

Skilalýsing

Staðarborg 22 – 26



Mái 2023

Skilalýsing þessi er jafnframt hluti kaupsamnings íbúða. Byggingaraðili hússins áskilur sér rétt til að gera útlits- efnis- og tæknilegar breytingar á byggingartíma, en aðeins ef að um sambærilegar lausnir sé að ræða m.t.t. gæða.

Hönnuðir, byggingar- og söluaðilar.

Uppbyggingaraðili hússins er Vogur Vinnur ehf.

Arkitektar hússins eru Teark arkitekter og BIOSIS arkitekter

Burðarþolshönnuður og lagnahönnuður eru frá Verkís ehf. Raflagnahönnun er unnin af Elvit ehf og þá sér Öruggerk ehf um brunahönnun húsa.

Aðalverktaki verkefnis er Wilbergs ehf sem hefur mikla reynslu hér á landi og á Norðurlöndum.

Almennt um Staðarborg 22 – 26

Byggingin er tveggja hæða raðhúsallengja með fjórum fullbúnum íbúðum.

Um er að ræða timburgrindarhús með einangrun á milli timburgrindar og eru á steiptum grunnum. Milligólf er timburbitagólf og þak er hefðbundið timburþak. Húsið er klætt með báruformaðri málmklæðningu- og timburklæðningu. Eldhús afhentast fullbúin með innbyggðum ísskáp, ofni og helluborði. Borðplata í eldhúsi er úr hágæðakvartstein. Tvö flísalögð baðherbergi í hverri íbúð. Öllum íbúðum fylgir útigeymsla framan við hús þar sem gert er ráð fyrir uppsetningu hleðslustöðvar (utan birtra fermetra). Í bakgarði húss eru skjólveggir á milli íbúða og þá er lagt út fyrir köldu og heitu vatni í garð (möguleiki á heitum og köldum pottum). Sorpgeymsluskýli eru við lóðarmörk aðkomusvæðis. Húsin koma í tilbúnum einingum og eru samsett á staðnum af byggingaraðila seljanda.

Frágangur utanhúss

Klæðning

Útveggir eru með timburgrind, einangraðir með 145mm steinull og lokaðir að utan með 9mm birkikrossvið. Settur er vatnsheldur öndunardúkur og öndunargrind með lektum (20mm). Veðurkápa er úr báruformaðri málmklæðningu að hluta og standandi timburklæðningu að hluta.

Gluggar

Timburálguggar frá viðurkenndum framleiðanda (sjá nánar í handbók hússins)

Hurðar

Hurðar úr tré og áli og koma frá viðurkenndum framleiðanda (sjá nánar í handbók hússins)

Svalir

Handrið á svölum er viðarhandrið, plötuklætt og 1026mm hátt. Gengið út á svalir innan af hjónaherbergi.

Þak

Hallandi timburbitaþak úr kertobitum, klætt með krossvið til afstíffingar. Þak er heilklaðtappalag, tjöruborið.

Frágangur innanhúss

Gólf

Íbúðum er skilað með vönduðu harðviðarparketi (askur) og flísum í baðherbergjum og anddyri. Um er að ræða vandaðar gerðir frá viðurkenndum framleiðendum.

Innihurðar

Innihurðar eru hvítlakkaðar timburflekahurðir frá Parka.

Veggir

Innveggir eru 95mm timburgrindarveggir, plötuklæddir í flokki 1 eða 2 og einangraðir með steinull. Allir veggir eru málaðir með 0500-N klæddir með gífsi. Veggir á milli íbúða eru léttir timburveggir með brunapol REI-90 og uppfylla kröfur fyrir lofthljóðeinangrun innbyrðis á milli íbúðareininga samkvæmt ÍST 45:2016. Brunapol REI-90 veggja milli íbúða er tryggt á öllum samskeytum þar sem tvöfalt gífs mætist með eldvarnarþéttingum. Innveggir eru smíðaðir úr grind úr timbri eða blikkstoðum og klæddir með plötum í 1. eða 2. flokki. Innan á timburgrind útveggja íbúðarhúss er rakavörn og raflagnagrind með klæðningu í flokki 1 eða 2.

Loft

Loft er fullfrágengið og málað með litnum 0500 – N. Klætt með gifsplötum.

Stigi

Handrið meðfram stigagati er viðarhandrið. Stigi á milli hæða er úr gegnheilum harðvið(askur) eins og parketið.

Skápar

Fataskápur er í hjónaherbergi af vandaðri gerð frá Parka.

Eldhús

Innréttingar eru af vandaðri gerð frá Parka. Eldhúsinnrétting er með Quartz borðplötu. Heimilistæki verða frá Electrolux. Íbúðinni fylgja span helluborð, ofn,innbyggð uppþvottavél og ísskápur með frysti. Þá er lagt út fyrir viftu/háf yfir eldhúseyju.

Baðherbergi /þvottahús

Hreinlætiskerfi verða af viðurkenndri gerð(Grohe). Innréttingar á baðherbergjum eru sprautulökkuð. Í aðalbadherbergi er handklæðaofn og sturta. Boxen baðherbergi og þvottahús eru forframleiddar einingar, byggðar skv. viðurkenndum stöðlum. Gólf og allir veggir í baðherbergjum og þvottahúsi eru flísalagðir. Þar til gerður rakavarnardúkur er undir flísalögðum veggflötum í rýmum og tryggilega gengið frá í kverkum við sturtu.

Hitakerfi

Hitakerfi er hefðbundið ofnakerfi. Ofnalagnir eru í rörkerfi í gólfum.

Inntök

Inntök fyrir heitt og kalt vatn eru í útigeymslu. Tengigrind fyrir neysluvatn og hitalagnir eru í lagnaleið baðherbergis. Tengipunktur eru á vatnsheldum stöðum sem eykur öryggi. Neysluvatn er lagt í plötu að

baðherbergjum og þaðan að aftöppunarstöðum. Upphitun er ofnakerfi. Hver íbúð hefur sjálfstæðan mæli í inntaksrými. Inntak rafmagns er í forstofu og þaðan eru raflagnir lagðar að tengidósum.

Loftræsikerfi

Loftventlar eru í útvegg til að tryggja loftskipti og jafna þrýsting. Útsog úr eldhúsi og baðherbergi sem leitt er upp úr þaki. Þá eru flestir gluggar íbúðar opnanlegir.

Lýsing

Íbúðir skilast fullbúnar með lýsingu (að undanskyldu ljósi yfir borðstofu og eldhúseyju) tenglum, rofum og fullfrágenginni töflu.

Hljóðvist

Hljóðvist verður í samræmi við ÍST 45:2016, kafla 6 um íbúðarhúsnæði.

Útisvæði

Geymsla

Framan við aðalinngang er köld geymsla þar inntakið er fyrir heitt og kalt

Frágangur lóðar

Aðkoma að húsi er hellulögð að götu. Lagt hefur verið út rafmagnsídráttarrör að geymslurými fyrir möguleika á rafhleðslustöð. Hleðslustöð fylgir ekki með. Lýsing verður lágstemmd. Annað yfirborð verður tyrft. Lagt út fyrir heitri og kaldri lögn út í garð (möguleiki á heitum og köldum potti). Skjólveggur á milli íbúða í garði.

Sorpgeymsluskýli er við lóðamörk aðkomusvæðis og gert er ráð fyrir flokkun skv. kröfum sveitarfélags

Annað

Við afhendingu fá kaupendur í hendur handbók hússins frá byggingaraðila með nánari upplýsingum og viðhaldsleiðbeiningum. Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina. Einnig þarf kaupandi að fylgjast vel með að niðurföll í þvottahúsi, baði og úti á svölum stíflist ekki. Kaupandi er hvattur til að tryggja góða útloftun. Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri. Kaupandi má gera ráð fyrir því að þurfa að endurmála íbúð sína skömmu eftir að byggingin og byggingarefnin sem í henni eru hafa náð stöðugu ástandi. Kjósi kaupandi að gera breytingar á íbúðinni verða þær gerðar á eigin ábyrgð í kjölfar afhendingar. 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 í handbók hússins.