



RÆTUR

# Skilalýsing

Huldudalur 19-21  
260 Reykjanesbæ



**GÆÐI – REYNSLA – TRAUST**

# Huldudalur 19-21

Er 351 fm. Steypt parhús á 1.254 fm. lóð í Innri Njarðvík í Reykjanesbæ.

## Almennar upplýsingar um byggingaverktaka

Rætur fasteignir ehf. er lóðahafi og seljandi eignanna. Byggingaraðili hússins er Rætur verktakar ehf. Rætur er alhliða byggingafélag sem er byggt á yfir 20 ára grunni. Starfsmenn félagsins eru með áratuga reynslu af byggingaverkefnum og rekstri. Áhersla félaganna er bygging gæðahúsnæðis fyrir fjölskyldur á sanngjörnu verði. Í samræmi við gildi félagsins þá leggjum við mikla áherslu á að kaupendur okkar fasteigna gangi sáttir frá borði.

### Helstu aðilar sem koma að verki

- Riss ehf. hannaði húsin, glugga, burðarvirki og lagnir.
- Tera sf. verkfræðistofa hannaði raflagnir.
- Verkefnastjóri er Ellert Hannesson smiður.
- Byggingastjóri er Hannes Einarsson húsasmíðameistari.
- Húsasmíðameistari er Einar Hannesson byggingafræðingur og húsasmíðameistari.
- Rafvirkjameistari er Arnar Dór Hannesson.
- Pípulagningameistari er Benedikt Jónsson.

# Almennur frágangur

## Hitakerfi

Íbúðin er upphituð með gólfhita frá Rehau, handklæðaofn er í baðherbergi.

## Lagnakerfi og loftræsting

Öll inntök og deilikistur eru í bílskúr. Gólfhitalagnir eru steypar í miðja botnplötu. Neysluvatnslagnir eru lagðar undir gólfplötu, rör í rör og koma upp í vegg þar sem við á. Hiti neysluvatns verður að hámarki 65°C í lögnum og hiti tekin niður í 43°C við töppunarstaði. Gólfniðurföll eru í þvottahúsi, baðherbergi og bílskúr. Útsog er í eldhúsi og frá baðherbergi, þvottahúsi og bílskúr. Ferskloftsventlar eru í vegg í alrými og í forstofu.

## Rafmagns- og sjónvarpslagnir

Inntaksrými raflagna er í bílskúr. Lagnaleiðir utanhúss verða plastlagnir í jörðu og verða þær samræmdar þannig að lagnaleiðir rafkerfa fylgja lögnum annarra kerfa þar sem því verður við komið. Lagnaleið er fyrir hleðslustöð við bílaplan. Lýsing verður hefðbundin loftlýsing. Eign verður skilað með lýsingu í eldhúsi og á baði.

## Öryggi

Slökkvitæki og 2 reykskynjarar fylgja hverri íbúð. Öryggisgler er í öllum gólfsíðum gluggum.

# Frágangur utanhúss

## Klæðning og einangrun

Húsið er klætt með tvenns konar viðhaldsléttri klæðningu. Annars vegar með Equitone Natura N073 steinfiber plötum og hins vegar með thermowood panelvið sem er hitameðhöndluð fura. Einangrað að utan með 100 mm. steinull.

## Þak

Þak er byggt upp úr steypum fíligran plötum með ásteypulagi. Ofan á steypa plötu er tvöfalt lag af ábræddum þakpappa, takkadúkur og 2x100 mm. XPS einangrun. Ofan á einangrun er síðan malarfarg.

## Gluggar og hurðar

Gluggar og útihurðir eru ál-tré, framleiðandi er Sokółka Okna i Drzwi S.A. Þrefalt K gler er í öllum gluggum sem framleiddir er af Sokółka. Litur áls (að utan) er RAL7024 en viður er í RAL9010 (að innan). Rennihurð er úr stofu og út á pall í suðri. Hurð úr baðherbergi og út á pall er svalahurð með öryggisgleri. Öryggisgler er í öllum gólfsíðum gluggum. Við kaup íbúðar yfirtekur kaupandi/kaupendur ábyrgð framleiðanda. Bílskúrshurðir koma frá EKO-OKNA Scandinavia Sp. z o.o. og eru í litnum RAL7024.

## Lóð, bílastæði og pallur

Lóð verður fullfrágengin samkvæmt leiðbeinandi teikningu hönnuðar. Með hverri íbúð verða 2 steyp t bílastæði með snjóbræðslulögn fyrir framan húsið. Stéttar næst húsi verða einnig steyp t með snjóbræðslulögn. Húsi verður skilað með sorpskýli fyrir 3 x 240 lítra sorptunnur.

Gert er ráð fyrir að hægt verði að koma fyrir rafmagnshleðslu í bílastæði. Lóð verður skilað tyrfðri.

Á suðurhlíð verður um 60 fm. pallur sem skilað verður með skjólveggjum og heitum potti frá Borgarplast.

## Frágangur innanhúss

### Gólfefni

Íbúðin verður afhent án gólfefna að undanskildum votrymum. Gólf á baðherbergi, þvottahúsi og anddyri verða flísalögð með 600\*600 mm. flísum. Epoxy verður á bílskúrgólfi.

### Innréttingar

Allar innréttingar koma frá HTH (Ormsson) og verða í ljósum mokka lit (28 – STOCKHOLM) í bland við dökka eik (DE – FOCUS Dark Oak), höldur verða úr dökkri eik (Atmosphere Dark Oak). Borðplötur verða úr harðplasti, litur Sandsten #652.

### Innihurðar

Innihurðir koma frá Birgisson og eru hvítlakkaðar perfect hurðir. Eldvarnarhurð frá Birgisson er milli þvottahúss og bílskúrs.

### Veggir

Útveggir eru steiptir. Veggur milli íbúða er steiptur auk veggja milli bílskúrs og íbúðar. Aðrir milliveggir eru léttir, byggðir upp með blikkstoðum og klæddir með tvöföldu lagi af gipsi hvoru megin. Veggir eru spartlaðir, grunnaðir og að lokum eru málaðar tvær umferðir af hvíttri málningu.

### Loft

Steipt loft eru slípuð, spörtluð, grunnuð og máluð með tveimur umferðum. Loft og veggir á baðherbergjum og þvottahúsum eru máluð með viðurkenndri votrymismálningu.

### Fataskápar og aðrir skápar

Það eru fataskápar í öllum herbergjum ásamt forstofu. Skáparnir eru frá HTH í ljósum mokka lit með höldum úr dökkri eik.

### Eldhúsinnrétting

Eldhúsinnréttingin er frá HTH/Ormsson og er annars vegar með ljósri mokka filmu og hins vegar úr dökkri eik. Eldhúseyja er 286 cm. breið með skúffum, hægt er að sitja við eyjuna. Tveir búrskápar með útdraganlegum skúffum og hillum. Innbyggður ísskápur, uppþvottavél, helluborð, bakaraofn og vifta fylgja.

### Baðherbergi

Á baðherbergi verða gólf og veggir flísalagðir með 600x600 mm. gráum flísum. Innrétting frá HTH/Ormsson, með undirlímdum vaski frá Duravit (Stark 6801). Spegill yfir vaski. Stálbaðkar frá Kaldewei 170x75 cm og innangeng sturta. Handklæðaofn. Á baðherberginu er hurð út á pallinn hvar heiti potturinn er.

### Þvottahús

Þvottahús verður með innréttingu frá HTH og vaski. Í innréttingu verður pláss fyrir bæði þvottavél og þurrkara með 32 cm. skúffu undir.