

SKILALÝSING – ALMENNAR ÍBÚÐIR

ÞORRAHOLT 1a - 1b - 1c

BYGGINGARAÐILI

Þorraholt ehf. er lóðarhafi og seljandi verkefnisins. Byggingaraðili hússins er Reir Verk ehf. Reir Verk ehf. er öflugt byggingarfélag með áralanga reynslu, sem vinnur að fjölbreyttum fasteignaverkefnum ásamt því að vinna að ýmsum byggingaverkefnum á eigin vegum. Fyrirtækið leggur áherslu á að veita heildarlausnir í byggingaverkefnum, góða þjónustu og vandaða vöru.



HÖNNUN



Hús og lóð eru hönnuð af Nordic Office of Architecture.



Teknik verkfræðistofa ehf. hannaði burðarvirki og lagnir.



Cowi sá um hljóðhönnun



Brunahönnun sá um brunahönnun.



Raflax sá um raflagna- og lýsingahönnun.

ALMENNT UM ÞORRAHOLT

Á lóðinni Þorraholt 1 eru 3 stigahús á 4-5 hæðum sem samtals hýsa 49 íbúðir. Bílageymsla er á jarðhæð en einnig eru bílastæði utanhúss. Öllum íbúðum fylgir geymsla auk afnotaréttar af hjóla- og vagnageymslu.

Snjóbræðsla er lögð í helstu gönguleiðum utan við hús.

Áhersla er lögð á fallegt útlit húss þar sem sérstök áhersla hefur verið lögð á efnisval, áferðir og vandaðan frágang.

Lýsing þessi er ekki tæmandi um einstök atriði.

FRÁGANGUR UTANHÚSS

Hús skilast fullbúið að utan. Húsið er steinsteypt, einangrað og klædd að utan með áli. Fyrir utan kjallara sem er með sjónsteypu að utan og einangraður að innan.

ÞAK:

Þak er viðsnúið, steipt með halla, tvöfalt lag er af eldsoðnum tjörupappa, einangrað ofan á plötu og fering.

SVALIR/VERÖND:

Svalir eru með steypu yfirborði eða flísalagðar með flísahellum.

Svalahandrið eru úr álprófilum og klæddir með öryggisgleri. Útiljós og rafmagnstengill eru á svölum.

GLUGGAR:

Gluggakerfi íbúða er frá Húsasmiðjunni og er ál-tré. Inngangshurðir í stigaganga eru álhurðir.

LÓÐ:

Sameiginleg lóð verður frágengin skv. teikningum lóðahönnuða. Snjóbræðsla er í helstu göngustígum á lóð.

FRÁGANGUR INNANHÚSS

Allar innréttingar eru sérsníðaðar hjá Gerher í Litháen. Um er að ræða vandaða framleiðslu úr harðplasti sem er sérstaklega endingagott og slitsterkt. Sjá má efnisval íbúða nánar neðar í skilalýsingu.

GÓLF:

Gólf baðherbergja og þvottahúss eru flísalögð með flísum frá Álfaborg, önnur rými skilast með parketi frá Álfaborg.

VEGGIR OG LOFT:

Loft og útveggir eru slípaðir, sandsparslaðir, grunnaðir og málaðir. Innveggir í íbúðum eru gífsveggir með stálgrind, sandsparslaðir og málaðir.

HURÐIR:

Innihurðir eru hvítar yfirfelldar frá Húsasmiðjunni. Inngangshurð í íbúðir eru með þröskuldi en innihurðir íbúða eru án þröskulda.

ELDHÚS:

Eldhúsinnrétting er sérsníðuð úr slitsterku harðplast efni í ljósum lit í ytra byrði en innra byrði úr dökkgráu harðplasti. Skúffur eru með ljúflokun.

Borðplata er Quartz Lema White, 20mm.

Heimilistæki eru af gerðinni AEG frá Ormsson. Helluborð er innfellt í borðplötu og vaskur er undirlímdur. Háfur er staðsettur yfir eyju. Auk þessa afhendast íbúðir með uppþvottavél og ísskáp frá AEG sem er innfellt í eldhúsinnréttingu.

Blöndunartæki í eldhúsi eru af gerðinni Grohe.

BADHERBERGI:

Tveir veggir baðherbergis eru flísalagðir við sturtu að horni og upp í loft. Gólf eru flísalögð með sömu flísum og fara á vegg. Innrétting er sérsníðuð úr slitsterku harðplast efni í ljósum lit í ytra byrði en innra byrði úr dökkgráu harðplasti. Skúffur eru með ljúflokun. Borðplata er Quartz Lema White, 20mm. Handlaug er hringlótt og liggur á borðplötu. Handlaugartæki eru frá Grohe og sturtutæki eru innbyggð frá Hansgrohe.

SKÁPAR Í HERBERGJUM:

Skápar eru sérsníðaðar úr slitsterku harðplast efni í ljósum lit í ytra byrði en innra byrði úr dökkgráu harðplasti. Skúffur eru með ljúflokun. Skápar eru í anddyri, hjónaherbergi og barnaherbergjum og eru lokaðir upp í loft.

GEYMSLUR:

Gólf í séreignageymslum eru lökkuð. Geymsluveggir er kerfisveggir frá GMS Corporation og galvaniseraðir. Geymslusvæði er upphitað.

LITAPALLETTA ALLRA ÍBÚÐA – ÚTLIT:

Flísar – Journey Otta 60x60



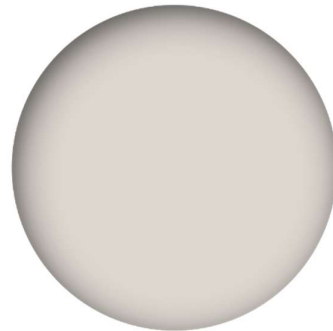
Innréttingar – EGGER U750 ST9



Borðplötur – Quartz Lema White with polished finish



Málning – “Bómull” frá Slippfélaginu (NCS S 1502-Y50R)



RAFKERFI

Raflögn verður fullfrágengin. Rofar og tenglar fyrir rafmagn, tölvur og síma verða sett upp til samræmis við raflagnateikningar, en þó með þeirri undantekningu að ekki verður settur endabúnaður í tenglum smápennulagna vegna ólíkra þarfa kaupenda. Allt raflagnarefni er hvítt frá GIRA. Ljós í þvottahúsi, eldhúsi og baði eru frágengnin.

Mynddyrasími er frá Bticino af gerðinni SFERA.

HITA OG LOFTRÆSTIKERFI

Íbúðir eru hitaðar með ofnakerfi.

Húsið er loftað með vélrænni og náttúrulegri loftræstingu opnun glugga og hurða. Í eldhúsum og votrýmum verður vélrænt útsog. Ferskloftsinntök eru í íbúðum til að ýta undir góð loftskipti í íbúðunum. Íbúðareiganda er ekki heimilt að loka eða blokkera inntök og svo að inntök virki sem skyldi.

FRÁGANGUR SAMEIGNAR

Sameign húsanna er skilað fullfrágenginni. Steypt loft og innveggir í stigahúsi eru sandspartlaðir, grunnaðir og málaðir.

HJÓLA- OG VAGNAGEYMSLUR:

Hjóla- og vagnageymslur eru í kjallara. Gólf eru máluð, loft og steinveggir eru slípaðir og málaðir. Rafmagn og lýsing er fullfrágengin.

BÍLAGEYMSLA:

Hluta íbúða fylgir bílastæði í sameiginlegri bílgeymslu. Bílastæðin eru sérmerkt viðkomandi eignarhluta. Veggir eru slípaðir og rykbundnir en loft eru slípuð og máluð í ljósum lit.. Gólf er steypt og slípað án frekari meðhöndlunar. Bílageymslan er búnað samtengdu brunavarnakerfi. Bílgeymsluhurðir eru með fjarstýrðum opnum.

Fyrir hleðslu rafbíla eru tryggðar lagnaleiðir frá tæknirými í bílajakjallara og að öllum bílastæðum, Verður það ákvörðun húsfélagsins að velja og setja upp hleðslustöðvarnar ásamt að velja hvaða kerfi sem heldur utan um notkun rafhleðslustöðvanna.

ANDDYRI OG STIGAHÚS:

Anddyri er með uppsettum póstkössum og mynddyrasíma. Teppir eru á stigum og stigapöllum. Gólf í anddyri er flísalagt með flísum frá Álfaborg. Lyftur eru af gerðinni Kone og er lyftuhurð úr burstuðu stáli. Lyftuklefinn er með dúkalögðu gólfi og veggklæðning úr burstuðu stáli auk spegils.

SORP:

Gert er ráð fyrir djúpgámum á lóð með sorpflokkun í 4 flokka, plast, pappír, almennt sorp og lífrænt sorp.

TÆKNIRÝMI:

Veggir, loft og gólf í tæknirýmum eru rykbundin.

TIL ÁRÉTTINGAR

- Athugið að í nýjum íbúðum getur verið byggingaraki í steypuvirkinu. Þessi raki mun að jafnaði hverfa á einu til tveimur árum en það er þó algjörlega háð útloftun í íbúðinni. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndun (daggarmyndun) innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á glerinu getur vatnið skemmt glugga, gólfefni, málningu og spörstlun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna. Ef bleyta myndast skal þurrka hana upp jafnóðum.
- Minniháttar misræmi getur verið á milli teikninga arkitekta, söluteikninga og sérteikninga innréttinga og eru innréttingateikningar þá gildandi.
- Seljandi ber ekki ábyrð 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 byggingaefni sem í henni er hefur ná stöðugu ástandi.
- 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.
- Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.
- Við afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir í íbúðinni, afhenda fulltrúa seljanda undirritað eyðublað þar sem þessir ágallar eru taldir upp.
- Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.
- Vegna hugsanlegra 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 fylgiskjali með kaupsamningi.
- Auglýsingaefni og 3D teikningar eru eingöngu til hliðsjónar, komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi.
- Nauðsynlegt er að sílanbera svalagólf á ca. 2ja ára fresti ef þau eru ekki flísalögð.
- Athugið að ef ekki eru til ofangreind efni eða tæki þá er leitast við að nota sambærileg tæki og efni.

AFHENDING ÍBÚÐA OG BREYTINGAR

Íbúðakaupandi og seljandi yfirfara íbúð og sannreyna ástand íbúðarinnar við forskoðun eignar og við afhendingu. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal seljandi eða fulltrúi hans lagfæra galla eins fljótt og auðið er. Íbúðir afhendast hreinar. Allar breytingar að ósk kaupenda þurfa að fara í gegnum skrifstofur seljanda og geta haft áhrif á afhendingartíma til seinkunnar. Breytingar geta leitt til kostnaðarauka en aldrei til lækkunar.