

Skilalýsing dags. 18. júní 2021

Almennt um húsið

Húsið er samtals 17 íbúðir. Við bygginguna er bílageymsla með 5 bílastæðum og 4 lokuðum bílskúrum.

Frágangur íbúða.

Gólfefni:

Íbúðin sjálf er afhent án gólfefna, nema á baðherbergi og þvottahúsi ef það er til staðar. Flísar eru af stærð 30x60 cm, gegnheilar og skornar. Litaval í samráði við fulltrúa verkkaupa. Sökkulflísar eru úr sama efni þar sem veggur er málaður en ekki flísalagður. Mörk flísalagnar að næsta rými eru undir miðju hurðablaði.

Veggir:

Allir veggir íbúðarinnar eru heilspartlaðir, léttir innveggir eru hlaðnir úr vikur-, gjall- eða frauðsteypustein grófpússaðir og sandsparslaðir eða hefðbundnir gipsplötuveggir. Veggir eru grunnaðir og málaðir með tveimur umferðum af PVA-málningu, gljástig 7 eða sambærilegt. Steyptir veggir eru slípaðir. Veggir á baðherbergi/salerni eru flísalagðir í hæð u.þ.b. 2,3m yfir frágengnu gólfi.

Loft:

Steypt loft eru slípuð, sandspörtluð og máluð. Loft eru grunnuð og máluð með tveimur yfirferðum af PVA-málningu, gljástig 2-4 eða sambærilegt. Loft og veggir á baðherbergjum og þvottahúsum eru máluð með viðurkenndri votrymismálningu þar sem við á.

Gler:

Tvöfalt K-gler er í gluggum en hljóðeinangrun skv. hönnun hljóðverkfræðings. Einangrunargildi glers skv. útreikning arkitekts.

Hljóðvist: Hljóðvist milli íbúða og á milli íbúða og ytri rýma er samkvæmt reglugerð.

Sólbekkir: Ekki er gert ráð fyrir sólbekkjum.

Hurðir:

Inngangshurðar íbúða eru brunahólfandi hurðar. Almennt eru innihurðir yfirfelldar en rennihurðir eru hvítar, innfelldar í vegg. Hurðir uppfylla kröfur reglugerðar um hljóðeinangrun.

Fataskápar:

Fataskápar í svefnherbergjum (fataherbergi þar sem við á) og forstofu eru hvítir með plastlögðu innvolsi. Fataskápar ná upp að lofti. Lamir eru með mjúklokun, blum eða sambærilegt. Andyrrisskápar eru skv. teikningu í sama stíl og fataskápar herbergja. Fækka á skápum í herbergjum og verður miðað við að í hjónaherbergi verði skápar 240 cm að lengd og í öðrum herbergjum verða þeir 100 cm.

Eldhús:

Eldhúsinnréttingar eru plastlagðar með 30mm plastlagðri borðplötu. Blöndunartæki frá Tengi að Mora gerð eða sambærilegt. Í eldhúsi er helluborð, fjölvirkur bakaraofn með blæstri og innbyggð uppþvottavél. Háfur með gufugleypi (kolasía) eða vifta (þar sem við á). Yfir eyjum er háfur niðurhangandi gufugleypir. Tæki eru frá Electrolux eða sambærilegt. Frontar fyrir kælisráp fylgja hverri íbúð án uppsetningar.

Salerni/Baðherbergi:

Á baðherbergjum eru amk. tveir veggir flísalagðir með gegnheilum, skornum 30x60 flísum.

Innréttingar eru plastlagðar með 30mm plastlagðri borðplötu. Miðað er við að lágmarki sé 100 cm neðri skápur og grunnur speglaskápur fyrir ofan með vask.

Á baðherbergi er upphengt salerni, Duravit eða sambærilegt. Sturtur eru flísalagðar með gleri á eina hlið.

Blöndunartæki eru einnar handar í borði og sturtutæki á baðherbergi er frá Mora eða sambærileg.

Á baðherbergi er tengingar fyrir þvottavél og þurrkara nema þar sem er þvottahús. Gert er ráð fyrir barkalausum þurrkara.

Þvottahús:

Innréttingar í þvottahúsum, hvort sem þau eru innangengd af baði eður ei – eru með þeim hætti að þvottavél/þurrkara er lyft upp í vinnuhæð með skúffur fyrir neðan. Vaskur í þvottahúsi er felldur í einfalda borðplötu af sömu gerð og í eldhúsi með skúffum að neðan. Ekki er gerð ráð fyrir skápum ofan við þvottavél og þurrkara.

Sérgeymsla í kjallara:

Steypt loft, veggir og gólf í sérgeymslum eru máluð. Léttir veggir eru úr blikkgrind og klæddir með eldþolnum plötum. Rafmagnstengill er í sérgeymslu.

Hitakerfi:

Íbúðir eru upphitaðar með gólfhitakerfi, handklæðaofn er inn á baðherbergjum. Sameign er upphituð með hefðbundnum miðstöðvarofnum.

Rafmagn í sameign:

Rafmagnskostnaður sameignar er sameiginlegur og skiptist eftir eignarhluta íbúðar í matshluta skv. eignaskiptasamningi. Þrífatenglar eru í sameign á hverri hæð. Ljós í sameign kviknar með hreyfiskynjara.

Lýsing, almennt:

Loftlampar eru á baðherbergi, þvottahúsi og geymslu.

Rafmagnstengill og ljós eru á svölum. Við innganga er almenn lýsing samkvæmt reglugerð.

Svæðislýsing er við göngustíga garðmegin og á bílastæði.

Loftræsi-, vatns- og þrífalagnir:

Loftræsi-, vatns- og þrífalagnir fylgja frágengnar skv. teikningum. Ferskloftsventlar eru í útvegg til að hleypa lofti inn á móti útsogi.

Rafmagns og sjónvarpslagnir:

Rafmagns- síma- og fjarskiptalögn fylgir frágengin með einum mynddyrasíma í hverri íbúð. Fjarskiptatenglar eru í alrými og herbergjum. **Ath ekki er dregið í loftnetstengla nema sérstaklega sé óskað eftir því.**

Svalir:

Á svölum íbúða er möguleiki (**ekki innifalið**) að setja upp svalalokun. Val á handriði skal miða við heildstætt kerfi þar sem endanlegir eigendur íbúða geti keypt svalalokun.

Rafmagnsefni er frá innlendum byrgja og raflagnaefni er hvítt, matt. Reykskynjarar skv. reglugerð.

Í þakíbúðum eru dimmerar í alrými (stofu/eldhúsi).

Annað:

Öllum íbúðum fylgir slökkvitæki og læstur skápur skv. reglugerð. Íbúðum er skilað með fullnaðarþrífum tilbúna fyrir sölu á almennum markaði.

Frágangur sameignar

Anddyri og stigahús:

Steyptir innveggir í stighúsi, göngum á hæðum og anddyri eru sandspartlaðir og málaðir. Anddyri er flísalagt með gegnheilum skornum 30x60 flísum. Anddyri er afhent með uppsettum póstkössum og dyrabjöllu.

Teppi er á stigum og stigapöllum. Á stigum og pöllum eru uppsett handrið.

Raflögn í sameign fylgir frágengin með ljósakúplum. Loftræsilagnir eru lagðar samkvæmt teikningum.

Geymslugangar verð slípaðir og málaðir.

Hurðir:

Allar útihurðar eru úr áli, svalahurðir eru úr tré eða ál/tré. Rafmagndrifnar opnanlegar hurðarpumpur eru á aðalinngangi frá útihurð að lyftu. Inngangshurðir eru með masterskerfi frá innlendum aðila. Tveir lykklar fylgja per íbúð.

Lyftur:

Fólkslyftur eru frá viðurkenndum aðila, með innlenda þjónustu og afhendast tilbúnar til notkunar.

Burðargeta hverrar lyftu verður a.m.k. 1.000 kg.

Lóð:

Lóð afhendist fullfrágengin. Akstursleiðir og bílastæði eru malbikuð. Gangstéttar verða hellulagðar og steypar.

Hitalögn verður í helstu gönguleiðum og fatlaðrastæðum. Grassvæði verða frágengin og gróðurbeð grófjöfnuð, gróður fylgir ekki. Á leiksvæði barna verður hægt að setja upp leiktæki.

Lokuð bílageymsla:

Bílageymsla er á lóð, samtengd húsi með fimm bílastæðum og fjórum innbyggðum bílskúrum. Bílskúrum er lokað með viðurkenndum búnaði fylgir frágenginn. Gólf er steyp og vélslípað án frekari meðhöndlunar, bílastæði eru merkt. Hurð fyrir innkeyrslu í bílageymslu fylgir frágengin. Hverju stæði fylgir ein fjarstýring (þar sem íbúð á merkt bílastæði). Bílageymsla er einangruð að innan og múruð með amk 20mm þykkt.

Frágangur utanhúss

Veggir utanhúss:

Veggir íbúðahúss eru staðsteyptir og einangraðir að utanverðu, klædd með áklæðningu. Sjá nánar um frágang í byggingarlýsingu. Litaval samkvæmt leiðbeiningum hönnuða.

Að utan er bílageymsla filteruð og máluð. Þak bílageymslu er viðsnúið þak, pappalagt með XPS einangrun, takkadúk og tvöföldu lagi af torfi.

Svalir á þakíbúðum:

Svalagólf eru flísalögð með flísum á stultum frá Álfaborg.

Svalir:

Svalagólf eru slípuð og halla að niðurfalli, tréfallur (gagnvarin fura) á öllum svölum. Útiljós og rafmagnatengill er á svölum.

Gluggar:

Gluggar eru áklæddir timburgluggar. Opnanleg gluggafög fylgja frágengin og slíta kuldabru.

Verkið er unnið samkvæmt skilalýsingu og teikningum hönnuða. Samráð skal haft við verkkaupa um efnisval.