

Hraunbær 103a

Fjölbýlishús með bílageymslu, alls 60 íbúðir.

SKILALÝSING – dags. – 9.07.2019



Almennt um verkið.

Húsið við Hraunbæ 103a er staðsett í rótgrónu hverfið í Ártúnsholtinu. Byggingin er þrjú stigahús, alls 60 íbúðir. Íbúðirnar eru fyrir 60 ára og eldri. Aðkoman er í senn þægileg og aðlaðandi. Það eru tvö andyri fyrir hvert stigahús þannig að hægt er að ganga inn annaðhvort frá bílastæðum vestanmegin við húsið eða frá bílastæðum ofaná bílageymslu. Stutt er í helstu þjónustu, afþreyingu og útivistarsvæði.

Byggingaraðili:
Dverghamrar ehf

Hönnuðir:
Arkitekt hússins er Kristinn Ragnarsson
Lagnahönnun og burðarþolshönnun er unnin af verkfræðistofunni New Nordic Engineering
Raflagnahönnun er unnin af Raflausnum.

Húsið er hannað á grundvelli algildrar hönnunar. Í öllum íbúðum er hægt að uppfylla skilyrði um algilda hönnun með einföldum breytingum. Við hönnun hússins er tekið mið af því að lágmarka viðhald. Húsið er einangrað að utan, áklætt að stærstum hluta og gluggar eru að gerðinni ál-tré.

Lýsing á frágangi:

Sameign: Sameign er fullfrágengin með mynddyrasíma í aðalanddyri, teppalögð gólf í stigahúsi og annarri sameign á 1. hæð en andyrisgólfin eru þó flísalögð með hálkufrium flísum. Brunaviðvörðunarkerfi í sameign er tengt viðurkenndri vaktstöð, allir reykaskynjarar í sameign eru tengdir við brunaviðvörðunarkerfið. Reykaskynjarar innan íbúðar eru ekki tengdir við brunaviðvörðunarkerfið. Í kjallara eru séreignargeymslur fyrir íbúðir og tæknirými.

Lyftur: Lyftur verða af vandaðri gerð bæði hvað hljóðstig og hraða varðar, frá Schindler eða Kone.

Bílageymsla: 42 sérmerkt bílastæði fylgja húsinu í bílakjallara sem er sambyggður húsinu. Innkeyrsluhurð er með fjarstýrðri opnun og innangengt er úr bílageymslu að stigahúsi og lyftu. Gólf bílageymslu eru steipt og vélslípuð. Sprungur geta myndast á yfirboðinu sem ekki verða meðhöndlaðar frekar. Vatnsúða- og reyklosunarkerfi er í bílageymslu og lýsing góð.

Djúpgámar eru staðsettir á lóðinni, þeir munu vera staðsettir við lóðarmörkin sunnanmegin samkvæmt deiliskipulagi. Gert er ráð fyrir að hjól verði geymd í séreignargeymslum í kjallara og er tekið tillit til þess í stærðum þeirra. Inntaksrými eru í kjallara.

Frágangur utanhúss

Útveggir: Burðarvirki hússins er steinsteypt með hefðbundnum hætti og allir útveggir hússins eru einangraðir að utan með steinull. Útveggir verða klæddir með áklæðningu á álundirkerfi. Inná svölum mun vera timburklæðning.

Gluggar: Allir gluggar eru ísteyptir timbur-álguggar. Gluggarnir eru íslensk framleiðsla frá Trésmiðjan Börkur hf., smíðaðir úr timbri en að utanverðu eru þeir klæddir áli. Öll opnanleg fög eru með „næturstillingu“. Tvöfalt verksmiðjugler (K-gler) frá viðurkenndum framleiðanda verður í húsinu og flyst ábyrgð þess áfram til kaupenda. Gler er að gerðinni Top-N+ frá Samverk ehf.

Hurðir: Útidyrhurðir að andyrum eru álhurðir með gleri, rafdrifin hurðapumpa mun vera á þeim hurðum. Hurðir frá andyri yfir í sameign eru einnig álhurðir með gleri og rafdrifinni hurðarpumpu. Hurðir að brunastúkum við bílakjallara eru úr stáli með rafdrifinni opnun. Svalahurðir eru úr lituðu áli.

Þak: Á steyppta loftaplötu er brætt tvöfalt lag af asfaltþappa, einangrun lögð þar á og fergjað með mól. Þ.e. svokallað viðsnúð þak.

Svalir: Svalir eru staðsteyptar og því mun svalargólfíð vera örliðið gróf. Svalahandrið er byggt upp úr lituðum álprófilum, gler í handriðum skal vera samlímt öryggisgler með annaðhvort glærri eða sandbásinni áferð. Útfærslan skal vera þannig að hægt verður að koma fyrir svalalokunarkerfi seinna meir. Íbúðum verður ekki skilað með svalalokunum. Lýsing verður á svölum og lagt verður að raftengli á svölunum. Steyptir veggir á svölum sem aðskilur íbúðir munu vera filteraðir í ljósum lit. Svalarloft munu vera filteruð í ljósum lit.

Lóð: Stéttar við aðalinnganga eru hellulagðar, steypar eða malbikaðar með hitalögnum að hluta. Timbur sólpallar eru á sérafnotasvæði íbúða á jarðhæð. Bílastæði eru malbikuð og/eða hellulögð, afmörkuð með máluðum línunum. Verktaki áskilur sér rétt til þess að gera breytingar á lóðarteikningu sé þess þörf til að geta aðlagast núverandi landslagi.

Frágangur innanhúss

Veggir í kjallara: Veggir inni í geymslum og tæknirýmum eru grunnaðir og málaðir. Veggir í geymslugöngum eru sandspartslaðir, grunnaðir og málaðir í ljósum lit.

Veggir í bílageymslu: Veggir og loft í bílageymslu eru grunnaðir og málaðir í ljósum lit.

Veggir á efri hæðum: Útveggir og berandi innveggir eru sandspartslaðir, grunnaðir og málaðir. Allir léttir innveggir eru gífsklæddir á stálstoðum, sandspartslaðir, grunnaðir og málaðir.

Veggir verða grunnaðir og svo málaðir tvær umferðir með Akryl málningu gljástig 7% þar til fullnægjandi þekju er náð. Gluggar verða lakkaðir að innan.

Loft: Lofthæð í íbúðum er almennt um 2,58 m. Steypt loft eru sandspörsluð og máluð.

Loft verða grunnuð svo máluð tvær umferðir með Akryl málningu gljástig 3% þar til fullnægjandi þekju er náð.

Gólf: Gólfplötur eru staðsteyptar. Íbúðum er skilað án gólfefna en vandaðar flísar verða lagðar á baðherbergi og þvottahús. Gólf stigahúss er steinsteypt með vönduðu teppi og flísum á anddyrum. Gólf í tæknirýmum, geymslugöngum og geymslum eru steinsteypt og máluð (2 umferðir með olíulakki). Gólf í bílageymslu er lakkað með þynntu epoxý lakki.

Innréttingar og skápar: Innréttingar eru í eldhúsi og á baðherbergi. Innréttingar eru að vandaðri gerð. Ljúflokunarbúnað er að finna í öllum skúffum.

Skápar eru í forstofu, hjónaherbergi og aukaherbergi. Skápar eru að vandaðri gerð og með ljúflokunarbúnaði. Úthliðar innréttinga verða samblanda af melamin spón og sprautulakkaðar í ljósum lit.

Eldhús: Sérsmíðuð innrétting í eldhúsi og með ljúflokunarbúnaði á skúffum og skápum. Með eldhúsinnréttingu fylgir eftirfarandi raftæki frá Ormsson:

- *Fjölvirkur 74 ltr. blástursofn með rafeindaklukku, hraðhitakerfi og innbyggðum kjöthitamæli, vörunúmer: 944 188 111*
- *keramik spansuðu helluborð – stállisti á köntum: Vörunúmer: 949 597 314*
- *Vifta, (þar sem það á við), þunn útdraganleg vifta sem fellur alveg upp undir í efri skáp og afkastar 410 m³/klst.Veggháfur sem afkastar 530 m³/klst. Vörunúmer: AIRPRFO121068*
- *Eyjuháfur, (þar sem það á við), vírhengdur eyjuháfur/ljós úr spegilstáli sem afkastar 450 m³/klst. Vörunúmer: AIRF18*

Gert er ráð fyrir plássi og tengingum fyrir uppþvottavél. Uppþvottavél fylgir ekki. Blöndunartæki í eldhúsi eru svokölluð „einnarhandar“ tæki af vandaðri gerð.

Baðherbergi: Veggir á baðherbergi eru að hluta flísalagðir með vönduðum gráum flísum upp í upp 240 cm hæð, sem sagt tveir til þrjú veggir af fjórum eru flísalagðir, aðeins mismunandi eftir íbúðum. Flísar koma frá Álfaborg og gert er ráð fyrir sömu flísum á vegg og gólf. Um er að ræða flísar af gerði Pro Stone Light 60 cm x 60 cm.

Hreinlætistöki: Öll blöndunartæki eru af viðurkenndri gerð frá Tengi. Blöndunartæki fyrir handlaugar eru svo kölluð „einnarhanda“ tæki. Í baðherbergi er sturta. Öll salerni eru upphengd. Glerskilrúm að stærðinni 90x210 aðskilur sturtuna. Sturtugólfíð er einhalla að niðurfallsrenninni.

Þvottaherbergi: Þvottastaða er inná baðherberginu. Íbúðinni er skilað með innréttingu (skúffueiningu) undir fyrirhugaðri þvottavél og þurrkara.

Hurðir: Hurð út í sameign er eldvarnarhurð (EI30-CS). Innihurðir innan íbúðar eru hvítar og handföng eru með stáláferð og eru yfirfelldar.

Pípulögn: Hitalagnir eru hefðbundnar ofnalagnir. Gólfhiti er á baðherbergjum og handklæðaofn. Gólfhitnum inná baðherbergi er stýrt í gegnum handklæðaofninn. Loftræsti-, neysluvatns- og frárennislagnir fylgja frágengnar skv. teikningum. Forhitari er á heitu neysluvatni.

Rafkerfi: Raflögn verður fullfrágengin samkv. teikningum. Rofar og tenglar (fyrir rafmagn og tölvu/síma) verða settir upp í samræmi við raflagnateikningar. Öll útiljós og ljós í sameign verða frágengin. Íbúðum verður skilað með ljósakúpli í eldhúsofti ásamt undirskápalýsingu, baðherbergjum með ljósakúpli í lofti og sérgeymslu með ljósakúpli í lofti. Mynddyrasími er í hverri íbúð.

Loftræsing: Vélrænt útsog er frá baðherbergjum og eldhúsum.

Eldvarnir: Hver íbúð er sjálfstætt brunahólf. Reykskynjari og handslökkvitæki verður sett upp í hverri íbúð.

Annað

Áður en íbúðum verður skilað mun verktaki láta þrifa íbúðirnar, athuga skal þó að mikið ryk fylgir framkvæmdum og kaupendur geta þurft að þurrka af aftur við afhendingu.

Raki innanhúss:

Í nýjum íbúðum er meiri raki (svokallaður byggingarraki) en í eldri húsnæðum. Því er nauðsynlegt að loftræsa meira en ella fyrsta árið eftir að flutt er inn í nýja íbúð, sérstaklega þegar kólnar úti. Nýjustu þéttlistar í gluggum og hurðum geta gert íbúðina mjög þétta. Til að vinna á móti stöðugu sögi á lofti út úr íbúðunum gegnum loftræstikerfið eru í hverri íbúð túður í útveggjum sem hleypa fersku lofti inn. Nauðsynlegt er að túðurnar séu alltaf opnar til að tryggja eðlileg loftskipti í íbúðinni. Til þess að koma í veg fyrir raka (myglubletti o.s.fr.v.) er gott að hafa í huga það sem er tíundað hér á eftir:

Baðherbergi og þvottahús:

Á baði og í þvottahúsi eru útsogsventlar. Alls ekki má tengja barka frá þurrkara við útsogið og ekki má loka fyrir útloftun úr rýmum. Þurrkarar með barka eiga ekki heima í gluggalausum þvottahúsum. Nauðsynlegt er að loftræsta baðherbergi vel eftir notkun á baði og/eða sturtu.

Svefnherbergi og íveruherbergi:

Opnið glugga nokkrum sinnum á dag stutta stund í einu. Haldið jöfnum hita í öllum herbergjum og forðist að slökkva á ofnum og láta herbergi standa óupphituð. Ofnlokar eru lofthitastýrðir (stýrast af lofthitanum í viðkomandi herbergi) og er hver ofnkraní með innbyggðum skynjara sem sér um að opna og loka fyrir rennslið að viðkomandi ofni, til að halda sem jöfnustu hitastigi í viðkomandi rými. Ekki á að breyta stillingum á ofnakrana nema óskað sé eftir að meðalhiti viðkomandi rýmis eigi að hækka eða

lækka. Forðast skal að setja skápa og stór húsgögn alveg upp að útveggjum, leyfið lofti að komast bakvið þau. Byrgið ekki ofna með húsgögnum og/eða gluggatjöldum. Ef rúður döggva skal loftræsta betur.

Eldhús:

Látið gufugleypa ganga við matargerð til að minnka rakamyndun. Loftræsið vel eftir matargerð.

Parketlögn:

Íbúðinni er skilað án gólfefna (fyrir utan votrymi sem eru flísalög). Nauðsynlegt er að sá verktaki sem tekur að sér að leggja parkekið fyrir hönd kaupanda rakamæli gólfplötuna vel áður en vinna við parketlögn hefst. Það getur tekið steypa plötu 2 ár að ná að þorna. Ef rakastig steypunnar í gólfinu er yfir leyfinlegum mörkum parketsframleiðanda þá er nauðsynlegt að rakaverja plötuna áður en gólfefnið er lagt.

Einnig til þess að tryggja að kröfum um hljóðvist sé fullnægt þá skal notast við þar til gert undirlag undir parketið og tryggja að parketið liggji hvergi upp að vegg.

Ef parketið er sagað innandyra þá getur sagið sem skemmt málninguna á veggjunum.

Þinglýst kvöð er á eigninni um frágang á gólfefnum varðandi hljóðvist, afrit af kvöðinni mun finnast í öllum kaupsamningum.

Uppsetning á ljósum:

Mælt er sterklega með því að kaupendur fái faglærðan rafvirkja til þess að setja upp og tengja ljósinn innan íbúðar.

Ýmis önnur atriði:

Alls ekki má byrgja gler að innanverðu, hvorki með plasti, pappír eða öðru sem lokar fyrir loftstreymi að rúðni. Ef það er gert getur það valdið því að það myndist sprungur í glerinu á innanverðu.

Þegar íbúðum er skilað þá eru þær full málaðar í ljósum lit. Reikna má með að í nýju húsnæði myndist sprungur vegna þornunar í nokkkrun tíma eftir að farið er að búa í íbúðinni. Þess vegna er ráðlagt að bíða með endurmálun á íbúðinni þanga til að það hefur fengið tíma til þorna og springa. Í nýju húsnæði geta samdráttarsprungur verið að myndast í loftum, veggjum og kverkum í eitt til tvö ár eftir að húsnæðið er tekið í notkun.

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.

Mælt er með að svalagólf sé sílanborið á ca. 2ja ára fresti.

Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.

Íbúðaeigendum er kunnugt um dælur í dælubrunnum sem staðsettar eru í tækniryfum sem þarf að fylgjast með reglulega.

Aðalhurðum hússins og svo bílageymsluhurðum verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt og skipta þarf um gorma við bílageymsluhurð með reglulegu millibili.

Þar sem minnst er á gerð tækja í innréttingum í skilalýsingu er átt við tæki af sambærilegri gerð og gæðum. Sama á við um birgja og efnisala. Seljandi áskilur sér rétt til að breytinga á byggingartímanum en er þá miðað við sambærilega vöru.

Seljandi áskilur sér rétt til að láta breyta teikningum á byggingartímanum í samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna.

Seljanda er heimilt að hnika lítilsháttar til veggjum vegna lagna og annarra óviðráðanlegra íhluta.

Ef uppkoma atriði þar sem kaupandi telur að sé galli á eigninni þá þarf að tilkynna byggingaraðilanum sem fyrst um viðkomandi galla með því að senda tölvupóst á dverghamrar@dverghamrar.is

Við afhendingu íbúða fer fram sameiginleg skoðun íbúðareiganda og fulltrúa seljanda þar sem farið er vel yfir íbúðina.