

Skilalýsing

Urriðaholtsstræti 32 er fimm hæða fjölbýlishús með einu stiga- og lyftuhúsi. Í húsinu eru 12 íbúðir af fjölbreyttum stærðum og gerðum. Aðalinngangur byggingarinnar er á jarðhæð í botnlanga við Urriðaholtsstræti.

Á jarðhæð er ein íbúð sem hefur sérinngang og sérafnotareit. Sérgeymslur, vagna- og hjólageymsla, tæknirými og sorpgeymsla ásamt beinu aðgengi að upphitaðri bílageymslu með 8 merktum bílastæðum eru á jarðhæð.

Á 2. - 5. hæð eru 11 íbúðir með inngöngum sem tengjast lokuðu stiga- og lyftuhúsinu. Allar íbúðir eru búnar skjólgóðum svölum sem snúa í suður og /eða vestur. Á efstu hæð (þakhæð) eru tvær íbúðir sem eru inndregnar og hafa stórar þaksvalir sem snúa í allar áttir.

Urriðaholtsstræti 32

Húsbyggjandi og aðalverktaki er **Gerð ehf.**

Burðarkerfi byggingarinnar er staðsteypt nema inndregin þakhæð sem er úr CLT timbureiningum. Hún er einangruð með steinull og klædd með áklæðningarkerfi sem veðurkápu. Milliveggir innanhúss eru reistir úr blikkstoðum og klæddir tvöföldu gipsi hvoru megin.

Íbúðum er skilað fullbúnum með gólfefnum á öllum rýmum. Baðherbergi eru með flísalögðu gólfi og veggjum að hluta. Sameign skilast fullbúin með fullfrágengnum lyftum. Lóð er fullfrágengin, hellulögð ásamt gróðri og þökulögn skv. teikningum.

Frágangur utanhúss

Útveggir

Allir útveggir, nema veggir inndreginnar þakhæðar, eru staðsteyptir, einangraðir með steinull og klæddir með áklæðningarkerfi sem veðurkápu. Útveggir inndreginnar þakhæðar er úr CLT timbureiningum, klæddir vatnsvörðum dúk, einangraðir með steinullareinangrun og klæddir áklæðningarkerfi sem veðurkápu. Litir á klæðningum eru í samráði við arkitekt. Þök byggingarinnar eru tvennskona; annarsvegar er um að ræða steypt, viðsnúið þak sem að hluta til er þakið grús en hellulagt þar sem þaksvalir eru. Hinsvegar er þak á inndreginni efstu hæð úr 170 mm timbureiningum sem á er soðinn vatnsheldur asfaltdúkur, einangrað með steinullareinangrun með vatnshalla og tveimur lögum af bræddum asfaltdúk í flokki T.

Svalir

Svalagólf eru steypt með vatnshalla að niðurföllum. Svalahandrið eru uppbyggð úr álstoðum sem eru glerjaðar og ná upp í 120 cm frá gólfi. Svalaloft eru steypt og ómeðhöndluð. Veggir sumra svala eru klæddir með Oregon pine.

Raflagnir: Lampar eru frágengnir á svölum og almennt utanhúss.

Gluggar og útihurðir

Gluggar, svalahurðir og inngangshurðir eru frá danska framleiðandanum Rationel og eru ál-/tré uppbyggðir. Opnanleg fög og svalahurðir eru með opunarstillingu til loftunar.

Útihurðir eru skv. teikningu arkitekts. Allt gler er K-gler eða sambærilegt skv. byggingarreglugerð. Með glerinu fylgir sú ábyrgð sem framleiðandi glersins veitir.

Lóð

Bílastæði eru afmörkuð með línun. Stéttar fyrir framan húsið verða hellulagðar og á sérafnataflötum íbúða skv. teikningum arkitekts. Grasflatir verða þökulagðar. Gróður verður í gróðurbeðum skv. teikningum arkitekts.

Bílageymsla

Bílageymsla er niðurgrafin. Útveggir verða einangraðir að utanverðu. Þeir eru, slípaðir að innanverðu og málaðir. Hitablásarar og loftræstikerfi fylgir frágengið í samræmi við teikningar. Gólf er steypt og vélslípað án frekari meðhöndlunar en bílastæði eru merkt. Sprungur geta myndast á yfirborði gólfsins sem verða ekki meðhöndlaðar frekar. Hurð fyrir bílageymslu fylgir frágengin með sjálfvirkum opunarbúnaði og einni fjarstýringu á hvert stæði. 8 stæði eru í bílageymslu. Gert ráð fyrir að hægt verði að koma fyrir hleðslustöðvum fyrir rafbíla við hvert stæði. Bílageymsla er loftræst og lítilsháttar upphituð þ.e hitastig rétt undir 10°C.

Hjóla- og vagnageymsla

Steyptir innveggir í hjóla-vagna og sérgeymslu eru hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð.

Sorpgeymsla

Sorpgeymsla er í sameign. Veggir eru hreinsaðir og málaðir. Gólf eru slípuð.

Sérgeymsla

Léttir veggir í sérgeymslum eru úr blikkgrind sem klædd er krossvið og hvítmálaðri plötuklæðningu, rafmagnstengill er í hverri geymslu.

Búnaður

Húsnúmer verður sett upp á áberandi stað á útvegg.

Frágangur sameignar inni

Veggir

Veggir í forstofu, stigahús og íbúða eru sandsparslaðir og málaðir en aðrir veggir sameignar eru málaðir en ekki sandsparslaðir.

Gólf

Gólf í forstofu jarðhæðar er flísalagt og afleiðandi gangi frá stigahúsi inn í bílageymslu, stigapallar og stigaprep eru teppalagðir. Gólf í sérgeymslum, geymslugöngum, hjóla- og vagnageymslum og tæknirýmum eru máluð með gólfmálningu.

Loft

Loft eru máluð í ljósum lit. Eða ómáluð.

Rafmagn

Raflagnir í sameign eru fullfrágengnar með ljósastæðum skv. teikningum raflagnahönnuðar.

Hitakerfi

Íbúðir og sameign eru upphituð með hefðbundnu ofnakerfi skv. teikningum lagnahönnuðar. Íbúðir 501 og 502 hafa samsett gólf- og ofnhitakerfi. Söluaðili:

Anddyri og stigahús

Anddyri er flísalagt með uppsettum póstkössum og dyrasíma. Stigaprep eru forsteypt. Stigapallar eru teppalagðir. Veggir eru sparslaðir og málaðir með viðurkenndu málningarkerfi. Á stigum og pöllum eru uppsett handrið. Raflögn í sameign fylgir frágengin með ljósakúplum þar sem venja er að hafa þá. Loftræstilagnir eru lagðar samkvæmt teikningum.

Lyfta

Fólkslyfta er af gerðinni Schindler og skv. teikningum og byggingarreglugerð.

Frágangur íbúða inni

Almennt

Íbúðir eru seldar fullbúnar með gólfefnum og innréttingum. Á öllum rýmum nema votrymum er harðparket á gólfum.

Baðherbergis- og þvottahúsgólf eru flísalögð.

Veggir

Útveggir og hluti innveggja eru steiptir og verða með sléttri áferð, loft eru sléttspörsluð. Léttir innveggir verða úr blikkstoðum, klæddir beggja vegna með 2x13mm gipsplötum. Allir veggir eru sandsparslaðir og grunnmálaðir undir tvær umferðir af plastmálningu í litum skv. ákvörðun hönnuðar. Veggir á baðherbergjum eru að hluta til flísalagðir frá gólfi upp í loft, aðrir veggir eru málaðir með rakapólnu málningakerfi.

Loft

Loft eru sandspörsluð og grunnmáluð undir tvær umferðir af plastmálningu í ljósum lit skv. ákvörðun hönnuðar. Loft í baðherbergjum eru máluð með rakapólnu málningakerfi.

Innihurðir

Innihurðir eru sprautulakkaðar hvítar, frá þýska framleiðandanum Grauthoff. Hurðarhúnar eru úr stáli með burstaðri áferð. Hurðir og húnar eru frá Parki interiors, Dalvegi 10-14 í Kópavogi og eru þar til sýnis.

Flísar og gólfefni

Gólfflísar eru frá spænska framleiðandanum Baldocer, af gerðinni Arkety í litnum grey, stærð 60x60 cm. Veggflísar eru frá spænska framleiðandanum Baldocer, af gerðinni Arkety í litnum steel, stærð 30x60 cm. Harðparket er á gólfum, Krono Original High Quality Super Natural Classic frá Kronospan frá Parki interiors Dalvegi 10-14 Kópavogi .

Innréttingar.

Allar innréttingar í eldhúsum, baðherbergjum og þvottahúsum ásamt fataskápum í herbergjum og forstofum eru frá Nobila - GKS trésmiðju. Hurða- skúffuforstykkir, Structura 400 Gladstone Oak Reproduction. Hurðar efriskápa í eldhúsum eru með hvíttri matti áferð, borðplötur eru úr kvarts SILESTONE frá steinsmiðju REIN Viðarhöfða 1. Höldur eru af gerðinni Edge Bronze og White. Áferðir innréttinga eru til sýnis í sýningarsal GKS, Funahöfða 19, Reykjavík.

Eldhústæki

Íbúðunum fylgja vönduð eldhústæki af gerðinni AEG frá Bræðrunum Ormsson. Íbúðum er skilað með keramik helluborði, blástursofni með burstaðri stáláferð, gufugleypi innbyggðum í efriskáp (nema íbúðum 201-203-301-303-401-403-501-502 þar eru lofthengdir háfar frá BO). Einnig fylgir íbúðunum innbyggður kæli-/ frystiskápur og innbyggð uppþvottavél. Í eldhúsi er undirlímdur stálvaskur frá Tengi og einnar-handar blöndunartæki. Blöndunartæki er til sýnis hjá Tengi, Smiðjuvegi 76 í Kópavogi.

Hreinlætistæki

Salernisskál er vegghengd með innbyggðum vatnskassa og hvítum þrýstihnappi á vegg. Handlaug er undirlímd frá duravit með einnar-handar blöndunartæki. Sturtur eru með flísalögðu gólfi með vatnshalla að aflöngu niðurfalli upp við vegg. Þær eru afmarkaðar með sturtu-glervegg, stærð fer eftir fyrirkomulagi viðkomandi íbúðar. Sturtutæki er hitastýrt með sturtustöng og handsturtu. Hreinlætistæki eru frá Tengi, Smiðjuvegi 76 í Kópavogi og eru þar til sýnis.

Þvottahús

Sumar íbúðir hafa þvottahús. Gólf þeirra eru flísalögð með flísum frá spænska framleiðandanum Baldocer, af gerðinni Arkety í litnum grey, stærð 60x60 cm. Þvottahúsum er skilað með vatns- og raflögn fyrir þvottavél og þurrkara ásamt vegghengdum skolvaski og blöndunartæki.

Rafmagn

Rofar og tenglar eru hvítir. Rafmagns- og fjarskiptalögn fylgir frágengin með einum mynddyrasíma í íbúð. Loftnetstenglar eru í alrými ásamt tölvutenglum. Tölvutenglar verða í herbergjum. Ljósleiðari verður í húsinu. Innfelld ljós verða í opnum rýmum í íbúðunum og er þeim skilað fullfrágengnum. Kúplar eru í þvottahúsi, baðherbergi og sérgeymslu.

Hitalögn

Húsið er á hefðbundinn hátt upphitað með miðstöðvarofnum sem á eru hitastýrðir ofnlokar en í íbúðum 501-502 er gólfhiti með tölvustýringu.

Loftræsti-, vatns- og þrífalagnir

Rafrænt loftræstikerfi með útsogi er í gluggalausum rýmum og eldhúsi skv. Byggingarreglugerð og teikningum lagnahönnuða. Á viðeigandi stöðum á útveggjum eru lofttúður með innbyggðri hljóð- og ryksíu sem tryggja innstreymi og þar með hringrás lofts um ákveðin svæði. Forhitari er á heitu neysluvatni.

Til áréttingar

Seljandi áskilur sér rétt til að láta breyta teikningum á byggingartímanum í samráði við arkitekta og 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 spörlun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.

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.

Svalagólf er nauðsynlegt að sílanbera á ca. 2ja ára fresti ef þau eru ekki flísalögð.

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 Gerð ehf 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.

Aðalhurðir á hverju stigahúsi svo og bílageymsluhurðir verður að fylgjast vel með 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 umsjóna- 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.

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

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

Afhending íbúða

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

Í öllum tilvikum þar sem minnst er á tegundir af hinum ýmsu tækjum og innréttingum í skilalýsingu þessari er átt við þau tæki eða sambærileg á þeim tíma sem uppsetning á sér stað. Sama á við um birgja/efnissala, seljandi áskilur sér rétt til breytinga þar á og verður þá miðað við sambærilega vöru. Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, tæknilegar- og útlits breytingar meðan á byggingaframkvæmd stendur.

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.

Skipulagsgjald

Kaupandi greiðir skipulagsgjald af eigninni, þegar það verður lagt á.

Hönnuðir

Aðalhönnuður:

Kanon arkitektar ehf

Burðarþols- og lagnahönnun:

Verkfræðistofa Hnit ehf

Raflagnahönnun:

AK rafverktakar ehf

Brunahönnun:

Efla ehf

Um myndefni í skilalýsingu Athugið:

Lita- og húsgagnaval er leiðbeinandi. Íbúðum er skilað hvítmáluðum og án lausra húsgagna.

Húsbyggjandi og aðalverktaki:

Gerð ehf.

Söluaðili:

Fjárfesting fasteignasala ehf.