

Þverholt 13

Skilalýsing

Almennt

Þverholt 13 er fjölbýlishús með einu stigahúsi og lyftu. Inngangar eru frá Þverholti og um innigarð. Geymslur í kjallara fylgja flestum íbúðum. Stæði í bílakjallara eru 24 og fylgja flestum íbúðum. Rúmgóðar vagna- og hjólageymslur eru í sameign.

Útveggir:

Allir útveggir eru staðsteyptir, einangraðir með steinull og klæddir flísum og álplötum. Veggir innaf svölum og á svalagólfum á 5. og 6. hæð eru flísalagðir, en á 1. til 4. hæð er viðarklæðning á svalagólfum.

Þak:

Þakplata er steipt með vatnshalla að niðurföllum. Ofan á steypa plötu er tvöfalt lag af eldsoðnum asfalt-pappa. Einangrun er rakapólin þrýstieinangrun og ofan á hana er lagður vatnsvarnardúkur sem andar og þar ofaná möl. Niðurföll eru tengd regnvatnslögnum.

Raflagnir:

Lampar eru frágengnir á svölum og almennt utanhúss

Gluggar og útihurðir:

Gluggar og svalahurðir eru ál-/tréuppbyggðir af gerðinni Rationel tré-ál frá Húsasmiðjunni og eru vottaðir og slagveðursprófaðir. Opnanleg fög og svalahurðir eru með opunarstillingu til loftunar.

Gler:

Gler er K-gler eða sambærilegt og skv. teikningum og byggingarreglugerð. Með glerinu fylgir sú ábyrgð sem framleiðandi glersins veitir.

Svalir:

Svalahandrið eru úr áli og gleri með gustlokun og loka fyrir veðri og vindum 70% og gólf eru með viðarklæðningu.

Þverholt 13

Skilalýsing

- Lóð:** Garður verður frágenginn samkvæmt lóðarteikningu.
- Bílageymsla:** Er sameiginleg . Af heildarfjölda bílastæða tilheyra 24 stæði bílageymslu. Bílageymsla er loftræst og eldvarin með vatnsúðakerfi með sér inntaksklefa. Bílageymslan er lítilsháttar upphituð, þ.e hitastig er rétt undir 10°C. Gert er ráð fyrir lagnaleið að hverju stæði fyrir möguleika á rafhleðslustöð. Bílageymslan skilast með máluðum veggjum og lofti.
- Búnaður:** Húsnúmer verður sett upp á áberandi stað á útvegg.
- Veggir:** Veggir í forstofu, forrymum lyftu og íbúða eru sandspartlaðir og málaðir en aðrir veggir í sameign eru málaðir en ekki sandsparlaðir. Léttir veggir í sérgeymslum eru kerfisveggir úr blikkgrind með neti að ofan.
- Gólf:** Gólf í forstofu og forrymi 1. hæðar við lyftu eru flísalögð. Gólf í stigahúsum eru teppalögð. Allir stigar í stigahúsi eru teppalagðir án sökkla. Gólf í sérgeymslum, geymslugöngum, hjóla- og vagnageymslum og tæknirymum eru máluð með tveggja þátta epoxy gólfmálningu af gerðinni 700 frá SS gólf.
- Loft:** Loft eru máluð í ljósum lit.
- Rafmagn:** Raflagnir í sameign eru fullfrágengnar með ljósastæðum skv. teikningum raflagnahönnuðar. Rafmagnskostnaður íbúða er sér en sameignar er sameiginlegur.
- Pípulögn:** Gólfhiti er í gólfum, hitanemar í herbergjum skv. teikningum, þráðlaust kerfi lagnahönnuðar.
- Lyfta:** Fólkslyftan er frá Schindler og skv. teikningum og byggingarreglugerð.
- Stigahús:** Stigaprep og hvíldarpallar eru teppalagðir án sökkla. Veggir eru sparslaðir og málaðir með plastmálningu.

Þverholt 13

Skilalýsing

Frágangur íbúða inni

Almennt:

Íbúðir eru seldar fullbúnar með innréttingum og gólfefnum. Gólf eru lögð parketi og flísum í baðherbergjum og þvottahúsum.

Veggir: Útveggir og hluti innveggja eru steypfir með sléttri áferð. Léttir innveggir eru gífsveggir með tvöföldu gífsi og eru málaðir. Allir veggir eru sandspartlaðir og grunnmálaðir undir tvær umferðir af plastmálningu í ljósum lit skv. ákvörðun hönnuðar. Hluti veggja í baðherbergjum eru flísalagðir, ýmist eru 2 eða 3 veggir flísalagðir uppí loft í öllum íbúðum og er kvoða undir flísum á böðum.

Loft: eru sandspörtluð og grunnmáluð og máluð með tveimur umferðum af plastmálningu í ljósum lit skv. ákvörðun hönnuðar.

Innihurðir: eru yfirfelldar frá Húsamiðjunni. Hurðarhúnar eru með burstaðri áferð, af gerðinni Hafele Startec .

Flísar og gólfefni: Gólfísar eru frá ítalska framleiðandanum Iris Ceramica, af gerðinni Calx í litnum Sabbia, stærð 60x60 cm. Veggflísar eru frá ítalska framleiðandanum Iris Ceramica, af gerðinni Calx í litnum Bianco, stærð 30x60 cm. Harðparket er af gerðinni Pergo Visby frá Agli Árnasyni.

Innréttingar: Allar innréttingar í eldhúsum, baðherbergjum og þvottahúsum ásamt fataskápum í herbergjum og forstofum eru sérsníðaðar af Sérverki. Hurða- og skúffuforstykki ásamt borðplötum eru plastlögð með viðaráferð.

Eldhústæki: Íbúðunum fylgja eldhústæki af gerðinni AEG frá Ormsson. Íbúðum er skilað með keramik helluborði, blástursofni með burstaðri stáláferð og eldhúsháf.

Hreinlætistæki: Salernisskál er vegghengd með innbyggðum vatnskassa og þrýstihnappi á vegg. Handlaug er ferköntuð, felld ofan á borðplötu með einnar-handar blöndunartæki. Sturtur eru með flísalögðu gólf með vatnshalla að aflöngu niðurfalli upp við vegg. Sturtutæki er hitastýrt með sturtustöng og handsturtu.

Þverholt 13

Skilalýsing

Þvottahús: Gólf þeirra eru flísalögð með flísum frá ítalska framleiðandanum NAX-B af gerðinni Pro Stone í stærð 60 x 60 cm. Vegghengdur stálvaskur með blöndunartækjum.

Rafmagn: Rofar og tenglar eru hvítir. Símatenglar eru frágengnir í samræmi við teikningar lagnahönnuðar. Lampar eru í eldhúsi, þvottahúsi, baðherbergi og sérgeymslu.

Lampar

Loftlampar eru í eldhúsi, þvottahúsi, baði og geymslu. Innfeld ljós eru í hluta af loftum.

Hitalögn: Húsið er upphitað með gólfhita, þráðlausir hitanemar eru í herbergjum.

Loftræsting: Rafrænt loftræstikerfi með útsogi er í gluggalausum rýmum skv. byggingarreglugerð.

Í öllum íbúðum eru lofttúður með innbyggðri hljóð- og ryksíu sem tryggja innstreymi og þar með hringrás lofts um heimilið af gerðinni Lindab.

Afhending íbúða

Íbúðakaupandi og seljandi yfirfara íbúð saman og sannreyna ástand íbúðarinnar. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal seljandi lagfæra galla eins fljótt og auðið er. Íbúðir eru afhentar hreinar.

Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis, tæknilegar og útlits breytingar meðan á byggingaframkvæmd stendur. Engar breytingar að beiðni kaupanda eru leyfðar á íbúðum.

Skipulagsgjald:

Kaupandi greiðir skipulagsgjald af eigninni (0,3% af endanlegu brunabótamati), þegar það verður lagt á.

Þverholt 13

Skilalýsing

Fyrirvarar og til áréttingar (það sem við á)

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

- 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 spörslun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna. Reikna má með að sprungur myndist á veggjum og loftum meðan húsið er að jafna sig, má reikna með að þurfi að endurmála allt að 3 til 4 árum liðnum. Sem flokkast undir eðlilegt viðhald.

- 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 sem þarf að hreinsa reglulega.

- Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum reglulega og telst það til viðhalds.

- Íbúðaeigendum er kunnugt um dælur í dælubrunnum sem þarf að fylgjast með skipulega svo og niðurföll sem þarf að hreinsa, sem og öryggisdælu.

- Við afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir í íbúðinni, afhenda fulltrúa Sérverks 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.

- Fylgjast verður vel með aðalhurðum svo og bílageymsluhurðum og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.

- Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar, skal hann strax beina umkvörtun sinni til umsjónar- og tæknistjóra hússins.

- Íbúðarkaupendur gera sér grein fyrir að í sérgeymslum og öðrum geymslum geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins.