

Almennt

Fjölbýlishúsið að Bæjarlind 5 er staðsett í nýju hverfi til móts við Smáralind sem kallað er Glaðheimar. Húsið er 12 hæða lyftuhús með 45 íbúðum. Í kjallara hússins er sameiginleg upphituð (frostfrí) bílageymsla með bílastæðum fyrir 37 bifreiðar, eitt stæði fylgir hverri íbúð að undanskyldum tveggja herbergja íbúðunum. Í kjallara eru einnig geymslur fyrir íbúðir ásamt sorpgeymslu. Á fyrstu íbúðarhæðinni eru þrjár tveggja herbergja íbúðir ásamt reiðhjóla-, vagnageymslu. Aðalinngangur er staðsettur á 1. hæð. Við hönnun á húsinu var haft að leiðarljósi að viðhald utanhúss yrði eins lítið og mögulegt er. Eingöngu er notast við fyrsta flokks efni bæði innan- sem og utandyra. Léttir innveggir íbúða og geymslna eru hlaðnir.

Byggingaraðili

Byggingarfélagið Bestla er framkvæmdaraðili fyrir hönd FS Glaðheima að Bæjarlind 5 í Kópavogi. Starfsmenn Bestlu búa að áratuga reynslu og þekkingu úr byggingariðnaði á Íslandi. Byggingarfélagið Bestla sérhæfir sig í byggingu íbúða ásamt þróunarverkefnum.

Hönnun¹

Arkitekt: Hornsteinar
Verkfræðihönnun: VHÁ / EFLA
Raflagnahönnun: Lumex

Frágangur utandyra

Burðarvirki hússins er staðsteypt með hefðbundnum hætti og eru útveggir einangraðir að utan og klæddir, þannig er viðhaldi hússins haldið í lágmarki. Klæðning hússins er úr 4 mismunandi eignum.

Gluggar /

svalahurðir: Gluggar og svalahurðar verða úr timbri og klæddir álprófilum gráum að lit (RAL 7016). Hljóðdempanði gler er í íbúðum ásamt stopsol.
Söluaðili glugga er Bykó.

Svalalokanir: **Íbúð 1101** er með svalalokun á yfirbyggðum svölum. Svalahandriði verða úr áli, í lit RAL 7016, og gleri. Er þetta gert svo að notagildi svalanna verði meira og þær nothæfar við íslenskar aðstæður allan ársins hring.

Svalir: Gólf svala verða flísalögð. Þaksvalir verða flísalagðar ofan á XPS einangrun. Svalir íbúðar 1101 sem eru yfirbyggðar verða flísalagðar ofan á sér undirkerfi sem lyftir endanlegri gólfhæð um nokkra cm svo vatn eigi greiða leið undir flísakerfi að niðurföllum.

Garðskáli: Hluti opina svala (terrance) er með garðskála sem verður úr álprófilum gráum að lit (RAL 7016) ásamt gleri að hluta.

Utanhússklæðning: Húsið verður með fjórum mismunandi gerðum af klæðningu:

1. Flísar að gerðinni Nitro í stærð 30x60 cm og Solver í stærð 30x60 cm.
2. Tröllabára úr áli, litur: silver.
3. Slétt áklæðning, litur: miagold.
4. Standandi ál klæðning á inndregni efstu hæð.

Raflagnir: Lýsing verður fullfrágengin inn á svölum ásamt einum tengli á hverjum svölum. Öll önnur utanhúss lýsing verður fullfrágengin samkvæmt teikningum.

¹ Húsið er byggt samkvæmt teikningum frá Hornsteinum arkitektum ehf, með fyrirvara um að á byggingartíma geti teikningar arkitekts breyst lítillga að einhverju leyti.

- Þak:** Ofan á steyppta þakplötu kemur viðsnúið þak, tvöfalt lag af asfalt dúk er bræddur í tjöru á steyppt yfirborð, einangrun er 200mm XPS rakapólin plasteinangrun og hún förguð.
- Lóð:** Tvö bílaplön tilheyra húsinu og eru staðsett við norður- og suðurhlíð hússins. Stæði verða aðskild með hvítum línnum. Sérafnota reitur fylgir íbúðum á fyrstu hæð sem verður hellulagður. Frágangur lóðar verður samkvæmt teikningum landslagsarkitekts (Landslag ehf.).

Frágangur innandyra

Þakíbúðum (1101 og 1102)

- Veggir:** Steyptir veggir vélslípaðir og klárir fyrir spörslun. Léttir innveggir verða úr tvöföldu gífsi með einangrun á milli. Veggir í eldhúsi sem innréttingar koma á verða klæddir með spónaplötum undir gífsi.
- Loft:** Lofthæð íbúða 2,8 metrar. Loft verða vélslípuð og tilbúin undir spörslun.
- Raflagnir:** skilast með vinnurafmagni. (gert er ráð fyrir Free at Home)
- Hurðar:** Inngangshurðar íbúðar 1101 verður áluhurð EI30 RAL 7016 (grá). Inngangshurð íbúðar 1102 verður EI30 (eldvarnarhurðar 30 mín) með hnotuáferð.
- Eldhús:** Fylgir ekki með.
- Eldhústæki:** Fylgir ekki með.
- Baðherbergi:** Niðurföll verða uppsett og tengd. Salerni verða vegghengd með innbyggðir vatnskassa sem verða uppsettir og tengdir. (klósettskál, seta og hnappur fylgir ekki með).
- Forstofa:** Lyfta verður fullfrágengin inn í andyri íbúðar 1101 með fullfrágengnu brunatjaldi. Gólf verða tilbúin undir endanlegt gólfefni.
- Þvottahús:** Klárt fyrir endanlegt gólfefni.
- Hita- og loftræstikerfi:** Hitalögn verður í gólfum til upphitunar. Gólfhitalagnir verða tengdar tengikistum án stjórnbúnaðar. Innbyggð loftræsting er í íbúðum sem skilast tilbúin fyrir endafrágang og loftræstisamstæðu.
- Arinn/kamína:** Gert er ráð fyrir arinn/kamínu við útvegg í stofu íbúða. Búið verður að setja upp reyrör frá lofti íbúðar og upp úr þaki. Reykrör verður fullfrágengið utan íbúðar.
- Geymslur:** Geymslur sem fylgja íbúðum eru staðsettar í kjallara. Léttir veggir í geymslum verða hlaðnir og málaðir í ljósum lit. Vélræn loftræsting er í geymslum og geymslugólf verða máluð.
- Bílageymsla:** Samtals verða 37 stæði í bílageymslu og sjö bílskúrar/tækjageymslur. Bílageymsla verður með vatnsúðakerfi og vélrænni loftræstingu. Rafmagnstengill verður uppsettur með 16 ampera öryggi við hvert stæði. Eitt stæði fylgir öllum íbúðum að undanskyldum tveggja herbergja íbúðum sem eiga ekki stæði í kjallara. Gólf bílageymslu verður vélslípað. Bílageymsla verður upphituð (frostfrí). Íbúð 1101 fylgir stæði merkt B6 og B7 ásamt lokuðu tækjarými fyrir framan stæði. Íbúð 1102 fylgja B4 og B5 ásamt lokuðu tækjarými fyrir framan stæði.

Sameign: Anddyri verður flísalagt en stigagangar teppalagðir. Póstkassar verða uppsettir í anddyri. Hljóðdempandi loft með innbyggðri lýsingu verða á stigagöngum. Tvær lyftur verða í húsinu og verður önnur þeirra brunalyfta. Lyftur verða vandaðar frá Kone. Gólf í tæknirými verður vélslípað og málað.

Vagna-og hjólageymslu: Eru staðsettar á 1.hæð og verða málaðar í ljósum lit, gólf verða með epoxy.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla verður staðsett á jarðhæð. Gólf verður vélslípað og veggir málaðir.

Til áréttingar

Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, útlits- og tæknilegar breytingar meðan á byggingarframkvæmdum stendur.

Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum og fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baðherbergjum, bílageymslu og úti á svölum.

Í steiptum nýbyggingum er mikill raki sem mun hverfa á einu til tveimur árum. Nauðsynlegt er að útloftun í íbúðum sé góð og mikilvægt er að fylgjast með vatnsmyndun (dögg) innan á gleri. Til að forða að vatn safnist saman neðst á glerinu er mikilvægt að hafa glugga lítilla opna til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna úti. Ef þetta er ekki gert er hættu á að vatnið valdi skemmdum á gluggum, gólfefnum og málningu.

Svalalokanir á svölum íbúða eru ekki 100% vatns- og vindheldar og gæti við vissar veður aðstæður komið vatnstaumur með gleri.

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. Allar breytingar á íbúðinni sjálfri og einstaka hlutum hennar að ósk kaupanda geta haft áhrif á afhendingartíma og leitt til kostnaðarauka en aldrei til lækkunar.

Íbúðir afhendast hreinar. Seljandi mun ásamt íbúðarkaupanda yfirfara íbúð við afhendingu. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós við afhendingu skal seljandi lagfæra galla eins fljótt og auðið er.

Kaupandi greiðir skipulagsgjald þegar endanlegt brunabótamat er komið á eignina.

Staður og dagsetning

F.h. FS Glæðheimar ehf.

Kaupandi

Kaupandi