

Mánatún 1

Fjölbýlishús með bílageymslu, alls 34 íbúðir.

SKILALÝSING – dags. – 18.5.2017



Almennt um Mánatún 1

Húsið við Mánatún 1 er staðsett í hjarta höfuðborgarinnar. Byggingin er eitt stigahús, alls 34 íbúðir. Aðkoman er í senn þægileg og aðlaðandi. Gangstétt er frá rúmgóðu bílastæði við torg í skjóli húsanna. Stutt er í alla þjónustu, afþreyingu, iðandi atvinnulífið og hindrunarlaugar gönguleiðir eru í útivistina í Laugadalnum.

Húsið er 4. áfangi af fjórum á sömu lóð. Fjölbýlishúsið verður 8 hæðir auk kjallara. Efstu tvær hæðirnar eru inndregnar. Aðalinngangur Mánatúns 1 er á norðurhlíð hússins.

Arkitektar hússins eru Kanon arkitektar ehf. Hönnunin hefur vakið athygli fyrir gott fyrirkomulag og nútímalegt útlit í borgarmiðuðu umhverfi. Lagður er metnaður í faglegan frágang bygginganna. Verkfræðistofan VSB sér um verkfræðihönnun og tengda ráðgjöf. Öll lýsing er hönnuð af Raflausnum.

Sameign: Sameign er fullfrágengin með mynddyrasíma í aðalanddyri, teppalögð gólf í stigahúsi og flísalögn (hálfufríar) á anddyrisgólum. Brunaviðvörðunarkerfi í sameign eru tengd viðurkenndri vaktstöð. Í kjallara eru séreignargeymslur fyrir íbúðir og tæknirými. Sameiginlegar hjóla- og vagnageymslur eru að finna á 1. hæð.

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

Bílageymsla: 40 sérmerkt bílastæði fylgja húsinu og eru þau í rúmgóðum bílakjallara sem er sambyggður húsinu. Innkeyrsluhurð er með fjarstýrðri opnun og innangengt er úr bílageymslu að stigahúsi og lyftu. Gólf bílageymslu eru steyppt og vélslípuð. Sprungur geta myndast á yfirboðinu sem ekki verða meðhöndlaðar frekar. Vatnsúða- og reyklosunarkerfi er í bílageymslu og lýsing góð. Bílageymslan hefur þegar verið byggð og hægt er að sjá endanlegan frágang núþegar.

Sorpgeymsla fyrir Mánatún 1 er á 1. hæð. Vagnageymsla er sameiginleg og staðsett á 1. hæð með aðgengi frá sameign. 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 álklaðningu á álundirkerfi. Við innangs- og suðursvalir verða timburklæðningar.

Gluggar: Allir gluggar eru ísteyptir timbur-álguggar. Gluggarnir eru frá Gluggasmiðjunni hf., smíðaðir úr furu en að utanverðu eru þeir klæddir áli. Öll opnanleg fög eru úr áli og læsingarjárn með „næturstillingu“. Tvöfalt verksmiðjugler (K-gler) frá viðurkenndum framleiðanda verður í húsinu og flyst ábyrgð þess áfram til kaupenda. Allt gler kemur frá Gluggasmiðjunni.

Hurðir: Útidyrhurðir að stigahúsum eru glerhurðir í áramma með rafdrifinni opnun. 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 tjörupappa, einangrun lögð þar á og fergjað með mól eða hellum. Þ.e. svokallað viðsnúði þak.

Svalir: Svalagólfum verður skilað vélþússuðum. Svalahandrið er byggt up 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.

Lóð: Stéttar við aðalinngang eru hellulagðar, steypptar eða malbikaðar með hitalögnum að hluta skv. teikningu. Á sameiginlegri lóð er leiksvæði með leiktækjum, setbekkjum og gróðurkerum. Stór

viðarpallur verður á lóðinni og frágangur í samræmi við fyrirliggjandi lóðarteikningar. Sérafnotasvæði íbúða á jarðhæð eru með viðarsólpöllum og er afgirt með viðarskjólgirðingu. Bilastæði eru malbikuð og/eða hellulögð, afmörkuð með máluðum línunum.

Frágangur innanhúss

Veggir: Allir útveggir og berandi innveggir eru sandspartslaðir og málaðir. Allir léttir innveggir eru gipsklæddir á stálstoðum, sandspartslaðir 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: Loft hæð í íbúðum er almennt um 2,78 m en nokkuð lægri þar sem loft eru niðurtekin. Á efstu hæð er lofthæð almennt meiri. Steypt loft eru sandspörsluð og máluð.

Loft verða grunnuð svo málað 2 til 3 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, geymslum, hjóla og vagnar eru steinsteypt og máluð (2 umferðir með olíulakki).

Innréttingar og skápar: Innréttingar eru í eldhúsi og á baðherbergi. Innréttingar eru íslensk sérsníðaði frá Brúnás. Ljúflokunarbúnað er að finna í öllum skúffum. Gert er ráð fyrir harðplasti á borðplötum.

Skápar eru í forstofu, hjónaherbergi og aukaherbergi. Skápar eru einnig íslensk sérsníðði frá Brúnás og með ljúflokunarbúnaði. Úthliðar innréttinga verða samblanda af melamin eik og sprautulakkaðar í ljósum lit.

Eldhús: Sérsníðuð innrétting í eldhúsi er samkvæmt teikningu og með ljúflokunarbúnaði á skúffum og skápum. Með eldhúsinnréttingu fylgir eftirfarandi raftæki frá Ormsson:

- Fjölvirkur 74 lítra sjálfshreinsandi blástursofn með rafeindaklukku.
- Keramik spansuðu helluborð með fjórum hraðhitahellum
- Veggháfur (þar sem það á við) sem afkastar 530 m³/klst
- Eyjuháfur (þar sem það á við), vírhengdur ferkantaður stál eyjuháfur sem afkastar 630 m³/klst

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 ljósum flísum upp í upp 220 cm hæð, sem sagt þrjár veggir af fjórum er flísalagðir. Gólf og veggjaflísar koma frá Álfaborg. Bað og þvottahúsgólf verða flísalögn með vönduðum réttskornum og gegnheilum 30x60cm flísum að nafni Pro Stone, val er um nokkra líti. Veggflísarnar eru einnig úr Pro Stone seríunni, að auki er val um hvítar réttskornar flísar með matti eða glansandi áferð, System White RT 30x60cm

Hreinlætistæki: Öll blöndunartæki eru af viðurkenndri gerð frá Tengi. Blöndunartæki fyrir handlaugar eru svo kölluð „einnarhanda“ tæki. Í baðherbergi er sturta. Hitastillir er á blöndunartækjum. Öll salerni eru upphengd. Glerskilrúm aðskilur sturtugólf sem er einhalla og aðskilið frá baðgólfi með lítilli brún. Niðurfallsrenna er að finna í sturtu.

Þvottaherbergi: Þvottaherbergi er skilað með borðplötu með skolvaski og „einnarhandar“ blöndunartæki í þeim tilvikum þar sem þvottahúsið er ekki hluti af baðherbergi.

Hurðir: Hurð út í sameign er eldvarnarhurð (EI30-CS).og er spónlögð með eik. Innihurðir innan íbúðar eru hvítar og handföng eru með stáláferð. Hurðir eru keyptar frá Húsasmiðjunni.

Pípulögn: Hitalagnir eru hefðbundnar ofnalagnir á lokuðu kerfi (forhitari). Gólfhiti er á baðherbergjum og handklæðaofn. Neysluvatnslagnir eru lagðar úr ryðfríum efnum og heitt neysluvatn verður forhitað með hitastýringu.

Rafkerfi: Raflögn verður fullfrágengin. Rofar og tenglar (fyrir rafmagn og tölvu/síma) verða settir upp í samræmi við raflagnateikningar. Lýsing er hönnuð af Raflausnum. Öll útljós og ljós í sameign verða frágengin. Íbúðum verður skilað með ljósakúplum í eldhúsi (loft- og undirskápalýsing), baðherbergjum (loftkúpull og yfir eða í spegli), þvottahús (loftkúpull) og í sérgeymslu. Mynddýrasími er í hverri íbúð.

Loftræsing: Vélrænt útsog er frá gluggalausum rýmum í íbúðum, s.s. baðherbergjum og þvottahúsum.

Eldvarnir: Hver íbúð er sjálfstætt brunahólf. Reykskynjari og handslökkvitæki verður sett upp í hverri íbúð. Brunaviðvörðunarkerfi er tengt í reykskynjara í allar íbúðir í húsinu.

Annað

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

Við afhendingu íbúða fer fram sameiginleg skoðun íbúðareiganda og fulltrúa seljanda þar sem farið er yfir helstu atriði og bætt úr ef einhverjir ágallar finnast. Sjá nánar upplýsingamöppu kaupanda.

- Í nýjum íbúðum er mikill byggingaraki í steypuvirkinu. 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 lítillega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.
- 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 ef þau eru ekki flísalögð.
- Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.
- Íbúðaeigendum er kunnugt um dælu í dælubrunni sem staðsett er í tæknirými sem þarf að fylgjast með skipulega.
- Við afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir í íbúðinni, koma ábendingum til fulltrúa Dverghamra.
- Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.
- 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.
- Seljanda er heimilt að hnika lítilsháttar til veggjum vegna lagna og annarra óviðráðanlegra íhluta.