

Stekkjjarberg 9, Hafnarfirði

Rað og parhús, alls 13 íbúðir



SKILALÝSING – útg.01

APRÍL 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: Stekkjarberg 9 ehf.

Aðalverktaki byggingarframkvæmda: GG-Verk ehf

Söluaðilar: Ás fasteignasala og Miklaborg

Hönnuðir:

- Arkitektar hússins eru: ASK arkitektar
- Burðarþolshönnuður er: Hanna verkfræðistofa
- Lagnahönnuðir eru: NNE verkfræðistofa
- Lóðahönnun: Landslag
- Raflagna og lýsingarhönnun: Raflausnir og AS hönnun og ráðgjöf

Almennt um Stekkjarberg 9

Um er að ræða íbúðarbyggingu á 2 hæðum á lóðinni Stekkjarberg 9, alls 13 íbúðir.

Íbúðir afhendast fullbúnar, án gólfefna, í öðrum rýmum en votrymum (baðherbergjum og þvottahúsi).

Öllum íbúðum fylgir bílskúr.

Frágangur utanhúss

Húsið skilast fullbúið 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 tveimur mismunandi klæðningum ss., sléttri áklæðningu og viðarklæðningu. Milli veðurkápu og staðsteyptra útveggja eru 100 mm steinullarplötur. Inn á svölum mun vera timburklæðning.

Gluggar

Allir gluggar eru eftirsettir timbur-álguggar. Gluggarnir eru framleiddir frá Byko Lat eða sambærilegt. 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 eru ál/tré. Aðrar hurðir eru hefðbundnar tréhurðir. Allar dyr eru með 83cm umferðarbreidd að lágmarki og að lágmarki 2,0 m á hæð.

Þak

Á steyppta plötu er brætt tvöfalt lag af asfaltþappa, einangrun lögð þar á og fergjað með úthagatorfi. Þ.e. svokallað viðsnúð þak.

Svalir

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

Lóð

Sameiginleg lóð verður frágengin. Á lóð verða bílastæði fyrir íbúa og gesti þeirra. Gönguleiðir að húsum verða snjóbræddar og hellulagðar. Aðrar gönguleiðir verða hellulagðar, steinsteyptar eða malbikaðar. Opín svæði verða frágengin með grasi og lággróðri í samræmi við fyrirbyggjandi lóðarteikningar.

Seljanda ber ekki að skila sameign eða lóð fullfrágengnu á sama tíma og íbúð er afhent.

Frágangur innanhúss

Gólf

Íbúðir eru án gólfefna ef frá eru talin gólf í baðherbergjum og þvottahúsi sem verða flísalögð. Flísar eru af gerðinni Betonico dark beige, 60x60 frá Álfaborg. Gólf án gólfefna verða afrétt og tilbúin til lagningar á endanlegu gólfefni.

Veggir

Í íbúðum: 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 rakaþolnu gipsi. Tækjaveggir baðherbergja (þar sem eru sturtur og salerni) eru flísalagðir upp í upp 2,1m hæð.

Veggir og loft votryma verða máluð með sveppa og myglufrírri málningu.

Loft

Frí lofthæð í íbúðum er almennt um 2,50 m 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 2,4 m. Niðurtekin loft eru gipsloft, spörtluð og máluð eins og gipsveggir.

Skápar í herbergjum

Skápar eru breytilegir í stærð eftir herbergjum hæð skápa verður u.þ.b. 210cm Leitast verður við að hafa hengi, hillur og/eða skúffur í hverri samsettri skápaeyningu. Ljúflokunarbúnaður verður á öllum hurðum og skúffum. Að innan verða skápar hvítir eða ljósgráir en að utan með viðarútliti (melamin) eða sprautulakkaðir. Skápar eru í forstofu, hjónaherbergi og barnaherbergjum. Skápar eru frá HTH (Ormsson)

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 Corestone. Ljúflokarnir verða á öllum hurðum og skúffum innréttinga.

Með eldhúsinnréttingu fylgir bakaraofn, örbylgjuofn og spanhelluborð frá AEG (Ormsson) ásamt ísskáp og uppvottavél.

Blöndunartæki í eldhúsi eru svokölluð „einnarhandar“ tæki af vandaðri gerð Grohe eða sambærilegt.

Hurðir

Innihurðir eru spautulakkaðar eða plasthúðaðar (folia) hvítar frá Parka. Handföng eru með stál áferð.

Bað- og þvottaherbergi

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

Blöndunartæki fyrir handlaugar eru svo kölluð „einnarhandar“ tæki. Hitastillir er á blöndunartækjum. Gólfniðurföll eru í baðherbergjum og er öryggisniðurföll um sturtu.

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 þannig uppbyggt að gólfhiti er á neðri hæð en ofnakerfi á efri hæð. Ofnagnir eru í rörkerfi í gólfum. Stofnagnir og huldar lagnir í innveggjum og í einangrun eru úr svörtu stáli. Í baðherbergjum er handklæðaofn og gólfhiti sem tekinn er úr bakrás frá handklæðaofnum.

Neysluvatnskerfi

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

Loftræsikerfi

Vélrænt útsog er frá geymslum, lokuðum rýmum í kjallara og lokuðum gluggalausum rýmum í íbúðum, s.s. baðherbergjum.

Í öllum íbúðum er ferskloftsinntök í stofum og svefnherbergjum þar sem við á - 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

Öll lýsing er frágengin.

Öryggiskerfi

Hver íbúð er sjálfstætt brunahólf. Í íbúðum eru reykskynjari og handslökkvitæki.

Sorp

Sorpgerði er sameiginlegt með öllum húsum og er staðsett við innkeyrslu lóðarinnar.

Tæknirými

Veggir, loft og gólf í tæknirýmum eru rykbundin.

Annað

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

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

Vegna framkvæmda kaupenda skal það tekið fram að ekki er leyfilegt að skerða burðarþol, hljóðvist og annað er tilheyrir sameign hússins. Vísað er til kvaðar um frágang gólfa og gólfefna í fylgiskjali með kaupsamningi. Vísað er til kvaðar um frágang gólfa og gólfefna í fylgiskjali með kaupsamningi.

Við afhendingu íbúðar fá kaupendur í hendur möppu frá byggingaraðila með nánari upplýsingum.

Athugið að í nýjum íbúðum getur verið mikill byggingaraki í byggingarhlutum. Rakinn mun að jafnaði hverfa á einu til tveimur árum en það er þó algjörlega háð útloftun í íbúðinni og er kaupandi hvattur til að tryggja góða útloftun í íbúðinni. Reikna má með að í nýju húsnæði myndist sprungur vegna þornunar í nokkurn tíma eftir að farið er að búa í íbúðinni. Þess vegna er ráðlagt að bíða með endurmálun á íbúðinni þangað til að það hefur fengið tíma til að þorna og springa.

Allar íbúðir eru búnar vélrænni loftræstingu en til þess að hún hafi fulla virkni þarf að tryggja innstreymi lofts öllum stundum, í gegnum lofttúðu og/eða opnanleg fög. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndun (döggun) innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á glerinu getur vatnið skemmt glugga, gólfefni, málningu og spörtlun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna. Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti í blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og nauðsynlegt er að fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baði og á svölum.

Einnig gæti verið ástæða til að fínstillta vélrænt loftræsikerfi og hita- og vatnstýrikerfi hússins eftir afhendingu.

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 svalagólf verði sílanborið á tveggja ára fresti. Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.

Seljandi 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. Seljanda er heimilt að hnika veggjum litilsháttar vegna lagna og annara óviðráðanlegra íhluta.

Við afhendingu íbúða fer fram sameiginleg skoðun íbúðareiganda og fulltrúa seljanda 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.