

Bogabraut 963, 262 Reykjanesbæ

Skilalýsing

Byggingaraðili

Ásbrú íbúðir ehf. er eigandi og framkvæmdaaðili verkefnisins.

Hönnun

- OMR verkfræðistofa ehf: Aðaluppdrættir og lagnir
- Efla hf. Raflagnahönnun

Húsið

Húsið var byggt af Varnarliðinu árið 1970. Útveggir eru steypfir ásamt botn og milliplötum, þak er byggt upp á kraftsperrum sem eru þéttklæddar með timbri sem á bætist þakpappi og máluð stál klæðning. Gluggar eru úr timbri og voru endurnýjaðir af verktökum á vegum Varnarliðsins á árunum 2002-2006.

Frágangur íbúða

Íbúðirnar voru byggðar árið 1970 eftir gildandi reglugerðum þess tíma. Ekkert var átt við burðarvirki hússins. Á meðan á endurbótum stóð voru sendar inn breytingar á aðaluppdráttum og lagnateikningum sem samþykktar voru af byggingarfulltrúa Reykjanesbæjar.

Íbúðum er skilað fullbúnum með gólfefnum. Harðparket á gólfum og innihurðir eru frá Parka, flísar á baðherbergi eru frá Álfaborg. Fataskápar eru í báðum herbergjum frá Parka. Ofnakerfi hússins er tengt sameiginlegu forhitarakerfi sem staðsett er í tækniherbergi á 1.hæð hússins, Nýir Voril ofnar frá Ofnasmiðju Suðurnesja (Byko). Led ljóskúplur eru í alrými og herbergjum frá Philips. Nýtt dyrasímakerfi er í öllum íbúðum, ljósleiðari er dreginn frá tækniherbergi 1.hæð í allar íbúðir (í smáspennuskáp í andyri) Greinatafla er í andyri hvernar íbúðar en aðaltafla hússins og mælatafla fyrir hverja íbúð er staðsett í tækniherbergi 1.hæð.

Veggir eru allir byggðir upp með tvöföldu gífsi beggja vegna en OSB plötur eru undir þar sem innréttingar og ofnar eru. Veggir eru sandspartlaðir og málaðir. Loft eru klædd með gífsi sem er sandspartlað og málað.

Eldhús

Sérsmíðaðar innréttingar frá Parka, innbyggð Electrolux uppþvottarvél og ísskápur fylgja með frá Húsasmiðjunni. Electrolux blástursofn og keramik helluborð eru einnig frá Húsasmiðjunni. Innbyggð vifta er fyrir ofan helluborð frá Parka. Hreinlætistæki eru frá Byko.

Baðherbergi

Innréttingar, vaskaskápur með skúffu og speglaskápur með led lýsingu að neðan með snertikveikingu frá Parka. Öll hreinlætistæki eru frá Byko. Flísar eru á gólfum og hluta af veggjum. Vélrænt útsog með stýringu í tækniherbergi.

Sameignin

Stigar og stigapallar á 2 og 3 hæð eru teppalagðir, í þvottahúsi og andyri á 1. hæð eru dúkflísar. Epoxy lakk er á geymslugólfi og þvottahúsi 1.hæð. Vélrænt útsog er í þvottahúsi. Hurðir inn í íbúðir, geymslur, þvottahús og stigapalla eru vottaðar EI30 frá Parka.

Húsið að utan

Þak og þakkantur er yfirfarið, grunnað og málað með gráum lit. Gluggar eru úr timbri sem málaðir verða í hvítum lit þegar aðstæður/hitastig leyfir, eigi síðar en 1. júlí. Allar þéttingar við glugga voru endurnýjaðar. Veggir eru áklæddir með báru áli og sléttu áli á svölum, ál undikerfi með 75mm harðpressaðari steinull, þar fyrir innan er 50mm einangrun og STO múrkerfi. Svalir eru forsteyptar frá Loftorku Borgarnesi.

Frágangur lóðar

Malbikað bílaplan með led lýsingu, steypar gangstéttir að inngöngum hússins, gras er á öðrum hluta lóðarinnar. Ruslatunnuskýli er við enda bílaplans. Frágangi lóðar verður lokið eigi síðar en í lok júní 2019.

Framkvæmdin

Niðurrið

Allt létt byggingarefni var rifið úr húsinu ásamt lagnakerfi og raflögnum. Frárennslis kerfi var rifið að botnplötu, undir plötu var það myndað og hreinsað. Allar þéttingar við glugga voru fjarlægðar og endurnýjaðar.

Til áréttingar um notkun íbúðarhúsnæðis

- Almennt í íbúðum gæti myndast raki vegna notkunar t.d. vegna hitamunar innan og utanddyra, raki vegna notkunar á sturtu/baði, einnig að næturlagi þegar öll gluggatjöld eru niðri og gluggar lokaðir. Þessi rakamyndun algjörlega háð útloftun í íbúðinni. 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 spörslun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillega 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 í þvottahúsi, baði og úti á svölum.
- Svalagólf þarf að sílanbera á ca. 2ja ára fresti ef þau eru ekki flísalögð.
- Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum reglulega.
- Íbúðaeigendum er kunnugt um þakblásara fyrir vélrænt útsog sem þarf að fylgjast með.
- Við afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir í íbúðinni, standi það til, afhenda fulltrúa Ásbrúar íbúða ehf. undirritað eyðublað þar sem þessir ágallar eru taldir upp.
- Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.
- Aðalhurðum í hverju stigahúsi skal umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.
- Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni vegna hinnar seldu íbúðar, skal hann strax beina kvörtun sinni til vidhald@235.is
- Íbúðarkaupendur gera sér grein fyrir að í sérgeymslum og öðrum geymslum geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins.