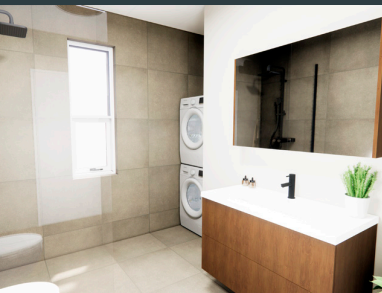




Tjarnabraut 2 Reykjanesbæ

Skilalýsing



Byggingaraðili

Fagraborg ehf.

Aðalhönnuður

Kristinn Ragnarsson hjá KRark ehf.

Burðarpöls- og lagnahönnuður

Arkamon ehf.

Raflagnahönnun

Lúmex

Verkefnastjóri: Þorsteinn Gunnarsson**Byggingarstjóri:** Gunnar Smári Magnússon**Uppsteypa:** Tildra Byggingafélag ehf.**Raflagnir:** Raftek ehf.**Pípulagnir:** Lagnafl ehf.

LÝSING Á VERKEFNI

Tjarnabraut 2 í Reykjanesbæ er þriggja hæða fjölbýlishús með alls 23 íbúðum. Á jarðhæð eru 7 íbúðir með sérinngangi, tækni- og inntaksrými, ásamt geymslum í séreign. Á annarri hæð eru 8 íbúðir og á þriðju hæð eru 8 íbúðir. Allar íbúðir á fyrstu hæð eru með stórum sérafnotafleti í suður. Allar endaíbúðir á fyrstu, annarri og þriðju hæð eru með geymslu innan íbúðar og eru skráðar fjögurra herbergja. Miðjuíbúðir á fyrstu hæð og ein miðjuíbúð á annarri hæð eru með geymslu innan íbúðar og eru því skráðar þriggja herbergja. Aðrar miðjuíbúðir eru fjögurra herbergja og fylgir þeim séreignargeymsla á jarðhæð.

Aðgengi að íbúðum fyrstu hæðar er beint frá aðliggjandi gangbraut og aðgengi að efri hæðum er um lokað lyftu- og stigahús og opna en vindvarða svalaganga. Á garðhlið eru yfirbyggðar svalir.

Aðgengi að húsinu er frá Tjarnabraut þar sem gert er ráð fyrir 37 bílastæðum að meðtöldum þremur stæðum ætluðum hreyfihömluðum.



FRÁGANGUR INNANHÚSS

Almennt

Íbúðir eru afhentar fullbúnar með gólfefnum og innréttingum. Gólfhiti er í öllum íbúðum. Eldhús skilast með innbyggðum ísskáp og frysti ásamt innbyggðri uppþvottavél. Á öllum rýmum nema votrymum verður eikar vínyl parket á gólfum. Gólf á baðherbergjum eru flísalögð.

Flísar og gólfefni

Gólf- og veggflísar eru gráar að lit af vandaðri gerð, 60x60cm að stærð. Á gólfum er eikar vínyl parket af vandaðri gerð.

Veggir

Innveggir eru að hluta til staðsteyptir og að hluta til gifsveggir. Allir veggir eru sandsparslaðir og grunnmálaðir í ljósum lit.

Loft

Loft í alrými og herbergjum eru klædd með Rockfon hljóðsögs plötum frá Parka. Baðherbergisloft eru máluð með rakapölnu málningarkerfi.



Innréttingar og skápar

Innréttingar í eldhúsi, forstofu, baðherbergi og fataskápar í hjónaherbergi, barnaherbergjum og í geymslurými eru frá Parka. Yfirborð innréttinga er með viðaráferð. Litasamsetning eldhúsinnréttingar, baðherbergis, fataskáps og forstofuskápa er hnota og verða höldur svartar að lit. Borðplata í eldhúsi og baðherbergi er hpl. ljós að lit.

Ef misræmi reynist milli söluteikninga, teikninga arkitekts og innréttingateikninga frá framleiðanda þá gilda teikningar frá framleiðanda. Minniháttar frávík geta verið frá teikningum framleiðanda vegna endanlegrar útfærslu á verkstað.

Eldhústæki

Íbúðum fylgja vönduð eldhústæki af gerðinni Electrolux eða sambærilegt. Í eldhúsinnréttingu verður span helluborð og ofn undir helluborði svartur að lit. Gufugleypir er frá Berosen sem er tengdur við kolafilter. Í innréttingu verður innbyggður kæli- og frystiskápur sem og innbyggð uppþvottavél. Eldhúsvaskur er svartur að lit og verða blöndunartæki svört einnar handar.



Innihurðir

Innihurðir eru hvítar yfirfelldar af vandaðri gerð, Ringo eða sambærilegar. Hurðarhúnar verða svartir að lit.

Baðherbergi

Gólf eru flísalögð, veggir á baðherbergi eru flísalagðir á 2 vegg, upp að lofti. Salerni eru upphengd og innbyggð í vegg. Sturta er í öllum íbúðum með sturtugleri og verður sturtubotn flísalagður með vatnshalla að niðurfalli. Handlaug er hvít með einnar handar blöndunartæki frá Nobilia eða sambærilegt. Sturtutæki er hitastýrt með sturtustöng og handsturtu.

Sérgeymslur

Sérgeymslur eru á 1. hæð og fylgja 11 íbúðum, aðrar geymslur eru staðsettar inni í íbúðum.

Hitakerfi og neysluvatn

Gólfhiti er í öllum íbúðum. Hefðbundnir ofnar eru í stigahúsi og neysluvatnslagnir eru lagðar samkv. verkfræðiteikningum. Varmaskiptir er settur við inntök lagna í tæknirými og gæta skal að á töppunarstöðum er hámark 60°C til 65°C hiti á vatni. Allar lagnir eru leiddar um lagnastokka niður í grunnlagnakerfi hússins.

Loftræstikerfi

Vélræn loftræsting eru í öllum íbúðum. Lofttúður með innbyggðri hljóðsúu og eru staðsettar skv. hönnun.

Rafmagn

Raflögn ásamt tenglum og rofum verður fullfrágengin og lögð í samræmi við raflagnateikningar. Allt innlagnaefni er hvítt frá Gira eða sambærilegt. Raflagnahönnuður er Lumex. Ljós í eldhúsi og baðherbergjum verða frágengin en önnur ljós fylgja ekki. Ljósleiðari er tilbúinn til notkunar í smáspennuskáp hverrar íbúðar.

FRÁGANGUR SAMEIGNAR

Stigahús

Sigahús er uppstept með lyftu. Gólf eru flísalögð og teppi á þrepum. Loft verða máluð, veggir spartlaðir og málaðir.

Anddyri

Við anddyri eru póstkassar úti undir svalagangi, upplýsingatafla vegna íbúða sem er tilbúin til merkingar og dyrasími.

Lyfta

Fólkslyfta er af gerðinni Schindler og skv. teikningum og byggingarreglugerð.

Hitakerfi

Gólfhiti er í geymslurými. Hefðbundnir ofnar eru í stigahúsi. Neysluvatnslagnir eru lagðar úr Jentropex-a. Varmaskipti er við inntök lagna í tæknirými.

Geymslur og inntaksrými

Geymslur í geymslukjallara skilast með máluðum gólfum (epoxý málning). Steyptir veggir eru slípaðir og málaðir en ekki spartlaðir. Loft eru máluð. Séreignageymslur eru afmarkaðar með máluðum spónarplötum og læsanlegum hurðum.

Rafmagn

Raflögn verður fullfrágengin og lögð í samræmi við raflagnateikningar.

Sorp

Sorpskýli er fyrir sex 660 lítra sorpílát sitthvoru megin við gafla byggingarinnar.

FRÁGANGUR UTANHÚSS

Útveggir eru einangraðir að utan og klæddir með báruðu áli. Svalahurðir og gluggar verða úr álklæddu timbri. Á svölum verður útlýsing á hliðarvegg auk rafmagnstengils. Svalahandrið verða glerhandrið sem gera ráð fyrir að hægt sé að setja svalalokun ofan á. Heimilt er að setja upp svalalokanir eftir afhendingu í samráði við arkitekt, en skilyrt er að allar svalalokanir verði frá einum og sama viðurkennda framleiðanda/söluaðila til þess að tryggja samræmi í útliti, þótt uppsetning svalalokana verði ekki samtímis.

Burðarvirki

Burðarkerfi hússins, útveggir og veggir milli íbúða verða staðsteyptir. Svalir eru forsteyptar.

Gluggar og útihurðir

Allir gluggar og útihurðir eru timbur/ál frá Ideal Combi.

Raflagnir og rafhleðsla

Lýsing er á svalagöngum, við stiga og lyftuhús og við sérinnganga á jarðhæð. Tvær hleðslustöðvar verða uppsettar á lóð fyrir rafmagnsbíla og búið verður að leggja lagnaleiðir fyrir öll stæði á lóð sem liggja við húsið. Húsfélag sér um samninga við rekstraraðila hleðslukerfis.

Þak

Loftaplata er steipt. Þak er viðsnúið, með tvöföldu lagi af heilbræddum pappa á slípaðan og grunnaðan steininn. Ofan á pappann kemur XPS einangrun hulin með möl.

Svalagangur

Svalagangslökun er klædd gleri frá viðurkenndum aðila.

Lóð

Stétt við innganga er hellulögð og gönguleiðir með snjóbræðslukerfi. Bílastæði eru malbikuð. Lóð er þökulögð í samræmi við teikningar. Leiktæki og gróður á teikningum fylgja ekki með. Á lóð verður hjólaskýli.

TIL ÁRÉTTINGAR

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi íbúða á Tjarnabraut 2, Reykjanesbæ. Vakin er athygli á því að Fagraborg ehf. áskilur sér rétt til að gera útlits-, efnis- og tæknilegar breytingar á byggingartíma í samráði við hönnuði hússins og byggingaryfirvöld. Leitast verður við að halda a.m.k. sambærilegum gæðum byggingarhluta og íhluta, breytist þeir á byggingartíma.

Vísað er til hönnunargagna, (t.a.m. byggingarnefndarteikninga) varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni. Auglýsingarefni og annað myndefni er eingöngu til hliðsjónar og komi upp misræmi þá eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi. Almennt miðast skil húss við vandaðan frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.

Misræmi getur verið milli söludeikninga, teikninga arkitekts og innréttingateikninga frá

framleiðanda og gilda þá teikningar frá framleiðanda. Gera má ráð fyrir minniháttar frávikum frá teikningum framleiðanda vegna endanlegra útfærslna á verkstað.

Misræmi getur verið milli tölvumynda sölugagna og samþykktra teikninga sem og þessarar skilalýsingar og gildir þá teikningar arkitekts og skilalýsing þessi.

Í öllum tilvikum þar sem minnst er á tegundir af hinum ýmsu tækjum og innréttingum í skilalýsingu þessari er átt við þau tæki eða sambærileg á þeim tíma sem uppsetning á sér stað. Sama á við um birgja/efnissala, seljandi áskilur sér rétt til breytinga þar á og verður þá miðað við sambærilega vöru.

Fagraborg ehf. áskilur sér rétt á að gera breytingar á eignaskiptasamningi fasteignanna.

Í nýjum íbúðum er mikill byggingaraki í steypuvirkinu. Þessi raki mun hverfa á einu til tveimur árum en það er þó algjörlega háð útloftun í íbúðinni. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndun (döggvun) innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á glerinu getur vatnið skemmt gluggann, gólfefni, málningu og sparslið. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.

Sprungur geta myndast í veggjum. Þegar búið hefur verið í íbúðunum í u.þ.b. 2 ár má gera ráð fyrir að veggir séu að mestu innþornaðir og sprungumyndun í veggjum verði ekki meiri. Endurmálun fellur því undir eðlilegt viðhald eignar á ábyrgð eiganda íbúðar.

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. Gæta þarf vel að tengingum þvottavéla og fylgjast vel með þeim eftir að flutt er inn í íbúðina.

Nauðsynlegt er að sílanbera svalagólf á ca. 2ja ára fresti ef þau eru ekki flísalögð.

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

Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.

Fylgjast verður vel með aðalhurðum í stigahúsi og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang hennar. Reglulegt viðhald hurða er nauðsynlegt.

Íbúðarkaupendur gera sér grein fyrir að í sérgeymslum og í íbúðum geta verið stokkar eða lagnir í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri og/eða atriðum sem heyra undir viðhald hússins og almenna umhirðu.

AFHENDING ÍBÚÐA OG BREYTINGAR

Íbúðakaupandi og seljandi yfirfara íbúð og sannreyna ástand íbúðarinnar við forskoðun eignar og við afhendingu. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal seljandi eða fulltrúi hans lagfæra galla eins fljótt og auðið er. Íbúðir afhendast hreinar.

Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar, skal hann strax beina umkvörtun sinni til Fagraborgar ehf.

SKIPULAGSGJALD

Kaupandi greiðir skipulagsgjald af eigninni þegar það verður lagt á.

Skilalýsing

Tjarnabraut 2

Reykjanesbæ

