

## Skilalýsing fyrir Álalind 10

### Byggingaraðili:

Bestla er lóðarhafi ásamt því að sjá um framkvæmdir að Álalind 10. Starfsmenn Bestlu búa yfir áratuga reynslu og þekkingu úr byggingariðnaði á Íslandi. Bestla hefur byggt og selt tæplega 100 eignir bæði í fjölbýli og sérbýli síðastliðin 5 ár.

### Almennt:

Fjölbýlishúsið að Álalind 10 er staðsett í miðju nýs hverfis á móti Smáralind sem kallað er *Glaðheimar*. Húsið er 4ra hæða lyftuhús með 11 íbúðum. Í kjallara hússins er sameiginleg upphituð (frostfrí) bílageymsla með bílastæðum fyrir 11 bifreiðar, eitt stæði fylgir hverri íbúð. Á fyrstu hæð eru geymslur fyrir íbúðir ásamt reiðhjóla- og sorpgeymslu. 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 utandyra. Líttir innveggir íbúða og geymsla eru hlaðnir.

### Hönnun:

Aðalhönnuður er arkitektastofa Kristins Ragnarssonar KRark, sem hlotið hefur fjölmörg hönnunarverðlaun fyrir framúrskarandi hönnun.

Mikið var lagt upp úr hönnun á Álalind 10 til að gera húsið sem glæsilegast.

Húsið er að hluta til á svifi, sem gefur því glæsilegt yfirbragð.

Aðalinnangangur er staðsettur undir svifi.

*Húsið er byggt skv. teikningum frá teiknistofu Kristins Ragnarssonar, með fyrirvara um að á byggingartíma geti teikningar arkitekts breyst lítillega að einhverju leyti.*

### Frágangur utandyra

Burðarvirki fjölbýlis er staðsteypt með hefðbundnum hætti og eru útveggir einangraðir að utan og klæddir, þannig er viðhaldi hússins haldið í lágmarki. Klæðning hússins er úr 3 mismunandi efnum, 1. hæð er klædd með gráum (RAL 7016) flísum, 2.-4. hæð er áklædd, svalir og stigagangar eru klæddir með lerki.

Gluggar eru úr timbri og klæddir álprófilum gráum að lit (RAL 7016).

Svalahandriði og lokanir á svalagöngum eru úr álprófilum sem klæddir eru með gleri. Gert er ráð fyrir þeim möguleika að hægt sé að setja svalalokanir á svalir íbúða. Gólf á svölum íbúða og svalagangar sameignar eru staðsteypt og vélslípuð en að öðru leyti ómeðhöndluð.

Lóð fjölbýlis verður fullfrágegnin skv. teikningum með uppsettu leiktæki. Öll hellulögn sem tilheyrir Álalind 10 er hituð upp með snjóbræðslu. Þak er viðsnúð, uppbygging er 2-faldur asfalt pappi, XPS einangrun og mól.

### Frágangur innandyra

Íbúðir skilast fullbúnar með öllum gólfefnum. Í þvottahúsi, forstofu og baðherbergi eru gólf flísalögð en parket á öðrum rýmum.

Líttir innveggir eru hlaðnir með Lemga steinum frá Steypustöðinni. Steinarnir eru basískir og innihalda ekki lífræn efni sem hefur meðal annars þau áhrif að myglusveppir þrífast ekki í sambúð við Lemga steina.

Innveggir og útveggir íbúða eru allir sprautuspartlaðir og málaðir, loft íbúða eru einnig sprautuspörtluð og máluð.

### Gólf:

Gólf íbúða eru fullfrágegnin með vönduðu plankaharðparketi. Á fyrri stigum byggingarframkvæmda er möguleiki á að velja á milli 6 gerða sem eru 12-14mm á þykkt, breidd og lengd planka eru frá 244x1850 mm. Gólf á baðherbergi, þvottahúsi og forstofu eru flísalögð með 300x600 mm flísum.

*Harðparket er frá Birgisson*

*Flísar eru frá Álfaborg*

**Veggir:**

Staðsteyptir veggir eru spartlaðir og málaðir í ljós gráum lit (Sandur). Léttir innveggir eru hlaðnir spartlaðir og málaðir í ljós gráum lit (Sandur). Fyrirkomulag innveggja er í samræmi við samþykktu byggingarnefndarteikningar af íbúðarhúsnæðinu. Hluti baðherbergisveggja er flísalagður og nær flísalögnin alla leið upp í loft.

*Flísar eru frá Álfaborg*

*Máling er frá Flugger*

**Loft:**

Lofthæð íbúða á annarri hæð ásamt íbúð 301 er 2,59 metrar. Íbúðir efstu tveggja hæða eru með aukinni lofthæð eða 2,93 metrar (að undanskilinni íbúð 301). Loft eru slípuð, spörtluð og máluð hvít.

*Máling er frá Flugger*

**Hurðar:**

Innihurðar eru hvítar að lit og yfirfeldar. Hurðir íbúða á annarri og þriðju hæð að íbúð 301 undanskyldri eru extra háar ( 2,2 metrar ). Hurðarhúnar eru af vandaðri gerð.

*Hurðar eru frá Birgisson*

**Eldhús:**

Innréttingar í eldhúsi eru af vandaðri gerð, sprautulökkuð hvít með fræstum höldum, mjúkklokun á hurðum og skúffum. Borðplata er úr Crystal Diamond steini frá Granítsmiðjunni í ljósum lit.

Eldhúsvaskur er undirlímdur.

*Innréttingar eru frá HTH frá Bræðrunum Ormsson*

*Borðplötur eru frá Granítsmiðjunni*

**Eldhústæki:**

Eldhús skilast með spanhelluborði, ofni með innbyggðum kjöthitamælir, innbyggðum örbylgjuofni og vönduðum lofthengdum háf.

Hreinlætistæki verða af vandaðri gerð, blöndunartæki verða hitastýrð einna handar tæki.

*Eldhústæki eru að gerð AEG frá Bræðrunum Ormsson.*

**Baðherbergi:**

Baðherbergisgólfín eru flísalögð. Hluti veggja er flísalagður upp í loft.

Baðinnrétting er sprautulökkuð hvít með fræstum höldum, mjúkklokun á hurðum og skúffum.

Borðplata er úr Crystal Diamond steini frá Granítsmiðjunni ljósum að lit.

Baðvaskur er undirlímdur.

Hreinlætistæki eru af vandaðri gerð, hitastýrð einnar handar blöndunartæki.

Blöndunartæki í sturtu eru innbyggð.

Gólf sturtuklefa eru flísalögð með ílangri niðurfallsrist og sturtugleri.

Salerni er vegghengt með innbyggðum vatnskassa.

*Innréttingar eru frá HTH*

*Borðplata er frá Granítsmiðjunni*

**Svefnherbergi:**

Fataskápar eru í svefnherbergjum, þeir eru sprautulakkaðir hvítir með hvítum höldum.

*Innréttignar eru frá HTH*

**Forstofa:**

Fataskápar er í forstofu skv. teikningu, þeir eru sprautulakkaðir hvítir með hvítum höldum.

*Innréttignar eru frá HTH*

**Þvottahús:**

Undirskápar fyrir þvottavél og þurrkara eru í þvottarýmum nema íbúðum 201 og 301 þar er gert ráð fyrir að þvottavél standi á gólfi og vaskaskápur þar við hliðina.

Innrétting í þvottahúsi er sprautulökkuð hvít með fræstum höldum. Borðplata er harðplastlögð.

Tengi er fyrir þvottavél og þurrkara. Gert er ráð fyrir þurrkara með rakapétti.

Gólf eru flísalögð.

*Innréttignar eru frá HTH*

**Geymslur:**

Léttir veggir í geymslum verða hlaðnir og málaðir í ljósum lit. Vélræn loftræsting er í geymslum. Gólf geymsla og geymslugangs eru með epoxy.

**Sorpgeymsla:**

Er staðsett á 1. hæð og verða veggir og loft málað í ljósum lit. Vélræn loftræsting er í sorpgeymslu. Gólf eru með epoxy.

**Sameign:**

Anddyri er físalagt en stigagangur teppalagður. Lyfta er í stigahúsi af vandaðri gerð frá Kone. Eitt stæði fylgir öllum íbúðum og er bílageymsla upphituð (frostfrí). Veggir í bílageymslu verða vélslípaðir og málaðir í ljósum lit, loft verður ómeðhöndlað. Gólf í tæknirými verður vélslípað og lakkað.

**Raflagnir:**

Allt lagnarefni verður hvítt á litinn. Vönduð ljós frá Lumex eru í eldhúsi, baðherbergi og þvottahúsi (skylduljós skv. Byggingarreglugerð). Íbúðir á 4. hæð (401, 402 og 403) eru með fullfrágenginni innfeldri lýsingu.

**Hita- og loftræstikerfi:**

Gluggalaus rými baðherbergja og þvottahúsa eru með vélrænni loftræstingu.

**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 lítillega opna til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna úti.

Ef þetta er ekki gert er hættu á að vatnið geti valdið skemmdum á gluggum, gólfefnum og málningu.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu, gifsi 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.

Kaupandi greiðir skipulagsgjald þegar endanlegt brunabótamat er komið á eignina.

---

**F.h. Leigufélagsins Bestlu ehf.**

---

**Kaupandi**

---

**Kaupandi**

---

**Dags.**

**Kópavogur**