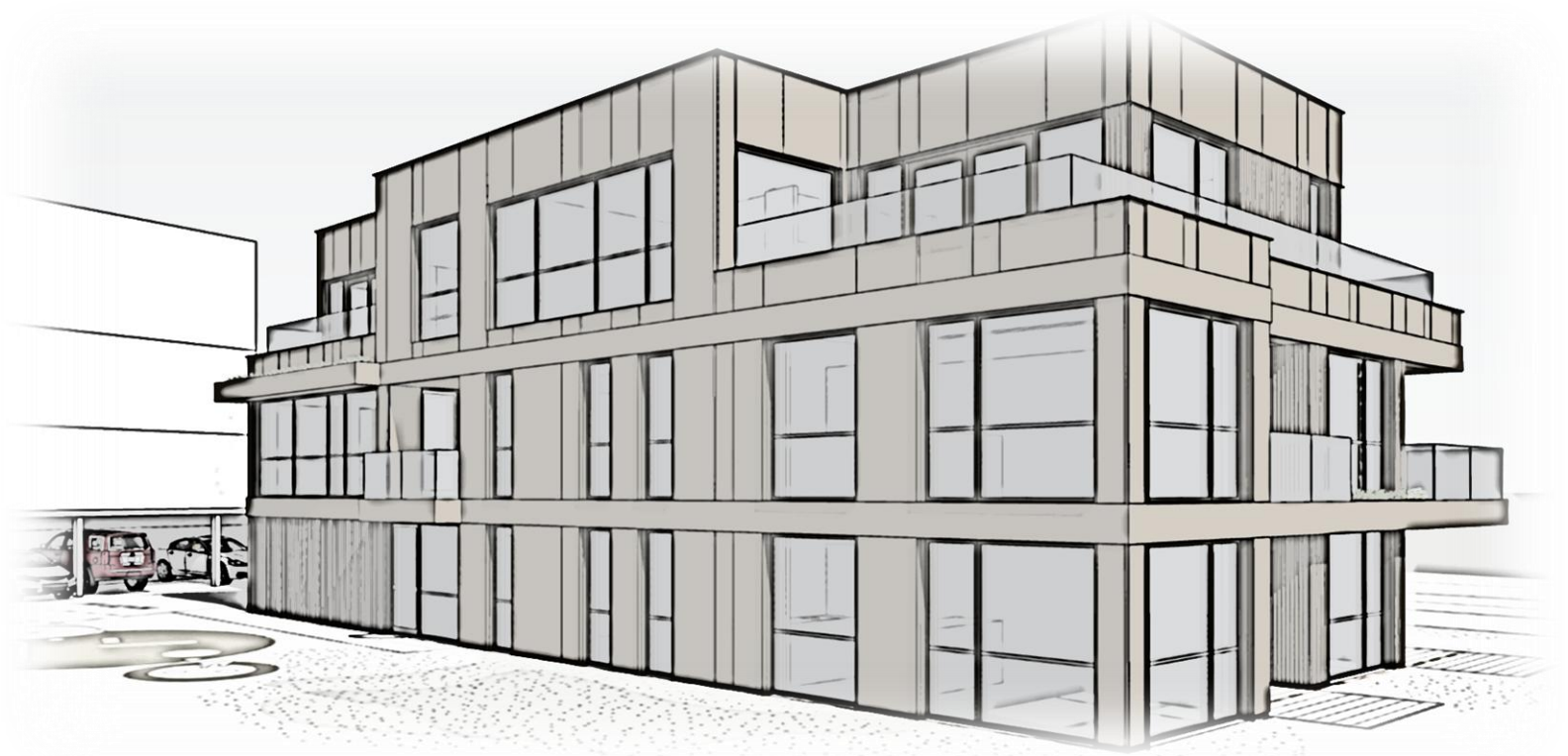


SKILALÝSING – Drög í vinnslu

Skilalýsingin er ekki endanleg og getur tekið breytingum

*Vorbraut 1, 210 Garðabær
Útgáfa 0.2, 1. september 2025*



Vorbraut 1 ehf.

Borgartún 20, 105 Reykjavík

Almennt

Vorbraut 1 er fjölbýlishús með einu stigahúsi með lyftu; samtals 7 íbúðir. Inngangur er frá Vorbraut. Geymslur á jarðhæð fylgja hverri íbúð. Stæði í bílageymslu fylgir íbúðum, bílskúrar fylgja 2 íbúðum.

Arkitektar og aðalhönnuðir: Sen&Son arkitektar ehf.

Verkfræðihönnun: NNE ehf.

Hljóðráðgjöf: Myrra hönnunarstofa ehf.

Brunahönnun: Brunahönnun slf.

Byggingaraðili: Hús og Jörð ehf.

Frágangur utanhúss

Útveggir:

Allir útveggir eru staðsteyptir, einangraðir með steinull og klæddir „breytilegri“ áklæðningu í grænbrúnum tón.

Þak:

Þakplata er steypd með vatnshalla að niðurföllum. Ofan á steyppta plötu er tvöfalt lag af eldsoðnum asfaltþappa. Einangrun er rakapólin þrýstieinangrun og ofan á hana er lagður viðurkenndur dúkur. Þar ofan á er tvöfalt lag af torfi eða mól eftir því sem við á. Niðurföll eru tengd regnvatnslögnum.

Raflagnir utanhúss:

Útílysing er frágengin skv. teikningum hönnuða.

Gluggar og útihurðir:

Gluggar og svalahurðir eru ál-/tréuppbbyggðir. Framleiðandi er HCTC. Gluggar eru vottaðir og slagveðursprófaðir. Opnanleg fög og svalahurðir eru með opunarstillingu til loftunar. Útihurðir eru ýmist úr áli eða ál/tré. Allt gler er í samræmi við kröfur í byggingarreglugerð varðandi öryggi, hljóðvistarkröfur og einangrun.

Gler:

Gler er K-gler eða sambærilegt og skv. teikningum og byggingarreglugerð. Með glerinu fylgir sú ábyrgð sem framleiðandi glersins veitir. Gler skv. leiðbeiningarblöðum HMS.

Svalir:

Svalahandrið eru uppbyggð úr gleri á ál stólpum. Eftir atvikum geta sum svalahandrið verið klædd að utanverðu með sömu utanhússklæðningu og á húsinu sjálfu. Svalalokun er á svölum á 1. og 2. hæð á suð-vestur horni hússins.

Lóð:

Bílastæði/plan utanhúss er malbikuð eða hellulögð og afmörkuð með máluðum línun og með grassteini/plasti. Lóð verður fullfrágengin. Leiktæki og útihúsgögn fylgja ekki með. Gróður getur færst til og/eða minnkað/aukist miðað við lóðarteikningu. Efnisval getur einnig tekið breytingum.

Búnaður:

Húsnúmer verður sett upp á útvegg.

Frágangur sameignar

Bílageymsla:

Er sameiginleg með 7 bílastæðum eitt fyrir hverja íbúð. Bílageymsla er opin með lokuðum hliðum að hluta og með steypu þaki sem á er lagt tvöfalt lag af torfi. Gert er ráð fyrir lagnaleið að hverju stæði fyrir möguleika á rafhleðslustöð.

Geymslur:

Léttir veggir í sérgeymslum eru gífsveggir á stálgrind. Veggir og loft í sameignarrýmum eru máluð í ljósum lit.

Gólf:

Gólf í forstofu við inngangshurðar eru flísalögð. Gólf í stigahúsum eru teppalögð. Gólf í sérgeymslum, geymslurými og tæknirýmum eru máluð með þar til gerðri gólfmálningu.

Rafmagn:

Raflagnir í sameign eru fullfrágengnar með ljósastæðum skv. teikningum raflagnahönnuðar. Rafmagnskostnaður sameignar er sameiginlegur og skiptist eftir eignarhluta íbúðar í matshluta skv. eignaskiptasamningi.

Lyftur:

Fólkslyfta er frá viðurkenndu merki skv. teikningum og byggingarreglugerð.

Stigahús:

Stigabrep og hvíldarpallar eru teppalagðir. Veggir eru sandspartlaðir og málaðir með plastmálningu og í ljósum lit. Hafa verður í huga að stórir veggir í sameign geta sýnt ljósbrot í yfirborði.

Frágangur íbúða inni

Almennt: Íbúðir eru seldar fullbúnar með innréttingum en án gólfefna. Gólf á baðherbergjum og þvottahúsum þar sem það á við eru þó flísalögð.

Veggir:

Útveggir og hluti innveggja eru steyptir með sléttri áferð. Léttir innveggir innan íbúða eru gípsveggir til að tryggja bestu hljóðvist. Allir veggir eru sandspartlaðir og grunnmálaðir undir tvær umferðir af plastmálningu í ljósum lit. Hluti veggja í baðherbergjum eru flísalagðir í hæð u.þ.b. 220-240 cm en aðrir veggir eru málaðir með rakapólnu málningakerfi.

Loft:

Eru sandspörtluð og grunnmáluð og máluð með tveimur umferðum af plastmálningu í ljósum lit.

Innihurðir:

Eru yfirfelldar og hvítar að lit. Hurðir eru í yfirhæð.

Flísar og gólfefni:

Gólf- og veggflísar í salernum íbúða eru í ljósgráum eða ljósbrúnum lit. Almennt eru tveir af fjórum veggjum salerna flísalagðir ásamt gólfi.

Innréttingar:

Allar innréttingar í eldhúsum, baðherbergjum og þvottahúsum ásamt fataskápum í herbergjum og forstofum eru sérsmiðaðar og ná til lofts. Framleiðandi er Arens (umboðsaðili er Ormsson). Hurða- og skúffuforstykkir ásamt hliðum eru með viðarútliti. Borðplötur eru úr harðpressuðum viðarplötum eða steinefnum.

Eldhústæki:

Íbúðunum fylgja vönduð eldhústæki frá AEG. Íbúðum er skilað með span helluborði, blástursofni með burstaðri eða svartri stáláferð og eldhúsháf.

Hreinlætistæki:

Salernisskál er vegghengd með innbyggðum vatnskassa og þrýstihnappi á vegg. Handlaug er felld ofan í borðplötu með einnar-handar blöndunartæki. Sturtur eru með flísalögðu gólfi með vatnshalla að aflöngu niðurfalli upp við vegg. Sturtutæki eru innbyggð, hitastýrð með loft/veggsturtu og handsturtu.

Þvottahús:

Gólf þvottahúsa eru flísalögð með ljósgráum eða ljósbrúnum flísum. Þar sem þvottarými eru á baðherbergjum er þar til gerð innrétting fyrir þvottavél og þurrkara. Gert er ráð fyrir að þurrkari sé með rakapétti.

Rafmagn:

Rofar og tenglar eru hvítir. Nettenglar eru frágengnir í samræmi við teikningar lagnahönnuðar. Loftlampar eru í eldhúsi, þvottahúsi, baðherbergi og sérgeymslu.

Hitalögn:

Húsið er á upphitað með gólfhita, hitanemar eru í herbergjum. Ef um rafhlöðuskynjara er um að ræða þurfa kaupendur að vera meðvitaðir um regluleg rafhlöðuskipti eftir atvikum.

Loftræsting:

Rafrænt loftræstikerfi með útsogi er í gluggalausum rýmum skv. byggingarreglugerð. Í öllum íbúðum eru lofttúður með innbyggðum hljóð- og ryksíum sem tryggja innstreymi fersklöfts.

Tegundalisti:

.... Í vinnslu

....

....

Afhending íbúða

Íbúðakaupandi og seljandi yfirfara íbúð í sameiningu við afhendingu. Sannanlegir gallar eða vanefndir sem í ljós koma við yfirferð íbúða ber seljanda að lagfæra eins fljótt og auðið er. Íbúðir eru afhentar hreinar. Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, tæknilegar- og eða útlitsbreytingar meðan á byggingaframkvæmd stendur. Almennu eru breytingar ekki leyfðar á íbúðum, af hálfu kaupanda, áður en til afhendingar kemur.

Skipulagsgjald: Kaupandi greiðir skipulagsgjald sem er nú 0,3% af endanlegu brunabótamati af eigninni, þegar það verður lagt á.

Fyrirvarar og til áréttingar (það sem við á)

- Skilalýsing þessi er gerð með fyrirvara um mögulegar minniháttar breytingar sem rýri ekki gæði íbúðanna.
- Teikningar geta tekið breytingum á byggingartímanum enda sé það gert í samráði við hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna.
- 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 (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 lítilla opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna. Hafa þarf rakastig í huga áður en viðargólf eru lögð á gólf íbúða.
- Reikna má með að sprungur myndist á veggjum og í loftum meðan húsið er að jafna sig því má reikna með að þurfi að endurmála allt að 2 til 4 árum liðnum. Slikt flokkast undir eðlilegt viðhald íbúðareiganda.
- Íbúðareigandi þarf að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og fylgjast með niðurföllum m.a. í þvottahúsi, baði og úti á svölum.
- Óvarða steipta veggj skal sílanbera á ca. 2ja ára fresti.
- Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum reglulega.
- Dælum í dælubrunnum þarf að fylgjast með reglulega svo og niðurföll sem þarf að hreinsa sem og öryggisdælu.
- Fyrir afhendingu fara kaupandi og fullrúi seljanda ítarlega yfir íbúðina. Kaupandi staðfestir þá skoðun með undirritun sinni á eyðublað og hafi kaupandi einhverjar athugasemdir, skulu þær koma þar fram.
- Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.
- Aðalhurðir á hverju stigahúsi svo og bílageymsluhurðir verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.
- Kaupendum er skylt að fylgja reglugerðum við lagningu gólfefna þannig að hljóðvist hússins skerðist ekki.
- Í sérgeymslum og öðrum geymslum geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins.

Komi til framkvæmda hjá kaupanda eftir afhendingu þá er ekki heimilt að skerða burðarþol, hljóðvist o.þ.h., þá má ekki framkvæma og eða vinna breytingar sem hafa áhrif á eða tilheyra sameign hússins.