

Hamranes 7A, Hafnarfjörður

Fjölbýlishús, 162 íbúðir



SKILALÝSING – útg.01
Mars 2023



GG VERK

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:

XP3 ehf.

Aðalverktaki byggingarframkvæmda:



Turnahvarf 4 | 203 Kópavogi | 5171660

Söluaðili:



Hönnuðir:

- Arkitektar hússins eru: GP arkitektar
- Burðarþolshönnuður er: Vektor
- Lagnahönnuðir eru: Vektor
- Hljóðhönnun og brunahönnun: Vektor
- Raflagna- og lýsingarhönnun: Voltorka

Almennt um Hamranes 7A

Um er að ræða íbúðarbyggingu á allt að 5 hæðum á lóðinni Hamranes 7A, alls 162 íbúðir.

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

Bílastæði á lóð verða allt að 200.

Frágangur utanhúss

Húsið skilast fullbúið að utan. Burðarvirki hússins er staðsteinsteipt með hefðbundnum hætti. Útveggir eru steinsteiptir, einangraðir með steinull og klæddir að utan.

Klæðning

Veðurkápa hússins stendur saman af mismunandi klæðningum svo sem láréttri smábáru og sléttri áklæðningu. Á milli veðurkápu og staðsteyptra útveggja eru 100 mm steinullarplötur. Klæðningar og undirkerfi eru frá Málmtekní og einangrun frá Byko.

Gluggar

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

Hurðir

Útidyrhurðir eru ál/tré. Aðrar hurðir eru hefðbundnar tréhurðir. Allar dyr eru með 83cm umferðarbreidd að lágmarki og er að lágmarki 2 m á hæð. Útihurðir eru frá Byko.

Þak

Á steypa plötu er brætt tvöfalt lag af asfaltþappa, einangrun lögð þar á og fergjað með möl eða grasi. Þ.e. svokallað viðsnúið þak. Efni koma frá viðurkenndum aðila.

Svalir

Svalir eru forsteyptar og með niðurfalli. Ofan á svalagólf er svo sólþallur úr viðarvarinni furu. Hæð handriða frá yfirborði svars gólfs er 1200 mm. Á svölum íbúða verða útiljós og rafmagnstengill.

Lóð

Sameiginleg lóð verður frágengin. Á lóð verða malbikuð bílastæði fyrir íbúa og gesti þeirra. Gönguleiðir að húsum verða snjóbræddar og hellulagðar. Aðrar gönguleiðir verða hellulagðar, steinsteyptar eða malbikaðar. Opin svæði verða frágengin með grasi og lággróðri í samræmi við fyrirliggjandi 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. Gólf án gólfefna verða afrétt og tilbúin til lagningar á endanlegu gólfefni. Flísar og flísaefni koma frá Álfaborg.

Veggir

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 gljástigi 7% þar til fullnægjandi þekju verður náð. Gluggar verða málaðir að innan eftir þörfum. Veggir votryma eru gipsveggir úr rakabólnu gipsi. Veggir og loft votryma verða máluð með sveppa og myglufrírri málningu.

Loft

Frí lofthæð í íbúðum er almennt u.þ.b. 2,55 m. Loft eru sandspörtluð, grunnuð og máluð.

Skápar í herbergjum

Skápar eru breytilegir í stærð eftir herbergjum hæð skápa verður u.þ.b. 220cm Leitast verður við að hafa hengi, hillur og/eða skúffur í hverri samsettri skápaeiningu. Ljúflokunarbúnaður verður á öllum hurðum og skúffum. Að innan verða skápar hvítir eða ljósgráir en að utan hvítir (harðplast). Skápar eru í forstofu, hjónaherbergi og barnaherbergjum.

Fataskápar koma frá Axis.

Eldhús

Innrétting í eldhúsi er samkvæmt teikningu arkitekts en teiknuð sérstaklega upp fyrir framleiðslu. Allir skápar verða hvítir eða ljósgráir að innan og hvítir (harðplast) að utan. Borðplata er harðplast. Ljúflokkanir verða á öllum hurðum og skúffum innréttinga.

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 eða sambærilegt.

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

Eldhúsinnréttingar eru frá Axis.

Blöndunartæki eru frá Ísleifi Jónssyni.

Hurðir

Innihurðir eru sprautulakkaðar eða plasthúðaðar (folia) hvítar. Handföng eru með stál áferð.

Innihurðir eru Herholz frá Byko.

Bað- og þvottaherbergi

Neðri skápa innrétting er á öllum baðherbergjum og eru 80cm breiðar. Allar salernisskálar eru upp hengdar.

Blöndunartæki fyrir handlaugar eru svo kölluð „einnar handar“ tæki með hitastilli. Gólfniðurföll eru í öllum bað- og þvottaherbergjum og er öryggisniðurfall um sturtu á baðherbergjum.

Baðherbergjum á 5. hæð verður skilað án frístandandi baðkörum. Kaupendur geta svo valið um hvort þeir setji upp frístandandi eða veggbaðkör.

Baðinnréttingar eru frá Axis.

Blöndunartæki eru Hans Grohe frá Ísleifi Jónssyni.

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 gólfhitakerfi. Ofnagnir eru í rörkerfi í gólfum. Stofnagnir og huldar lagnir í innveggjum og í einangraðar. Í aðalbaðherbergi er handklæðaofn.

Lagnaefni er frá viðurkenndum söluaðila.

Neysluvatnskerfi

Neysluvatnslagnir eru almennt „Álpex“ rör frá Rehau. Varmaskiptir með vatnshitastýringum er á heitu neysluvatni.

Söluaðili Rehau er Byko.

Lofttræstikerfi

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

Í öllum íbúðum eru ferskloftsinntök í stofum 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 baðherbergi. Að öðru leyti afhendast íbúðir með einu perustæði í hverju rými. Öll útiljós og ljós í sameign verða frágengin.

Öryggiskerfi

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

Sorp

Djúpgámar eru staðsettir á lóð.

Tæknirými

Veggir, loft 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 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.

Við afhendingu íbúðar fá kaupendur í hendur handbók 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 lítilega 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.

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 fínstilla vélrænt loftræstikerfi og hita- og vatnsstýrikerfi 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 lítillsháttar 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.