



# Skilalýsing fyrir Vorbraut 3, 210 Garðabæ

Skilalýsing þessi fjallar einungis um meginatriði en er ekki ætlað að vera tæmandi um einstök frágangsaatriði.

## BYGGINGARAÐILI

Vorbraut 3 ehf. Kt: 471223-1820 er lóðarhafi og seljandi verkefnisins en byggingaraðili hússins er Parfaping hf. Kt: 450193-3059. Parfaping hf. er 33 ára fyrirtæki og hefur því áralanga reynslu af framkvæmdum fyrir opinbera aðila, fyrirtæki og einstaklinga. Fyrirtækið leggur áherslu á vandaðar íbúðir, góða þjónustu og skil íbúða á réttum tíma. Stefna fyrirtækisins er að leitast við að eiga gott samstarf við kaupendur. Félagið mun nú sem áður kappkosta að skila góðu og vönduðu verki til handa viðskiptavinum sínum og ábyrgist traust, gæði og áreiðanleika í viðskiptum.

## HÖNNUN

Aðalhönnuður hússins er Arkís arkitektar ehf. Arkís hefur mikla og langa reynslu af hönnun og arkitektúr.

Hin nýja íbúðabyggð í Hnoðraholti byggir á metnaðarfullu skipulagi og samræmdum skilmálum innan hverfisins. Lögð er áhersla á umhverfisvæna byggð, tengingu við náttúruna, góðar samgöngur og þjónustu. Við hönnun verkefnisins var leitast við að skapa metnaðarfulla og glæsilega byggingu sem nýtur sín í fallegu og náttúrulegu umhverfi. Leitast var við að hámarka notagildi íbúða og nýta útsýni, birtu og staðsetningu til fullnustu.

Hönnuður burðavirkja og lagna er Verkfræðistofa Reykjavíkur ehf. Raflagnahönnuður er TKM hönnun ehf.

Lóðarhönnun var unnin af Landslag ehf.

## HÚSIÐ

Um er að ræða 10 íbúða fjölbýli á 4 hæðum (með kjallara). Aðalinngangar hússins eru á jarðhæð og kjallara ásamt innkeyrsluhurð í bílakjallara sem er niðurgrafinn að hluta. Húsið er í Hnoðraholti í Garðabæ sem er einstakt og nýstárlegt hverfi. Í jaðri hverfisins eru helstu útivistarsvæði höfuðborgarsvæðisins og ósnortin náttúra.

Húsið er eins og áður sagði á 4 hæðum (kjallari og 3 íbúðarhæðir). Um er að ræða fjölbreyttar íbúðir, 2 til 4 herbergja og á bilinu 82 til u.þ.b. 197 fermetrar að stærð.

Burðakerfi hússins er steinsteypt, útveggir einangraðir að utan, klæddir með vönduðum áklæðningum frá Áltak sem tryggir lágmarks viðhald hússins. Allir gluggar eru úr ál/tré kerfi frá Rational (keyptir af Húsasmiðjunni) og glerjaðir með einangrunargleri. Þakplata yfir 3 (4.hæð ef kjallari er meðtalinn) hæð hússins er steyp, með 2x ábræddu pappalagi einangruð að ofanverðu og með fargi. (viðsnúid þak)

Svalahandrið eru úr áli og glerklæðningu framleitt og uppsett af Stál og suðu ehf. Sérgeymsla fylgir öllum íbúðum í kjallara. Sorphirða íbúa fer í gegnum djúpgáma sem eru 2 talsins (2 lúgur á hvorum gám) á austur hlið hússins.



## FRÁGANGUR ÍBÚÐA

Íbúðirnar eru byggðar í samræmi við byggingareglugerð 112/2012 með áorðnum breytingum. Frágangur íbúða er vandaður. Íbúðum verður skilað fullbúnum. Gólf eru parketlögð harðparketi að gerðinni Meister (Nutmeg castle) frá Parka, gólf í baðherberjum og þvottahúsum eru flísalögð með flísum frá Ebson ehf. Allir veggir og loft innan íbúða eru sandsparslaðir og málaðir í hálfum hör, innveggir aðrir en steypfir eru hlaðnir úr Ytong hleðslusteini og sparslaðir og málaðir í hálfum hör.

Innréttingarnar eru af vandaðri gerð frá Selós, liturinn á skápafrontum á 1. og 2.hæð er ljósdrappaður

Borðplötur eru úr quartz (Glencoe) stein frá Rein steinsmiðju.

Innihurðar eru hvítar yfirfelldar í yfirhæð (220cm) af gerðinni Dana frá Parka ehf.

Pípulagnakerfi hússins (innan íbúða) er leitt í gegnum lóðrétta lagnastokka og „rör í rör“ í kerfi að tengipunktum sem er innsteypt í gólfplötum. Hefðbundnir ofnar (Voryl eða sambærilegt) eru í húsinu með vönduðum ofnlökum (Danfoss eða sambærilegt). Á baðherbergjum og í þvottahúsum eru einnig handklæðaofnar. Á baðherbergjum er affall handklæðaofns nýtt til gólfhitunar.

Vélrænt loftræsikerfi er í öllum íbúðum sem nýtir varma inniloftsins við loftskipti, sem lækkar kyndingar kostnað og er samstæða staðsett í þvottahúsi/baðherbergi allra íbúða.

Í baðherbergjum, þvottaherbergi og eldhúsi eru rakaheldir ljóskúplar en annars afhendast íbúðir með innfeldum ljósum eftir teikningu en án kúpla annarstaðar.

Allar íbúðir eru með opnanlegu svalaskjóli.

Slökkvitæki og reykskynjarar fylgja hverri íbúð.

Laus búnaður o.þ.h. sem sýndur er á teikningum en sem ekki er upptalinn í skilalýsingu þessari fylgir ekki.

## FRÁGANGUR ELDHÚSA

Hönnun gerir ráð fyrir opnum og rúmgóðum eldhúsum þar sem lögð er áhersla á að haga skipulagi rýmisins á sem bestan hátt með nútíma hönnun og þarfir í huga.

Eldhúsin eru frá Selós.

Framhliðar innréttinga matt bage litur 5050 hjá Selós.

Borðplötur eru sérsmíðaðar Quarts stein 20mm þykkar með undirlímdum vaski úr stáli.

Hnífaparabakki fylgir með í amk einni skúffueiningu.

Útdraganleg ruslafata er inni í vaskaskápnunum.

Höldur eru griphöldur svartar að lit frá Selós.

Led lýsing er undir efri skápum Allar skúffur í eldhúsi og baði eru með mjúkklokunarbúnaði.



## ELDHÚSTÆKI

Eldhús skilast með tækjum og búnaði af viðurkenndri gerð og gæðum.

Eldhústæki eru frá viðurkenndum aðilum. Öll tæki hússins koma frá Ormsson og eru af gerðinni AEG (að undanskildum háfum undir skápum sem eru af gerðinni elica). Tæki sem fylgja með eigninni eru innbyggður ísskápur, innbyggð uppþvottavél, bakaraofn helluborð og háfur. (Í þeim íbúðum sem eyja er í eldhúsi er háfur innbyggður í helluborð)

Uppþvottavél og ísskápur eru innbyggð og framhlið klædd eins og eldhúsinnréttingar.

## BAÐHERBERGI, ÞVOTTAHÚS OG HERBERGI

Hreinlætistæki eru frá Grohe. Öll sturtutæki eru hitastýrð og innbyggð, tæki fyrir eldhúsvask og handlaug eru einarma.

Salerni eru upphengd og með innbyggðum skolkassa í vegg gerð Grohe/Laufen . Í öllum íbúðum er rúmgóð sturta með flísalögðum botni í gólfi og sturtugler skilrúmi. Baðherbergis og þvottahúsgólf eru flísalögð sem og veggir að hluta. Flísarnar eru 60x120 og ljós gráar að lit. Aðrir veggir í baðherbergjum og þvottaherbergjum eru málaðir í ljósum lit. Í sturtum eru niðurföll riðfríar ristar.

Þvottahús eru ýmist innan baðherbergja eða í sér rými. Í þvottahúsi eru tengingar fyrir þvottavél og þurrkara (ekki útsog fyrir þurrkara).



Innréttingar í þvottahúsi eru framleiddar af Selós matt bage litur 5050 að lit.

Innréttingar á baðherbergi eru frá Selós, Framhliðar innréttinga eru matt bage.

Borðplötur á baðherbergjum eru sérsníðaðar úr Quarts stein, 20mm þykkar með undirlímdum vaski.

Fataskápar eru frá Selós matt bage litur 5050 með svörtum höldum.

## LÓÐ

Lóð verður frágengin, frágengin bílastæði og hellulagðar gönguleiðir.

Aðkoma að húsi verður hellulögð og snjóbræðsla þar sem við á samkv. Iagnateikningum. Sameiginleg útsvæði verða frágengin í samræmi við lóðarhönnun. Grassvæði verða fágengin og gróðurbeð grófjöfnuð, gróður fylgir ekki. Séreignareitir verða frágengir.

Leiktæki og búnaður á lóð verður eins og upp gefið er á teikningum.

## SAMEIGN

Póstkassar eru uppsettir í ytra anddyri á 1. hæð á suður hlið hússins.

Gólf í séreignageymslum, tæknirýmum, o.þ.h. eru slípuð og lökkuð. Steyptir veggir á

geymslugangi eru steinslípaðir, sparslaðir og málaðir í ljósum lit. Léttir veggir eru úr Ytong hleðslustein, málaðir í hvítum lit (geymslur eru ekki spartlaðar að innan). Blakjallari er slípaður og málaður í ljósum lit með vélslípuðu gólfi. Einnig mun kjallarinn innihalda grunnhleðslukerfi.

Stigahús norðan megin er teppalagt og handrið eru með pólýhúðuðu stáli.

Lyftur eru í húsinu af gerðini Kone.

*Vísað er til hönnunargagna (m.a. byggingarnefndarteikninga) varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni. Auglýsinga og kynningarefni (3D teikningar o.fl.) eru eingöngu til hliðsjónar, komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi.*

*Komi til framkvæmda kaupenda eftir afhendingu skal tekið fram að ekki er heimilt að skerða burðarþol, hljóðvist o.þ.h. eða hafa áhrif á húshluta sem tilheyra sameign hússins.*

*Í nýjum íbúðum getur verið mikill byggingaraki í byggingarhlutum. Þessi raki mun að jafnaði hverfa á einu til tveimur árum en það er þá algjörlega háð útloftun í íbúðinni. Allar íbúðir eru búnar vélrænni loftræstingu en til þess að hún hafi fulla virkni þarf að tryggja innstreymi lofts öllum stundum. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndun (döggun) innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á glerinu getur vatnið skemmt glugga, gólfefni, málningu og spörtlun. Því er mikilvætt að hafa gluggafögin lítilla opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna í veðri utandyra. Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti í blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og nauðsynlegt er að fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baði og á svölum og hreinsa reglulega.*

**Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og/eða atriðum sem heyra undir viðhald hússins og almenna umhirðu.**

*Minniháttar misræmi getur verið á milli teikninga arkitekta, söluteikninga og sérteikninga innréttinga og eru innréttingateikningar þá gildandi.*

