



Eskiás 3

Skilalýsing



ÚTGÁFA NR.	HÖFUNDUR	DAGSETNING	YFIRFARIÐ	SAMÞYKKT
01	HÞP	2022-11-18	GMP, KH, MM	ÖVK
02	HÞP	2023-01-26	GMP, KH, MM	ÖVK



Almennt

Eskiás 3 er tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús. Allar íbúðir hafa sérinnganga ýmist beint inn af jarðhæð eða í gegnum utanaliggjandi stiga sem liggur uppá 2. hæð. Íbúðir á 3. hæð ganga inn í anddyri sinnar séreignar á 2. hæð með sinn eigin stiga uppí íbúð á 3. hæð. Rými undir stiga getur nýst sem viðbótar geymslurými.

Burðarvirki hússins, veggir, plötur og þakplata, er staðsteypt en stigar og svalir verða forsteyptar. Steyptir veggir eru unnir beint út mótum og viðmið um lágmarkssléttika (frávik) á veggjum og gólfum eru +/- 2% en að hámarki 15 mm á 2 metra réttsekið.

Þakfrágangur er viðsnúið þak með tvöföldum ábræddum þakpappa, einangrun, vatnsdúk og fargi. Á hallandi þökum er úthagatorf.

Útveggir verða einangraðir og klæddir að utanverðu.

Innveggir aðrir en steyptir eru úr gifsplötum. Gifsveggir og lagnastokkar verða með tvöföldu gifsi og einangraðir með ull. Einfalt gifs verður í loftum þar sem þau eru niðurtekin. Málsetningar léttra veggja á teikningum eru leiðbeinandi og geta frávik átt sér stað.

Veggir og loft innan íbúða eru sparslaðir og málaðir í ljósum lit, Hafgrár (NCS 1002 Y).

Íbúðum verður skilað með flotuðum gólfum án gólfefna nema á baðherbergjum/þvottahúsi þar sem að veggir og gólf eru flísalögð upp í loft. Hönnun íbúða, hæðir á hurðum og innréttingum gerir ráð fyrir 15 mm gólfefni ofan á flot.

Innihurðir verða hvítlakkaðar yfirfeldar hurðir (Jeld-Wen Moralt frá Húsasmiðjunni).

Baðherbergi/þvottahús eru forframléidd og hífð inn í hús samhliða uppsteypu húsanna. Söluaðili baðherbergjanna er Wilbergs/Bitter ehf. (Parki) og eru þau hönnuð af Boxen samkvæmt norskum stöðlum. Mikið er lagt upp úr vönduðum frágang og er allt efni og búnaður af þekktri og viðurkenndri gerð.

Slökkvitæki og reykskynjari fylgja hverri íbúð. Dyrabjalla og póstkassi eru við hvern sérinngang.

Frágangur innanhúss

Innréttingar

Sérsmíðaðar og vandaðar innréttingar í eldhúsi koma frá þýska framleiðandanum Nobilia og fataskápar koma frá Trésmiðju GKS. Innréttingar á baði koma frá Parka. Innréttingar Nobilia eru framleiddar samkvæmt ströngustu kröfum um gæði, orkunýtingu og umhverfisstaðla og uppfylla m.a. kröfur Blue Angel (German Ecolabel), DIN ISO 9001 (2008) gæðastaðall og PEFC (endurheimt skóga).

Skápar í eldhúsi eru ljósgráir að lit og borðplötur steingráar úr slitsterku og endingagóðu efni með vönduðum kantlímingum sambræddum með laser tækni.

Efri skápar eru höldulausir og með dimmanlegri LED lýsingu niður á borðplötu. Aðrir skápar og skúffur eru einnig höldulausir með svörtu LineN útfærslu á gripi. Ljúflokur eru á skúffum og skápahurðum.

Skápar í anddyrum og fataskápar svefnherbergja eru hvítir. Skúffur í fataskápum er vandaðar með mjúklökun.

Á baðherbergjum eru innréttingar hvítar. Neðri skápar með skúffum og LED lýstur spegill er yfir vask. Baðherbergisvaskur er innbyggður í borðplötu. Hvíttað glerskilrúm stúkar af þvottavél og þurrkara.

Handrið í innstigum eru smíðuð úr stáli og duftlökkuð (pólýhúðuð) í sama lit og gluggar og hurðir, RAL 7016.

Lagnir og hreinlætistæki

Pípulagnakerfi hússins (innan íbúða) er leitt í gegnum lóðrétt lagnastokka. Rör í rör kerfi að tengipunktum er innsteypt í gólfplötum og er tengiskápur bæði fyrir neysluvatn og ofnakerfi aðgengilegur í glerskáp ofan við salerni (Unopax Mono). Ofnar eru hefðbundnir (Voryl eða sambærilegir) með ofnlokum (Heimeier). Handklæðaofn (Stromberg Laveno) er á baðherbergjum. Vélræn loftræsting (útsog) er í rýmum þar sem við á en annars verður um „náttúrulega“ loftræstingu að ræða (opnanleg fög). Ferskloftsventlar í íbúðum eru í gegnum útveggi.

Öll hreinlætistæki eru að vandaðri gerð frá Grohe. Á baðherbergjum eru tækin krómlituð en í eldhúsi eru vaskur og blöndunartæki svört. Blöndunartæki í sturtu koma með vatnsdeili sem minnkar vatnsnoktun en heldur góðum straumi.

Raf- og fjarskiptalagnir, lýsing og tæki

Stofnlagnir rafmagns liggja frá inntaksrými og í steiptum plötum að hverri íbúð. Innan íbúða liggja raflagnir ýmist í steiptum eða léttum veggjum og loftum. Í hverri íbúð eru tvær rafmagnstöflur, önnur fyrir lágspennu og hin fyrir smáspennu. Í smáspennutöflu er gert ráð fyrir staðsetningu ljósleiðarabox, routers og annars fjarskiptabúnaðar. Lagðir eru tveir ljósleiðarar frá inntaksrými í kjallara og í hverja íbúð, annar fyrir



Ljósleiðarann (OR) og hinn fyrir Mílu. Ljósleiðarar eru því tilbúnir til tengingar í hverri íbúð. Gert er ráð fyrir auka lagnaleiðum fyrir mögulegar Coax loftnetslagnir. Sett er tóm dós við hlið fjarskiptatengla í hvert íverurými sem lagt er í smáspennutöflu. Ekki eru dregnir út Coax strengir heldur er lagnaleiðin til staðar. Nægur fjöldi af net- og rafmagnstenglum er í hverju rými. Tenglar og rofar eru hvítir en við eldhúsvask og á eyju eru þeir svartir. Sér tengill er fyrir þvottavél og þurrkara á baði. Á svölum er rakaheldur 10A tengill.

Lampar sem fylgja íbúðum eru í eldhúsi, geymslu, baðherbergi (kemur í baðherbergja einingum) og veggljós á svölum. Í öðrum rýmum eru skaffaðir ljósafalir með peru í loftadósir – einn í hverju rými.

Eldhús skilast með blástursofni, spanhelluborði og innbyggðum ísskáp frá Whirlpool sem þjónustað er af Heimilistækjum.

Dyrabjalla er í hverri íbúð.

Baðherbergi/þvottahús

Baðherbergi og þvottahús er flísalagt með steingráum keramik flísum (Opoczno ARES Light Grey 60x60). Frágangur rakavarnarlags undir flísum og í kringum hreinlætistæki er samkvæmt ströngustu kröfum. Loft eru fullfrágengin og máluð í hvítum lit. Grohe salernisskálar eru upphengdar með innbyggðum vatnskassa í vegg. Gólfflötur er flísalagður og niðurtekinn í sturtuklefa. Unidrain niðurfallsrenna er í sturtu. Sturtugler er ýmist fast eða hreyfanlegt á heilli löm. Krómlitað sturtutæki með stórum haus og handbrúsa er frá Grohe. Grohe krómlitað blöndunartæki við vask. Krómaðir snagar fyrir handklæði og salernisrúlluhaldari fylgja.

Þvottahús eru innan baðherbergja með tengingu fyrir þvottavél og þurrkara. Þvottavél og þurrkari eru stúkuð af með hvíttuðu glerskilrúmi.

Geymslur

Allar geymslur eru innan íbúða. Í sumum íbúðum er hægt að nýta rými undir stiga sem geymslu og þar sem tilætlað geymslurými er við opnanlegt gluggafag getur það nýst sem auka herbergi. Veggir eru ýmist gífsveggir eða steyptir veggir. Þeir veggir sem snúa að baðherbergjum eða lagnasköktum innihalda lagnir og ber að forðast að bora í þá. Veggir og loft eru sparlsaðir og málaðir í ljósum lit.

Sameignarrými

Sameiginleg hjóla- og vagnageymsla er í hverju húsi. Gólf verða slípuð eða flotuð og lökkuð. Steyptir veggir og loft eru steinslípuð (ekki spörsluð) og máluð í ljósum lit.

Í inntaks- og tæknirými verða gólf slípuð eða flotuð og lökkuð. Steyptir veggir og loft eru steinslípuð (ekki spörsluð) og máluð í ljósum lit.



Frágangur utanhúss

Klæðning og einangrun

Útveggir verða einangraðir að utan og klæddir með álbárum í svörtum og bronsleitum lit, rauðleitum slétt plötum (Alpolic FR 4mm) og jarðlituðum sementsplötum (Equitone). Allt klæðningarefni og undirkerfi klæðninga kemur frá Málmtækni.

Útistigahús er byggt úr stálgrind sem klætt er með lóðréttum bambus renningum (dassoCTECH). Bambusinn líkist harðvið í útliti en er mun umhverfisvænni og hefur betri tregbrennandi brunaeiginleika.

Steypt þak

Þakplata er ýmist lárétt steyppt með vatnshalla að niðurföllum eða upplyft í 22° halla. Ofaná steyppta plötu kemur tvöfalt lag af eldsoðnum tjörupappa. Einangrun er rakapólin þrýstieinangrun. Ofan á einangrun kemur vatnsvarnardúkur með öndun, einangrun er fergð með sjávarmöl/völusteinum. Niðurföll eru tengd regnvatnslögnum.

Svalir

Svalir eru úr forsteyptum einingum með innbyggðum vatnshalla og niðurfalli. Svalir hvíla á stálvinklum sem tryggja slit á kuldabré inn í íbúðir og minnka líkur á leka inn um svalahurð. Ekki er gert ráð fyrir óeðlilegri þyngd á svalir eins og t.d. heitum pottum. Gólf og lofti er skilað ómeðhöndluðu en veggir verða klæddir sementsplötum (Equitone). Svalahandrið eru úr stáli klætt lóðréttum bambus renningum. Útiljós og rafmagnstengill er á svölum.

Gluggar og hurðir

Gluggar og hurðir eru úr áklæddu timbri að vandaðri gerð frá Byko. Opnanleg gluggafög eru með næturlæsing og fallvörn þar sem við á. Inngangshurðir íbúða uppfylla tilsettar kröfur um hljóðeinangrun og brunakröfur. Litur á gluggum og hurðum er dökkblár/grár (RAL 7016).

Lóð

Lóð verður fullfrágenginn samkvæmt leiðbeinandi teikningu landslagsarkitekts og kröfum um blágrænar ofanvatnslausnir. Stéttar næst húsi, gatnamót og svæði í kringum djúpgáma verða hellulögð. Gönguleiðir frá bílastæðum að inngöngum húsa ásamt bílastæðum fyrir hreyfihamlaða verða snjóbrædd.

Bílastæði verða lögð með Ecoraster mottum sem tryggir náttúrulega losun ofanvatns og lágmörkun á hitaútgeislun. Ennfremur eru söfnunarlautir fyrir ofanvatn staðsettar innan um bílastæði og í inngarði sem tryggir náttúrulega uppgufun ofanvatns. Götur og aðrir göngustígar verða malbikaðir.



Leik- og dvalarsvæði er staðsett í inngörðum sem aðgengilegt er um undirgöng. Gert er ráð fyrir rólegu grónu umhverfi, lágstemmdri lýsingu við afmarkað hellulagt svæði með bekk og litlu leiksvæði. Sérafnotareitir á jarðhæð verða hellulagðir og afmarkaðir ýmist með runnagróðri og eða bambusklæddu handriði.

Bílastæði og rafbílahleðslur

Öll bílastæði við Eskiás eru sameiginleg fyrir Eskiás 1-8 og 10 og er gert ráð fyrir 1,25 bílastæði fyrir hverja íbúð. Sérstakt lóðarfélag sem öll húsin við Eskiás verða aðilar að heldur utan um rekstur á sameiginlegum málum.

Rafbílahleðslukerfi verður sett upp í Eskiás og fellur það undir sameiginlega lóðarfélagið. Sér heimtaugar verða lagðar í 2 dreifikassa á svæðinu sem þaðan dreifast inn á lóð hvers húss. Með því er meira afl tryggt fyrir rafbílahleðslur án þess að hafa áhrif á rafmagn hvers húss. 4 tvöfaldar hleðslustöðvar með hleðslumöguleika fyrir 8 bíla í senn verða settar upp við Eskiás 3. Ídráttarör í gangstéttum og nægt afl í dreifikössum gefur auðveldan möguleika á að fjölga stöðvum við hvert hús gerist þess þörf. ON mun eiga og reka hleðslustöðvarnar og verða þær ólæstar og opnar fyrir íbúa og þeirra gesti.

Djúpgámar

Djúpgámar eru staðsettir við hver gatnamót í Eskiás og er gert ráð fyrir fjórflokkun sorps, þ.e. blandaður úrgangur, pappi, plast og svo lífrænn úrgangur. Notkun djúpgáma, eign og rekstur er sameiginleg allra húsa við Eskiás 1-8 og 10 og fellur undir sameiginlegt lóðarfélag.

Almennir fyrirvarar

- Skilalýsingu þessari er ætlað að skýra nánar frágang og ástand byggingar við skil til kaupenda. Ef misræmi er milli skilalýsingar og byggingarnefndarteikninga gilda teikningar. Allt myndefni er birt með fyrirvara. Samþykktar byggingarnefndateikningar á afhendingardegi gilda.
- Við afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi tilkynna seljanda þá áður en hann hefur framkvæmdir í íbúðinni.
- 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 nýbyggingum er mikill raki svo sem í steypu, floti og málningu. Þessi raki mun hverfa á einu til tveimur árum miðað við venjulega notkun og góða útloftun.
- Við afhendingu íbúða hefur loftræsikerfi íbúða verið stillt með samspili þakblásara, útloftunarventla og ferksloftsventla. Breyting á þessum stillingum getur haft áhrif á loftræsingu annarra íbúða og er því ráðlagt að hafa samráð við loftræsiverktaka hússins áður en átt er við kerfið.
- Í plötum og veggjum hússins liggja ýmsar lagnir og þarf því að gæta varúðar ef verið er að bora fyrir festingum. Ofnalagnir liggja t.d. frá baðherbergjum íbúða í gólfu (þá í lofti íbúða fyrir neðan) og að ofni. Lágmarks dýpt að ofnalögn ætti að vera um 45mm. Raflagnir í veggjum liggja almennt frá tenglum og rofum upp í loft.
- Seljandi ber ekki ábyrgð 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 byggingarefni sem í henni er hefur náð stöðugu ástandi.
- Áður en gólfefni eru lögð þarf að gera viðeigandi rakamælingar. Einnig þarf að tryggja viðeigandi högghljóðdempun undir þau gólfefni sem lögð eru.
- 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 spörslun. Því er mikilvægt að hafa gluggafög lítilla 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 á baði og úti á svölum.
- Steypt svalagólf er æskilegt að sílanbera á ca. 2ja ára fresti.
- Forsteyptar tröppur og inngangspalla getur þurft að hákuverkja á 2ja ára fresti.
- Nauðsynlegt er að smyrja reglulega lamir á opnanlegum fögum og hurðum.
- Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.
- Útidyrhurðir í hjólageymslu og inntaksrými verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.