi flytur inn eða hefst handa við breytingar eða lokafrágang verða ekki teknar til greina.
- Vísað er til hönnunargagna (m.a. aðaluppdráttar) varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni.
- Auglýsingaefni og þrívíðar teikningar eru eingöngu til hliðsjónar, komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi. Lita- og húsgagnaaval sem fram kemur í þrívíðum myndum er eingöngu leiðbeinandi.
- Íbúðum er skilað fullmáluðum í ljósum lit og án lausra húsgagna. Í nýju húsnæði myndast sprungur vegna þornunar eftir að íbúar flytja inn í íbúðir. Ekki er mælt með að kaupendur endurmáli fyrr en einu til tveimur árum eftir flutning en þá eru minni líkur á samdráttarsprungum á veggjum eða kverkum.
- Í nýjum íbúðum er mikill byggingaraki. 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 lítilliga opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna. Hafa þarf rakastig í huga áður en viðargólf eru lögð á gólf íbúða.

- Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu, gífsi og timbri. Gera má ráð fyrir því að kaupandi þurfi að endurmála íbúð eftir nokkurn tíma þegar byggingin, þ.e. það byggingarefni sem í henni er, hefur náð stöðugu ástandi
- Seljandi áskilur sér rétt til nauðsynlegra breytinga á teikningum á byggingartímanum vegna tæknilegra útfærslna í samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna, auk þess að leggja inn reyndarteikningar eftir að byggingu hefur verið lokið.
- Ekki er leyfilegt að vera með niðurlímt parket og á gólfum skal vera hljóddúkur undir hörðum yfirborðsfrágangi
- Seljandi áskilur sér rétt til þess að breyta/leiðrétta eignaskiptasamning og reyndarteikningar án samþykki íbúðakaupanda.
- 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.
- 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 byrgja/ 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 útlits breytingar meðan á byggingaframkvæmd stendur
- Nauðsynlegt að viðhalda svalagólfi skv. leiðbeiningum framleiðanda.
- Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki
- Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.
- Aðalhurðum í íbúðum og stigahúsum verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.
- Í nýbyggingu getur tekið nokkurn tíma eftir afhendingu að fínstilla kerfi, s.s. loftræstikerfi og hitakerfi
- Ofnlökar eru lofthitastýrðir og er hver ofnkraní stilltur á kjörhitastig rýmis við afhendingu. Ekki er mælt með að byrgja ofna með húsgögnum eða gluggatjöldum.
- Til að vinna á móti útsogi á lofti úr íbúðum fylgir hverri íbúð sérstök túða til loftunar í gegnum útvegg. Nauðsynlegt er að viðkomandi túða sé alltaf opin til að tryggja eðlileg loftskipti í íbúðinni. Á baði/þvottahúsi eru útsogsventlar. Ekki má loka fyrir ventlana eða tengja barka frá þurrkara beint við útsogið. Þurrkarar með barka henta ekki til notkunar í gluggalausum rýmum. Í eldhúsi er kolasíuháfur sem minnkar rakamyndum við matargerð. Mikilvægt er að opna glugga nokkrum sinnum á dag, e.t.v stutta stund í einu. Ofnlökar eru lofthitastýrðir og er hver ofnkraní stilltur á kjörhitastig rýmis við afhendingu. Ekki er mælt með að byrgja ofna með húsgögnum eða gluggatjöldum. Ef rúður dögga þarf að loftræsa betur s.s. með því að opna opnanleg fög, eða opna út í önnur herbergi.
- Íbúðarkaupendur gera sér grein fyrir að í sérgeymslum, geymslum, tækjaklefum, göngum, vagna og hjólageymslum og öðrum sambærilegum rýmum geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins.

- Seljandi ber ekki ábyrgð á tækjum, íhlutum og annað sem fylgir með séreign eða sameign umfram ábyrgð seljanda þeirra.
- Kaupandi greiðir skipulagsgjald þegar endanlegt brunabótamat er komið á eignina
- Við búslóðaflutning geta óhöpp orðið, s.s. kassar eða heimilistæki rekist í vegg. Vert er að hafa í huga að vanda til verka við flutning til að lágmarka hættu á slíku enda viðgerðir á slitflötum af þeim orsökum á ábyrgð eiganda.
Tóma pappakassa, umbúðir af parketi eða öðrum stærri vörum þarf að skila á næstu flokkunarstöð þar sem sorphirða sveitarfélags hirðir þá ekki.
- Húsfélag kemur sér saman um fyrirkomulag á uppfærslu merkinga, s.s. í anddyri eða dyrasímum. Merkingar innanhúss eru á ábyrgð húsfélags en seljandi annast merkingu húss að utan
- Íbúðareigendur gera sér grein fyrir því að á Kuggavogi 26 eru verslunar- og þjónusturými. Við stofnun húsfélags munu gilda samþykktir sem taka á þáttum sem snerta þann þátt.
- Húsfélag sér um uppgjör á heitu vatni vegna heita potta sem eru á svölum íbúða á 5.hæð
- Vert er að athuga að skylda hvílir á húseiganda að brunatryggja húseignina. Frá afhendingu eignarinnar fellur ábyrgð á tryggingum hennar á kaupanda.
- Við afhendingu á eigninni fellur umsjón með umgengni á kaupanda, þ.m.t. umsjón á sameign. Ábyrgð á þrifum húseignarinnar, rekstri lyftu og frágangur á sorpi þar með talið.
- Möguleiki er að setja upp hleðslustöðvar í bílastæðum í kjallara. Það þarf að gera í samráð við hönnuði og yfirvöld . Leggja þarf lagnir frá aðaltöflu húss og að bílastæðum í kjallara. Húsfélag skal sjá um alla lagningu, vinnu vegna hleðslustöðva og öðru því sem því viðkemur
- Breytingar á húsnæði eru e.t.v. leyfisskildar og þarf þá að hafa samband við arkitekt hússins og aðra hönnuði eftir atvikum samkvæmt ákvæðum í byggingarreglugerð
- Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar, skal hann strax beina umkvörtun sinni til seljanda. Nauðsynlegt er að kaupandi geri greinarmun á galla og eðlilegu viðhaldi á fasteign. Ábyrgð á viðhaldi fasteignar er alfarið á ábyrgð kaupanda.