

# Skilalýsing

Lindarbrún 2

Útgáfa 1. júlí 2024



Lindarbrún byggingafélag slhf.

Laugavegi 7

101 Reykjavík

## Almennt

Lindarbrún 2 er fjögur fjölbýlishús ásamt bílageymslu neðanjarðar. Á lóðinni eru 18 íbúðir. Arkitektar eru Nordic office of architecture ehf, verkfræðihönnun Efla hf og byggingaverktaki er Þingvangur ehf.

Húsin eru hönnuð á grundvelli vinningstillögu í hönnunarsamkeppni frá 2020 og deiliskipulagi sem unnið var í kjölfarið.

Um er að ræða klasa fjögurra tveggja hæða húsa sem er raðað á óreglulegan hátt í kringum vistlegan og skjólsælan garð. Húsin eru með rispök sem liggja ýmist langsum eða þvert á húsin og þannig verða form húsanna fjölbreytt og áhugaverð. Einnig vísar þakformið í eldri byggð í Hveragerði auk þess sem lofthæð á efri hæð verður einstaklega mikil.

Allar íbúðir eru með gólfsíðum gluggum sem hámarkar birtu og útsýni.

Húsin eru klædd með timbri sem gefur byggðinni hlýlegt yfirbragð og auk þess er timbur eitt umhverfisvænasta byggingarefni sem völ er á.

Eigandi íbúðar þarf að vera aðili að þjónustusamningi við Heilsustofnun NLFÍ sem felur í sér rétt til nánar tilgreindrar þjónustu og greiðslu þjónustugjalds.

Verkefnið í heild sinni er í vottunarferli hjá LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). LEED vottunarkerfið er leiðandi á alþjóðavísu og á rætur sínar að rekja til Bandaríkjanna. Þetta er fyrsta LEED verkefnið af þessu tagi á Íslandi og byggir vottunin á kröfum sem tryggja heilsusamlegar, umhverfislega jákvæðar og rekstrarlega hagkvæmar vistvænar byggingar.

## Húsin

Burðarkerfi húsanna eru forsteyptar steinsteypueiningar. Húsin eru einangruð að utan og klædd með lerkiklæðningu í brunaflokki 1.

Allir gluggar eru ál/trégluggar. Þakplötur og milliþlötur íbúðarhúsanna eru filigraneiningar með ásteypulagi. Á þaki er þurr einangrun, ofan á steypa plötu kemur ásoðið pappalag (rakavarnarlag), síðan einangrun og tvöfalt pappalag ofan á einangrun, neðra lag flipafest og efra lag heilsoðið á neðra lag. Pallur/verönd á neðri hæð er staðsteypt. Allar svalir á efri hæð eru forsteyptar einingar. Á neðri hæð getur kaupandi sett gólfefni á pall/verönd.

Handrið á svölum eru álhandrið með öryggisglæri.

Sérgeymslur húsanna eru í kjallara húsanna ásamt tæknirýmum og hjólageymslu.

## Frágangur íbúða

### Gólfefni

Baðherbergi, anddyri og votrými eru flísalögð. Að öðru leyti eru íbúðirnar afhentar án gólfefna. Kaupendum íbúða er bent sérstaklega á að það þarf að setja sérstakan hljóðeinangrandi dúk undir gólfefni, samkvæmt gildandi byggingarreglugerð ef lagt verður parket, flísar eða önnur hörð gólfefni á gólf íbúða. Rakamæling gólfa er á ábyrgð kaupanda

og getur seljandi ekki ábyrgst að hægt sé að leggja gólfefni á strax eftir afhendingu íbúðar. Gólfefni þurfa að vera gerð fyrir gólfhita.

### **Innveggir**

Innveggir eru ýmist steypdir veggir eða gipsveggir eftir því sem við á. Allir gipsveggir eru með krossviðsplötu í innra lagi. Veggir eru spartlaðir niður að gólfi og málaðir í ljósum lit (Angora Light).

### **Loft**

Loft eru grunuð og máluð með tveimur umferðum af plastmálningu, gljástig 0-2% eða sambærilegt.

Að hluta til á 2. hæð er hljóðvistardúkur í lofti frá Enso og uppsetningaraðili er Pons ehf. Gæta þarf sérstaklega að því að ekki má hengja ljós eða annað í dúkloftin. Sérstakar festingar eru ofan við dúkinn þar sem mögulegt er að festa t.a.m. ljósakrónur. Innfelld ljós eru í loftum.

Loft og veggir á baðherbergjum eru máluð með viðurkenndri votrýmismálningu þar sem við á, í ljósum lit.

### **Gler**

Gluggar eru ál/timburgluggar frá Ideal combi.

### **Hurðir**

Innihurðir eru yfirfelldar hurðir frá Parka ehf, einnig eru rennihurðir frá Parka ehf. Útidyr eru Ideal combi. Hurðir með raf-opnun fyrir stigaganga eru frá Húsasmiðjunni. Stálhurðir í kjallara eru frá Parka. Bílskúrshurð er frá Héðins hurðir. Master kerfi er frá Lásur ehf.

### **Eldhús**

Eldhúsinnréttingar eru spónlögð hnota, sérsmíðaðar, framleiddar og uppsettar af Voké III. Borðplata er quartzsteinn, Noble Ivory White. Einnig er klætt með sama efni á milli efri og neðri skápa. Vaskur og blöndunartæki eru svört. Í eldhúsinnréttingum er innbyggður ísskápur (kælir og frystir sambyggt), ofn, uppþvottavél, helluborð og vífta.

Eldhústæki eru af tegundunum Electrolux og Miele. Víftan er af gerðinni Elica Getup Cast Iron.

### **Baðherbergi**

Baðherbergi eru flest frá Boxen og koma forsmíðuð að fullu frá verksmiðju Wilbergs samkvæmt kröfum verktakans Þingvangs og hífd inn í hús samhliða uppsteypu. Búnaður er af vandaðri gerð, innbyggð blöndunartæki, „walk-in“ sturtur og allur frágangur til fyrirmyndar. Allir veggir flísalagðir og innréttingar hvítar, loft er hvítmálað með viðurkenndri votrýmismálningu. Tæki eru af tegundinni Grohe og salerni frá Grohe. Í sumum baðherbergjum er gert ráð fyrir tengingu fyrir þvottavél og barkalausar þurrkara. Í þeim íbúðum þar sem baðherbergi eru staðsmíðuð þá eru innréttingar og flísar frá sama aðila og eru í Boxen baðherbergjum. Tækin frá Grohe og niðurfall af tegundinni Unidrain.

## Þvottahús

Sér þvottahús eru í sumum íbúðanna og gólf eru flísalögð með sömu gólfflísum og böðin. Innréttingar og vaskur eru í þvottahúsum.

## Geymsla

Séreignageymsla í kjallara fylgir öllum íbúðum.

## Hitakerfi

Íbúðir eru upphitaðar með gólfhita en með ofnalögn í sameign. Einn hitamælir er fyrir allar 18 íbúðirnar og greiðslum skipt skv. hlutfallstölum.

## Rafkerfi/lýsing

Sér mælir er fyrir hverja íbúð. Geymslur eru á mæli með hverri íbúð. Öll sameign er á einum mæli í aðaltöflu í tæknirými. Íbúðum er skilað með ljósi í eldhúsi og LED lýsingu undir efri skápum og hillum, í baðherbergjum er innfelld lýsing í lofti og ljós í spegli. Innfelld ljós eru í loftum í alrymum og í svefnherbergjum en ekki í gestaherbergjum.

## Fjarskiptalagnir

Ljósleiðari er dreginn í aðaltöflu. Kaupandi þarf að semja við þjónustuaðila eftir afhendingu.

## Loftræsi, loftskipti-, vatns- og frárennsli

Loftræsi, loftskipti-, vatns- og frárennislagnir eru frágengnar skv. hönnun/teikningum. Allar íbúðirnar eru loftræstar með sjálfstæðu loftskiptikerfi í hverri íbúð sem blæs fersku lofti inn í íverurými og dregur loft út af baðherbergjum, þvottahúsi og eldhúsi. Loftskiptikerfið er með varmaendurvinnslu sem flytur varma út úr soginu yfir í ferska innblástursloftið sem með því minnkar upphitunarkostnað íbúða. Ferska innblástursloftið er síað til að hreinsa óhreinindi úr því áður en því er blásið inn í íverurýmið. Stýrikerfi (sjá mynd) er í hverri íbúð og hægt er að stilla loftmagn sem blásið er inn í íbúðina. Hreinsa og/eða skipta þarf um síur reglulega.



## Öryggiskerfi

Íbúðum er skilað með reykskynjara (stökum rafhlöðuskynjara) og slökkvitæki.

## Frágangur sameignar og utanhúss

### Anddyri og stigahús

Stigahúsin eru flísalögð en stigar teppalagðir. Póstkassar eru í sameign húsanna. Stigahandrið innandyra eru úr stáli, pólýhúðuð.

### Hjóla- og vagnageymsla

Hjóla- og vagnageymslur eru staðsettar í kjallara.

### Sorpgeymsla/djúpgámar

Djúpgámar eru staðsettir við lóðamörk.

### Lyfta

Ein lyfta er í hvoru stigahúsi af gerðinni Metron MRL-G, 1000 kg lyfta frá HM lyftum

### Veggir utanhúss

Húsið er byggt úr forsteyptum steypueiningum, svalir á 2. hæð eru forsteyptar. Húsin eru einangruð að utan og klædd með lerkiklæðningu í flokki 1.

### Þak

Þakið er steyppt, filigranplata, ásteypulag, þrjú lög af pappa og tvö lög af einangrun. Á steyppta plötu er bræddur pappi, síðan einangrað og ofan á einangrun er settur tvöfaldur pappi.

### Svalir

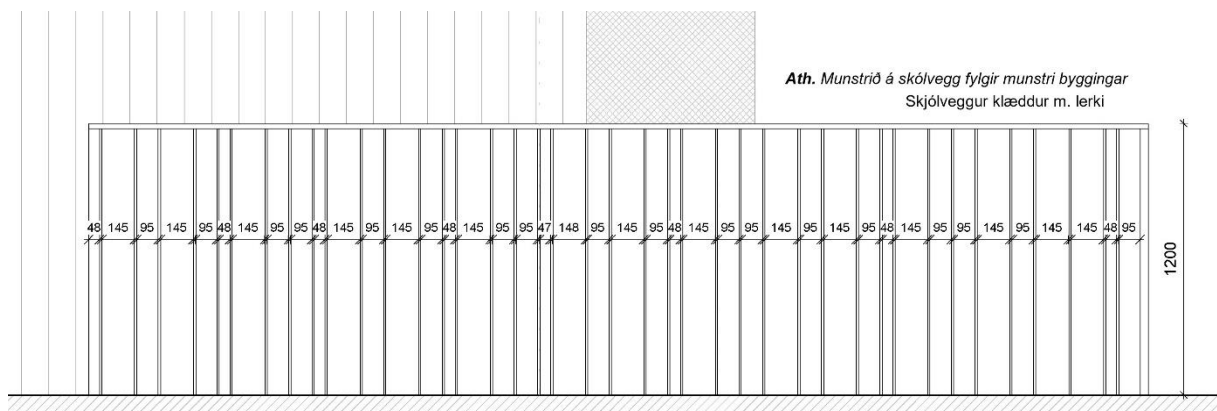
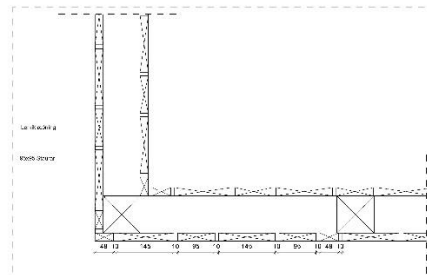
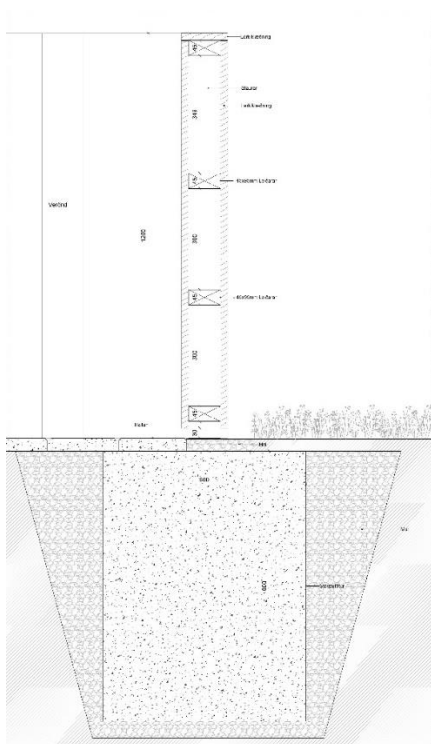
Allar svalir á 2. hæð eru forsteyptar, pallar á verönd á 1. hæð eru staðsteyptir. Svalahandrið eru álhandrið af gerðinni Melmerk með öryggisgleri frá Pro-Railing ehf. Gert er ráð fyrir í hönnun að hægt verði að setja svalalokanir á allar svalir á 2. hæð ásamt á verönd/pall á 1. hæð. Svalalokanir skulu allar vera af gerðinni Tiara frá Pro-Railing ehf, gler er glært í samræmi við þegar notað gler og burðarvirki skal vera svart (ral 9005). (Sjá leiðbeinandi teikningar).



## Sérafnotareitir íbúða á jarðhæð

Á sérafnotareit á 1. hæð er steinsteyptur pallur/verönd að hluta. Gert er ráð fyrir að hægt verði að setja svalalokanir á pallinn samkvæmt teikningum. Svalalokanir á palli skulu allar vera framleiddar af Profilshop Danmark ApS frá Pro-Railing ehf. Gler er glært í samræmi við þegar notað gler og burðarvirki skal vera svart (ral 9005).

Til viðbótar er sérafnotareitur utan pallsins, sjá nánar á samþykktum byggingarnefndarteikningum. Eigendum er heimilt að setja upp grindverk og skjólveggi á sérafnotareit utan við pallinn og skulu þeir vera að hámarki 120 cm á hæð, mælt frá gólfplötu á palli, og klætt með standandi lerkiklæðningu í samræmi við utanhússklæðningu hússins (sjá leiðbeinandi teikningar).



## Bílastæði/bílastæðahús

Í bílastæðahúsi eru 18 stæði, eitt stæði á hverja íbúð. Lagnaleið er frá hverju bílastæði að tæknirými. Húsfélag tekur ákvörðun um uppsetningu á hleðslustöðvum. Framkvæmd og kostnaður er á hendi eigenda og/eða húsfélags.

## LEED vistvottunarkerfi.

Við byggingu á vistvænu íbúðarhúsnæði var ákveðið að innleiða á Íslandi LEED vottunarkerfið (Leadership in Energy and Environmental Design).

Þegar kemur að heilsu og vellíðan skiptir nærumhverfi miklu máli og því verða íbúðirnar sjálfbærnivottaðar með LEED vottunarkerfinu. Sjálfbært húsnæði er ekki eingöngu heilnæmt þar sem áhersla er m.a. lögð á orkunýtni, vatnsvernd, loftgæði innandyrna og sjálfbær byggingarefni sem stuðlar að lægri rekstrarkostnaði, heldur er vistspor lágmarkað, bæði í framkvæmdum og yfir líftíma húsnæðisins.

Vottunarkerfið er leiðandi á alþjóðavísu og á rætur sínar að rekja til Bandaríkjanna. Kerfið byggir á aðferðafræði US Green Building Council og sjá innlendir og erlendir ráðgjafar um vottunarferlið í nánú samstarfi við hönnuði og verktaka.

LEED vottunin byggir á kröfum sem tryggja heilsusamlegar, umhverfislega jákvæðar og rekstrarlega hagkvæmar vistvænar byggingar. Kaupendum er bent á að æskilegt er að mögulegar framkvæmdir og/eða viðbætur uppfylli sömu kröfur.

Verkið uppfyllir skilyrði fyrir að fá LEED Gold vottun þegar endanleg úttekt fer fram.



## Lóð

Lóð er frágengin með hliðsjón af lóðarhönnun. Lóðin utan sérafnotareita er sameign eigenda, þar á meðal 23 fm gróðurhús sem staðsett er á lóðinni. Lóðin er hönnuð og skipulögð með hliðsjón af umhverfiskröfum, þar á meðal blá-grænum ofanvatnslausnum. Það þýðir m.a. að vatni sem kemur á lóðina er veitt í náttúruleg niðurföll („svelgi“) innan lóðar en ekki í frárennsliskerfi Hveragerðisbæjar.



## Byggingaraðili og hönnuðir

Byggingaraðili og seljandi er Lindarbrún byggingafélag slhf, kt. 650322-0880

Byggingarverktaki er Þingvangur ehf, kt. 671106-0750

Arkitektar eru Nordic office of architecture ehf, kt. 5001911049

Verkfræðihönnun og lóðahönnun: Efla hf, kt. 621079-0189

Ráðgjöf við innanhússhönnun: Berglind Berndsen innanhússarkitekt



## Fyrirvarar og til áréttingar:

- Mikilvægt er í öllu íbúðarhúsnæði að lofta út á hverjum degi, hvort sem íbúðarhúsnæðið er nýbyggt eða ekki.
- Í nýjum íbúðum er byggingaraki í steypuvirkinu. Þessi raki mun hverfa á einu til tveimur árum en það er þó algjörlega háð útloftun í íbúðinni. Allar íbúðir eru búnar vélrænu loftskiptikerfi en mikilvægt er að lofta út um opnanleg fög á meðan byggingaraki er að fara úr og að loftskiptikerfið sé rétt stillt og virkt.
- 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 lítillga opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.
- Íbúðareigandi þarf að skipta um kolasíu í viftu í eldhúsi reglulega. Einnig þarf að hreinsa/skipta um síur í loftræsikerfi.
- Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu, timbri og gipsi og eða atriðum sem heyra undir viðhald hússins og almenna umhirðu. 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.
- Íbúðareigandi gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og fylgjast þarf með niðurföllum á baði, í sturtu, þvottahúsi og úti á svölum.
- Nauðsynlegt er að losa og þrifa öll niðurföll reglulega.
- Smyrja þarf lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum reglulega svo þau festist ekki.
- Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.
- Aðalhurðum á stigahúsum svo og bílageymsluhurðum, útidyrhurðum í hjólageymslu og inntaksrými verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.
- Komi til framkvæmda kaupenda eftir afhendingu skal tekið fram að ekki er heimilt að skerða burðarþol, hljóðvist o.þ.h. eða hafa áhrif á húshluta sem tilheyrir húsinu.
- Það gætu myndast þenslusprungur í gólfi bílgeymslu sem verða ekki meðhöndlaðar frekar.
- Það er mikilvægt að kaupendur tryggi hljóðvist og leggi viðeigandi hljóðeinangrandi undirlag á gólfið, hvort heldur lagt er parket, flísar eða önnur gólfefni, allt í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum. Í byggingarreglugerð er vísað til staðalsins ÍST45:2016 Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis og er kveðið á um að hljóðvistarhönnun nýbygginga skuli að lágmarki uppfylla kröfur hljóðvistarflokks C í ÍST 45:2016.
- Við afhendingu fer fram sameiginleg skoðun kaupanda og seljanda. Ef einhverjar athugasemdir eru við skil á íbúðinni verður athugasemd afhent fulltrúa seljanda sem mun bæta úr þeim. Athuga þarf sérstaklega að við skoðun og tilboðsgerð eru eignir að fullu tilbúnar að innan að frátöldum gólfefnum sbr. lið hér að ofan (Frágangur íbúða) og er því skoðunarskylda kaupanda rík við skil á eigninni.
- Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar skal hann strax beina umkvörtun sinni til seljanda.
- Gott er að sílanbera á ca 2 ára fresti á svalagólf á 2. hæð og pall á 1. hæð
- Íbúðarkaupendur gera sér grein fyrir að í sérgeymslum, tæknirýmum og öðrum rýmum í kjallara geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins.
- Að lokinni afhendingu eignar, þá sækir kaupandi um brunabótamat á vef Þjóðskrár með rafrænum skilríkjum.

- Kaupandi greiðir skipulagsgjald 0,3% af endanlegu brunabótamati þegar það liggur fyrir.
- Ætli kaupendur sér að breyta frá skilalýsingu seljanda, þá gerir kaupandi það milliliðalaust og á sína ábyrgð. Allar breytingar frá skilalýsingu eru á ábyrgð þeirra sem óska eftir slíku og þurfa að berast í tíma. Breytingar geta valdið töfum á afhendingu.
- Allt myndefni er birt með fyrirvara. Samþykktar byggingarnefndarteikningar á afhendingardegi gilda.
- Ekki verður unnt að skrá eignina á byggingarstig 4 (lokaúttekt) fyrr en lóðin hefur verið kláruð. Lóðin verður ekki kláruð að fullu fyrr en öll hús innan lóðar hafa verið kláruð. Kaupendum er kunnugt um að svæðið er að hluta til vinnusvæði og verður það áfram í einhvern tíma eftir að eignin hefur verið afhent. Seljandi ábyrgist að eign verði skráð á byggingarstig 4 en gengið er frá kaupsamningi í samræmi við kautilboð þó eignin sé ekki skráð á byggingarstig 4.
- Seljandi bendir á að framlögð gögn og teikningar byggja á samþykktum teikningum og drögum að eignaskiptayfirlýsingu sem ekki hefur verið þinglýst. Gerður er fyrirvari um að við lokafrágang á eignaskiptayfirlýsingu kunna að verða smávægilegar breytingar svo sem á stærðum, hlutföllum o.fl.