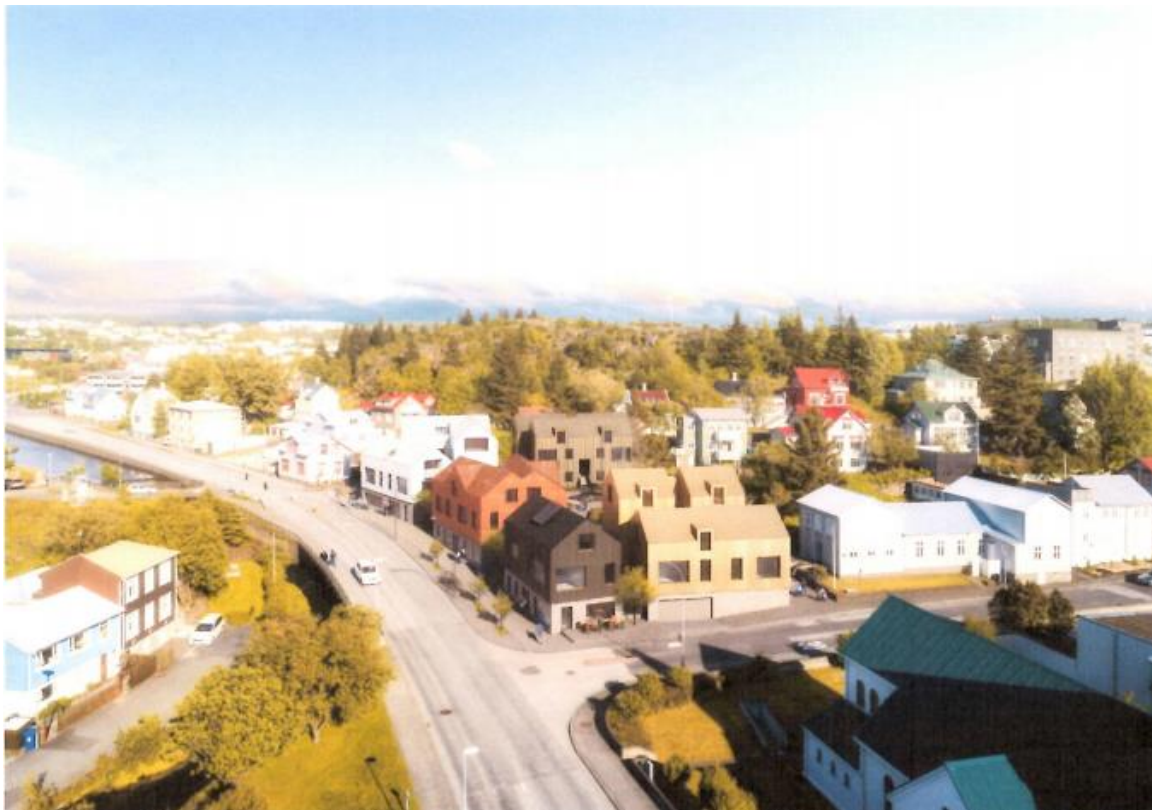


Dvergurinn, Hafnarfirði

Fjölbýlishús með bílgeymslu, alls 19 íbúðir



SKILALÝSING – útg.01

Jan 2023

Skilalýsing

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi íbúða. Byggingaraðili áskilur sér þó rétt til að gera útlits-, efnis- og tæknilegar breytingar á byggingartíma en þá og því aðeins að um sambærilegar lausnir sé að ræða með tilliti til gæða.

Byggingaraðili, hönnuðir og söluaðilar

Byggingaraðili: Klapparholt ehf

Aðalverktaki byggingarframkvæmda: GG-Verk ehf

Söluaðilar: Miklaborg og Ás fasteignasala

Hönnuðir:

- Arkitektar hússins eru Krads arkitektar
- Burðarþolshönnuður er HANNA Verkfræðistofa
- Lagnahönnuðir eru Varmboði.
- Hljóðhönnun og brunahönnun er hjá Mannviti
- Raflagna og lýsingarhönnun er framkvæmd af Verkhönnun
- Landmótun sér um hönnun útisvæða

Almennt um Dverginn

Um er að ræða íbúðarbyggingu á 3-4 hæðum á lóðinni Brekkugötu, Lækjargötu og Suðurgötu í Hafnarfirði alls 19 íbúðir. Á lóðinni er einnig verslunar- og þjónusturými á 1. hæð við Lækjargötu.

Húsið er þriggja og fjöggra hæða - auk kjallara sem tengist sameiginlegri bílageymslu. Íbúðir afhendast fullbúnar, án gólfefna, í öðrum rýmum en votrymum (baðherbergjum og þvottahúsi) og anddyri.

Öllum íbúðum fylgir sérafnotageymsla í kjallara auk afnotaréttar af rúmgóðri hjóla- og vagnageymsla með aðgengi úr lyftu frá útigarði niður í 1. hæð (kjallara), geymslna og bílastæðahúsi.

Flestum íbúðum fylgir eitt bílastæði í bílageymslunni. Á yfirborði bílageymslu er sameiginlegur innigarður allra íbúða.

Frágangur utanhúss

Húsin skilast fullbúin að utan. Burðarvirki hússins er staðsteinsteyppt með hefðbundnum hætti. Útveggir eru steinsteypptir, einangraðir með steinull og klæddir að utan.

Klæðning

Veðurkápa hússins stendur saman af mismunandi klæðningum ss. lóðréttri báru, múrhúðun og viðarklæðningu. Milli veðurkápu og staðsteyptra útveggja eru 100 mm steinullarplötur. Inn á svölum munu veggir vera klæddir með 20 mm bandsöguðu larki. Skilað ómeðhöndluðu.

Gluggar

Allir gluggar eru eftirísettir timbur-álguggar. Gluggarnir eru framleiddir frá Byko Lat. Karmar glugga er úr tré og hvítlakkaðir en klæddir með áli að utanverðu. Öll opnanleg fög eru með læsningarjárn og næturstillingu. Tvöfalt verksmiðjugler, einangrunargler, frá viðurkenndum framleiðanda verður í húsinu og flyst ábyrgð þess áfram til kaupenda.

Hurðir

Útidyrhurðir íbúða eru ál/tré með þriggja punkta skrá. Aðrar hurðir eru hefðbundnar tréhurðir nema brunalokandi hurðir í kjallara sem að hluta til eru stálhurðir. Allar dyr eru með 80cm umferðarbreidd að lágmarki og að lágmarki 2,0 m á hæð.

Masterlyklakerfi verður sett upp í hverju stigahúsi þar sem sami lykillinn gengur að íbúðum og sameiginlegum rýmum, þó ekki milli íbúða. Lyklar sem verða hluti masterlyklakerfisins ganga að stigahúsum frá bílakjallara og að geymslum íbúða.

Inngangsdyr frá götu, útisvæði og bílakjallara eru opnaðar með lykli (dropa). Skrá er bæði í hurð og í vegg við hliðina á sem tryggir að einstaklingur í hjólastól geti opnað. Dyrnar eru með sjálfvirkum opnunarbúnaði og eru rofar að innanverðu til að opna dyr þegar farið er út.

Opnun bílkeyrsluhurðar verður útfærð með fjarstýringum.

Þak

Þak húsanna er hefðbundið risþak með kvistum, léttbyggt með báruklæðningu. Álfásningar verða settar á alla sýnilega kanta. Rennur og niðurföll verða innfelld í klæðningu. Þökin eru með snjógildru.

Svalir

Svalir eru forsteyptar með innsteyptu niðurfalli og ekki meðhöndlaðar frekar. Inn teknir veggir í svölum verða klæddir með lerki. Hæð handriða frá yfirborði svalargólfs er 1100 mm polyhúðað rimlahandrið. Á svölum íbúða verða útiljós og rafmagnstengill.

Lóð

Sameiginleg lóð verður frágengin. Gönguleiðir að stigahúsum verða snjóbræddar og hellulagðar. Opin svæði verða frágengin með grasi og lággróðri í samræmi við fyrirliggjandi lóðarteikningar.

Frágangur innanhúss

Gólf

Íbúðir eru án gólfefna ef frá eru talin gólf í baðherbergjum, anddyri og þvottahúsi sem verða flísalögð. Gólf án gólfefna verða afrétt og tilbúin til lagningar á endanlegu gólfefni.

Veggir

Í kjallara: Veggir inn í geymslum eru spónaplötuklæddir á blikkstoðum, grunnaðir og málaðir í ljósum lit.

Í bílageymslu: 25 sérmerkt bílastæði fylgja húsinu í bílakjallara sem er sambyggður húsinu. Innkeyrsluhurð er með fjarstýrðri opnun og innangengt er úr bílageymslu að stigahúsi og lyftu sem gengur út í inngarð á bílahúsi. Veggir og loft í bílageymslu skilast ómálaðir. Gólf bílageymslu eru steipt og steinslípuð. Sprungur geta myndast á yfirborðinu sem verða ekki meðhöndlaðar frekar. Vatsúða- og reyklosunarkerfi er í bílageymslu og lýsing góð.

Á efri hæðum: Allir útveggir og berandi innveggir eru sandspartslaðir, grunnaðir og málaðir. Léttir innveggir fyrir utan veggir í votrymum eru hefðbundnir gipsplötuveggir á stálstoðum, sandspartslaðir, grunnaðir og málaðir.

Veggir verða grunnaðir og málaðir tvær umferðir með Akryl málningu gljástig 7% þar til fullnægjandi þekju verður náð. Gluggar verða málaðir að innan. Veggir votryma eru gipsveggir úr rakapólnu gipsi. Tækjaveggir baðherbergja (þar sem eru sturtur og salerni) eru flísalagðir upp í upb 2,1m hæð. Veggir og loft votryma verða máluð með sveppa og myglufrírri málningu.

Loft

Lofthæð í íbúðum er almennt um 2,60 m, hærri lofthæð er í risi en lægri þar sem loft eru niðurtekin. Loft eru niðurtekin á anddyri íbúða og á baðherbergjum og í þvottaherbergjum. Að meðaltali er lofthæð í þessum rýmum um 2,5 m. Niðurtekin loft og risloft á efstu hæðum eru gipsloft, spörtluð og máluð eins og gipsveggir.

Skápar í herbergjum

Skápar eru breytilegir í stærð eftir herbergjum hæð skápa verður u.þ.b. 225 cm Leitast verður við að hafa hengi, hillur og/eða skúffur (grind) í hverri samsettri skápaeiningu. Ljúflokunarbúnaður verður á öllum hurðum. Að innan verða skápar hvítir eða ljósgráir en að utan (melamin) sprautulakkaðir hvítir. Fataskápar anddyri eru í viðarútliti, en í hjónaherbergi og barnaherbergjum eru þeir með hvítri plastfoliu.

Eldhús

Innrétting í eldhúsi er samkvæmt teikningu arkitekts en verður teiknuð sérstaklega upp fyrir framleiðslu. Allir skápar verða hvítir eða ljósgráir að innan en með viðarútliti (melamin) eða sprautulakkað að utan. Borðplata er harðplast. Ljúflokunir verða á öllum hurðum og skúffum innréttinga. Allar innréttingar og skápar eru frá HTH/ Bræðurnir Ormsson ehf.

Með eldhúsinnréttingu fylgir bakaraofn, spanhelluborð og eyjuháfur með kolasíu (þar sem það á við) annars er vífta þunn útdraganleg sem fellur undir í efri skáp af viðurkenndri gerð frá AEG. Innréttingar eru frá AEG eða sambærilegu. Frontar á ísskáp og uppþvottavél fylgja en ekki tækin.

Gert er ráð fyrir plássi og tengingum fyrir uppþvottavél. Uppþvottavél fylgir ekki íbúðum. Blöndunartæki í eldhúsi eru svokölluð „einnarhandar“ tæki af vandaðri gerð Grohe eða sambærilegt.

Hurðir

Innihurðir eru spautulakkaðar eða plasthúðaðar (folia) hvítar. Handföng eru með stál áferð. Hurð út í sameign er timbur-eldvarnarhurð (EI30-CS) Hurðir á göngum og sameign í kjallara þar sem krafist er A-60 brunavarnar eru úr stáli.

Bað- og þvottaherbergi

Neðriskápa innrétting er á öllum baðherbergjum samkv. Teikningu arkitekta. Allar salernisskálar eru upphengdar.

Blöndunartæki fyrir handlaugar eru svo kölluð „einnarhandar“ tæki. Hitastillir er á blöndunartækjum. Þvottaherbergi eru með upphengdu borði. Gólfniðurföll eru í öllum bað- og þvottaherbergjum og er öryggisniðurföll um sturtu á baðherbergjum.

Stigar- og handriði

Stigar eru staðsteyptir, stigþrep eru flotuð tilbúin undir endanlegt gólfefni. Stiga-hliðar og bak eru sandspörtluð og fullmáluð. Stigahandriði í íbúðum verða stálrammar með stálteinum 89mm á milli teina fest á hlið stiga í litnum Signal Black RAL 9004

Rafkerfi

Í íbúðum verða rafmagns- og smáspennutöflur og kvíslar í þær. Rofar og tenglar fyrir rafmagn, tölvur og síma og loftnet verða sett upp til samræmis við raflagnateikningar, en þó með þeirri undantekningu að ekki verður settur endabúnaður í tenglum smáspennulagna vegna ólíkra þarfa kaupenda.

Hitakerfi

Hitakerfi er hefðbundið ofnakerfi. Ofnagnir eru í rörkerfi í gólfum. Stofnagnir og huldar lagnir í innveggjum og í einangrun eru úr stáli. Í baðherbergi er handklæðaofn og gólfhiti sem tekinn er úr bakrás frá handklæðaofni.

Neysluvatnskerfi

Neysluvatnslagnir eru almennt Polyethylen (PE-RT) rör með álstyrkingu „pex“. Varmaskiptir með vatnshitastýringum er á heitu neysluvatni.

Loftræsikerfi

Í allar íbúðir er náttúrulegt inn og útsog úr alrými, baðherbergjum og þvottarýmum. Vélrænt útsog er frá geymslum, lokuðum rýmum í kjallara og lokuðum gluggalausum rýmum í íbúðum, s.s. baðherbergjum.

Í öllum íbúðum eru ferskloftsinntök - til að ýta undir góð loftskipti í íbúðunum. Íbúðareiganda ber skylda til að slík inntök virki sem skyldi og loftflæði um þau sé ekki hindrað.

Lýsing

Ljósakúpull í eldhúsi, þvottahúsi og baðherbergi. Að öðru leyti afhendist íbúðin með einu perustæði í hverju rými. Öll útiljós og ljós í sameign verða frágengin.

Öryggiskerfi

Hver íbúð er sjálfstætt brunahólf. Íbúðir afhendast með reykskynjara og handslökkvitæki.

Sameign

Sameign verður fullfrágengin og upphituð. Lýsing í sameign verður fullbúin með tímarofa og/eða hreyfiskynjara.

Lyftur

Lyfta er úr sameiginlegum garði niður í bílakjallara. Lyftuklefinn er með dúklögðu gólfi með svörtum dúk, veggklæðning úr hvítmáluðu stáli. Lyfta er sérstaklega hönnuð fyrir hreyfihamlaða í huga.

Útistigahús

Yfirborð stiga er þurrslípað/glattað með snjóbræðslu. Veggir og loft eru bárujárns-klædd. Handlistar stiga eru uppsett polyhúðað stálhandrið í sama lit og svarlarhandriði skv. reglugerð.

Hjóla- vagnageymslur

Veggir og loft eru máluð í ljósum lit (ekki sandspörtluð). Gólf eru lökkuð í ljósum lit.

Sorp

Gengið er inn í sorpgeymslu inn af bílakjallara. Sorpgeymsla er máluð í ljósum lit (ekki sandspörtluð). Gólf eru lökkuð í ljósum lit.

Tæknirými

Veggir og gólf í tæknirýmum eru rykbundin.

Annað

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi. Vakin er athygli á því að Byggingaraðili áskilur sér rétt til að gera útlits-, efnis- og tæknilegar breytingar á byggingartíma. Leitast verður við að halda a.m.k. sambærilegum gæðum byggingarluta og íhluta, breytist þeir á byggingartíma.

Vísað er til hönnunargagna (m.a. byggingarnefndarteikninga) varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni. Auglýsingaefni og 3D teikningar eru eingöngu til hliðsjónar, komi upp misræmi á milli teikninga, gilda endanlegar samþykktar teikningar hönnuða. Almennt miðast skil hússins við frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.

Við afhendingu íbúðar fá kaupendur í hendur handbók hússins frá verktaka með nánari upplýsingum.

Byggingaraðili ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri og/eða atriðum sem heyra undir viðhald hússins. Mælt er með að eigendur sílanberi yfirborð svalargólfa í þeim íbúðum þar sem svalir eru á tveggja ára fresti.

Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.

Nauðsynlegt er að útloftun sé góð og mikilvægt er að fylgjast vel með daggarmyndun innan á gleri. Ef ekki, er hættu á að rakinn myndi skemmdir á gluggum, gólfefnum og málningu. Einnig gæti verið ástæða til að fínstillta vélrænt loftræsikerfi hjá viðurkenndum aðila og hita- og vatnsstýrikerfi hússins eftir afhendingu.

Byggingaraðili áskilur sér rétt til að láta breyta teikningum á byggingartímanum í samráði við arkitekt og hönnuði að fengnu samþykki byggingayfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna. Verktaka er heimilt að hnokra til veggjum og setja upp stokka vegna lagna og annara óviðráðanlegra íhluta.

Við afhendingu íbúða fer fram sameiginleg skoðun kaupanda og fulltrúa byggingaraðila þar sem farið er yfir helstu atriði og bætt úr ef einhverjir ágallar finnast. Sjá nánar handbók hússins við afhendingu.

Kjósi kaupandi að gera breytingar á íbúðinni verða þær gerðar á eigin ábyrgð í kjölfar afhendingar.

Teikningar

Sjá fylgiskjöl.