



SKILALÝSING



Stuðlaskarð 1-7

Hafnarfjörður

HANDBÓK EIGENDA
Stuðlaskarð 1-7



EFNISYFIRLIT

TIL ÁRÉTTINGAR	4
STUÐLASKARÐ 1, 3, 5 OG 7 - SKILALÝSING	5
1 Frágangur innanhúss.....	5
1.1 Gólfefni	5
1.2 Veggir	5
1.3 Loft	5
1.4 Gluggar og gler.....	5
1.5 Sólbekkir	5
1.6 Hurðar.....	5
1.7 Fataskápar og geymsluskápar.....	5
1.8 Eldhús	5
1.9 Baðherbergi.....	6
1.10 Þvottahús.....	6
1.11 Sérgeymsla.....	6
1.12 Hitakerfi.....	6
1.13 Loftræsti-, vatns- og þrifalagnir.....	6
1.14 Rafmagns- og sjónvarpslagnir.....	6
2. Frágangur sameignar	6
2.1 Hjóla- og vagnageymslur.....	6
2.2 Sorp	6
3. Frágangur utanhúss.....	7
3.1 Klæðning og einangrun	7
3.2 Létt þak.....	7
3.3 Svalir	7
3.4 Svalalokun.....	7
3.5 Gluggar	7
3.6 Lóð	7
4. Hönnuðir.....	7
5. Byggingaraðili.....	7

TIL ÁRÉTTINGAR

- a. Í nýjum íbúðum er mikill byggingaraki í steypuvirkinu. Þessi raki mun hverfa á einu til tveimur árum en það er þó algjörlega háð útlöftun 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 lítillaga opin til að tryggja útlöftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.
- b. 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
- c. Svalagólf er nauðsynlegt að sílanbera á ca. 2ja ára fresti ef þau eru ekki flísalögð.
- d. Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.
- e. Við afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir í íbúðinni, afhenda fulltrúa Bygg undirritað blað þar sem þessir ágallar eru taldir upp.
- f. Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.
- g. Aðalhurðir á hverri íbúð og að sameiginlegu inntaksrými verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.
- h. Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar, skal hann strax beina umkvörtun sinni til umsjónar- og tæknistjóra hússins.
- i. Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri og eða öðrum atriðum sem heyra undir eðlilegt viðhald hússins og almenna umhirðu.
- j. Minniháttar misræmi getur verið á milli teikninga arkitekta, söluteikninga og sérteikninga innréttinga og eru þá teikningar hönnuða gildandi.
- k. Eignin skilast fullbúin til afgreiðslu á kaupdegi. Íbúðarkaupandi og fulltrúi byggingaraðila yfirfara íbúðina og kynnir kaupandi sér rækilega og sannreynir ástand hennar. Ef gallar koma í ljós skal byggingaraðili lagfæra gallana eins fljótt og auðið er. Eins eru allar íbúðir yfirfarnar ári eftir sölu og ef kemur fram í þeirri yfirferð að eitthvað er ekki í lagi og er utan við eðlilegt viðhald fasteigna verður það lagfært eins fljótt og auðið er.
- l. Ef kaupandi gerir breytingar á íbúðinni eftir afhendingu eru þær gerðar á eigin ábyrgð.
- m. Kvaðir eru um frágang gólfa og gólfefna sjá fylgiskjal með kaupsamningi.
- n. Kaupandi ber ábyrgð á lóð frá afhendingu, þ.m.t. gróðri. Kaupandi ber einnig ábyrgð á leiktækjum og hjóla- og sorpstæði frá afhendingu. Öll bílastæði á lóð eru sameign allra íbúa í þeim matshlutum sem bílastæðin tilheyra.

STUÐLASKARÐ 1, 3, 5 OG 7 - SKILALÝSING

1 Frágangur innanhúss

1.1 Gólfefni

Íbúðin sjálf verður afhent að mestu án gólfefna. Gólf á baðherbergi, þvottahúsi og anddyri eru flísalögð með 300*600 mm flísum. Flísar eru frá Álfaborg

1.2 Veggir

Útveggir íbúða eru ýmist einangraðir og pússaðir eða slípaðir og síðan sandsparslaðir. Léttir innveggir eru hlaðnir úr vikur- eða gjallplötum, grófpússaðir og sandsparslaðir. Eftir það eru allir veggir grunnaðir og málaðir með tveimur yfirferðum af plastmálningu, gljástig 7% eða sambærilegt.

Veggir á snyrtingu eru flísalagðir með 300*600 mm flísum. Flísar eru frá Álfaborg

1.3 Loft

Steypt loft eru slípuð, sandspörsluð, grunnuð og máluð með tveimur yfirferðum af plastmálningu, gljástig 2 eða sambærilegt. Loft og veggir á baðherbergjum og þvottahúsum eru máluð með viðurkenndri votrymismálningu.

1.4 Gluggar og gler

Gluggar eru ál-trégluggar, framleiðandi Börkur hf. Gler í öllum gluggum er tvöfalt hefðbundið verksmiðjuframlétt K-gler. Framleiðandi glers er Samverk og er ábyrgð glers samkvæmt þeirra skilmálum sem glerframleiðanda.

Við kaup íbúðar yfirtekur kaupandi/kaupendur ábyrgð framleiðanda.

1.5 Sólbekkir

Sólbekkir, þar sem þeir koma eru úr plastlögðum spónaplötum.

1.6 Hurðar

Útihurðar eru ýmist með brunapól E30C eða ekki, framleiðandi Börkur hf. Hurðarpumpur á E30C útihurðum eru af tegundinni GEZE TS3000V með sleða.

Svalahurðar eru ál/tré með gleri í álfalsramma, framleiðandi Börkur.

Innihurðar eru yfirfelldar, sléttar og sprautulakkaðar hvítar. Innihurðar eru frá Parka.

1.7 Fataskápar og geymsluskápar

Fataskápar eru í forstofu og svefnherbergjum. Innréttingar eru frá Brúnás. Innmatur er úr ljósgráum plathúðuðum spónaplötum en sýnilegar hliðar og hurðar eru úr dökku melamin. Geymsluskápar á göngum eru ýmist hefðbundnir skápar eða með lausum hillum í hillukerfi. Hurðar geymsluskápa eru sprautulakkaðar hvítar.

1.8 Eldhús

Eldhúsinnrétting er að innan úr ljósgráum plathúðuðum spónaplötum. Neðri skápar og háir skápar eru úr dökku melamin þ.e. hurðar og sýnilegar úthliðar. Yfirskápar eru sprautulakkaðir hvítir þ.e. hurðar og úthliðar. Yfir borðplötu að efri skápum er litað hvítt gler. Borðplötur eru 30 mm þykkar með 0,8 mm gegnheilu plasti. Ekki er ráðlagt að leggja heita hluti beint á plöturnar, nota skal hitaplatta eða sambærilegt.

Vaskur er af gerðinni Intra Frame FR520 og blöndunartæki af gerðinni Mora Cera K7, hvoru tveggja frá Tengi.

Í innréttingu er AEG spanhelluborð að gerðinni IKB64431XB, AEG veggofn með blæstri af gerðinni BCK456220M, AEG veggháfur af gerðinni F80 BK 60CM S og innbyggð AEG uppþvottavél af gerðinni FSE63607P. Öll tæki eru frá Bræðrunum Ormsson.

1.9 Baðherbergi

Á baðherbergi er gólf flísalagt ásamt sturtu og veggir flísalagðir að lofti. Innrétting frá Brúnás er að innan úr ljósgráum plasthúðuðum spónaplötum en sýnilegar hliðar og hurðar eru sprautulakkaðar hvítar. Borðplötur eru úr hvítu plasti. Spegill er yfir vaski.

Handlaug er af gerðinni Alape EB.R585H, blöndunartæki af gerðinni Mora Cera B5, handklæðaofn, innbyggður vatnskassi og upphengt Geberit Selnova salerni með hæglokandi setu og Mora MMIX blöndunartæki í sturtu. Öll hreinlætistæki verða frá Tengi. Gler er ýmist fyrir allri sturtunni eða með annarri hlið hennar. Tvö niðurföll eru

1.10 Þvottahús

Gólf í þvottahúsi er flísalagt. Innrétting frá Brúnás er að innan úr ljósgráum plasthúðuðum spónaplötum og sýnilegar hliðar og hurðir úr ljósgráu melamin. Borðplata er harðplastlögð með plastkanti. Í borðplötu er vaskur af gerðinni Intra K400 og blöndunartæki af gerðinni FMMattsson ECO. Niðurfall er í gólfi og tengingar fyrir þvottavél og þurrkara. Gert er ráð fyrir barkalausum þurrkara.

1.11 Sérgeymsla

Allt geymslurými er innan hvernar íbúðar.

1.12 Hitakerfi

Íbúðirnar eru upphitaðar með hefðbundinni ofnalögn.

1.13 Loftræsti-, vatns- og þrifalagnir

Loftræsti-, vatns-, - og þrifalagnir fylgja frágengnar skv. teikningum. Forhitari er á heitu neysluvatni.

1.14 Rafmagns- og sjónvarpslagnir

Rafmagns- og sjónvarpslögn fylgja frágengnir og hefðbundin dyrabjalla er í hverri íbúð. Loftnets- og tölvutengill verður í alrými. Tölvutenglar verða í herbergjum. Ljósleiðari verður í húsinu. Innfelld lýsing með dimmum er í hluta af alrými þ.e. stofu og eldhúsi þar sem það á við. Fer eftir gerð lofta í íbúðum.

2. Frágangur sameignar

2.1 Hjóla- og vagnageymslu

Steyptir innveggir í hjóla- og vagnageymslu eru hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og lögð epoxy.

2.2 Sorp

Sameiginleg hellulögð sorpsvæði eru fyrir hver tvö hús. Á hverju sorpsvæði eru 6 stk steypt sorptunnuskýli frá BM Vallá með timburklæddum lokunum þ.e. hurðum að framan og hlera að ofan. Pumpa er á hlerum og seglar í keðju sem festast á gámalokin og auðvelda opnun sorpgáma. Í hvert skýli er gert ráð fyrir að komi sorpgámur á hjólum, hver um 660 l að stærð.

3. Frágangur utanhúss

3.1 Klæðning og einangrun

Útveggir eru einangraðir ýmist að utan- eða innanverðu eftir því sem við á. Hús 1 er timburklætt að utan að mestu og áklætt en hús 3, 5 og 7 eru múrfiltuð og máluð að utan í mismunandi litum.

3.2 Létt þak

Burðarvirki í þökum eru eldvarðir stálbitar og styrkleikaflokkaðar timbursperrur. Borðaklæðning á sperrur, ásoðin þakpappi, timburlektur og bárujárn. Öndun inn á þakið er þvert á þakflötinn. Einangrun er hefðbundin þakull komið fyrir upp á milli sperra, rakavarnarlag þar undir, afréttuð blikkgrind sem ýmist fylgir þakhalla eða er tekin lárétt og þar á gifsklæðning.

3.3 Svalir

Svalagólf eru forsteypt, slípuð eða með múrfiltun eftir því sem við á. Svalahandrið eru stáli og klædd með álplötum. Útiljós og rafmagnstengill er á svölum. Svalaloft eru slípuð, grunnuð og máluð. Yfir svölum er niðurtekin grind klædd með timburklæðningu.

3.4 Svalalokun

Ekki er gert ráð fyrir möguleika á svalalokun.

3.5 Gluggar

Gluggar eru áklæddir timburgluggar með opnanlegum gluggafögum. Svalahurðar og útihurðar eru að fullu frágengnar með þéttiköntum og viðeigandi glergerðum þar sem það á við. Það á einnig við um bréfalúgur en sumar af útihurðunum eru með E30C fylgja frágengin, svo og allar úti- og svalahurðir að fullu frágengnar með þéttiköntum.

3.6 Lóð

Lóð verður fullfrágenginn samkvæmt leiðbeinandi teikningu landslagsarkitekts. Stéttar næst húsi verða hellulagðar og snjóbræðslulögn í gangstígum framan við húsinn samkvæmt teikningu. Bílastæði eru malbikuð og máluð. Gert er ráð fyrir að hægt verði að koma fyrir rafmagnshleðslu í bílastæði. Bílastæði eru sameign allra í þeim matshlutum sem þau tilheyra.

4. Hönnuðir

- Arkitekt: Ragnar Magnússon, Frostrós hönnun og þróun.
- Verkfræðihönnun: Sturlaugur Aron Ómarsson, New Nordic Engineering ehf (NNE)
- Raflagnahönnun: Sigurður Ívar Sigurjónsson, Umsjá ehf
- Lóðahönnun: Inga Rut Gylfadóttir, Landslag ehf.

5. Byggingaraðili

- Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf., www.bygg.is
- Verkefnisstjóri Bygg, Karl Ómar Jónsson, karl@bygg.is

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi.