

Suðurgata 44, Hafnarfjörður

Fjölbýlishús, alls 13 íbúðir

SKILALÝSING – útg.01

Janúar 26“

S 44 byggingar ehf. | Kt.: 620424-1290

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: S 44 byggingar ehf.

Söluaðilar: Ás fasteignasala ehf.

Hönnuðir:

- Arkitektar hússins eru: Rýma arkitektar, Gunnar Páll Kristinsson
- Burðarþolshönnuður er: Vektor
- Lagnahönnuðir eru: Vektor
- Hljóðhönnun og brunahönnun: Vektor
- Raflagna og lýsingarhönnun: Voltorka
- Lóð: Steinunn Baldursdóttir landslags arkitekt

Almennt um Suðurgötu 44

Um er að ræða íbúðarbyggingu með bílkjallra og 3 íbúðarhæðir, alls 13 íbúðir.

Íbúðir afhendast fullbúnar, með tækjum í eldhúsi

Öllum íbúðum fylgir sérafnotageymsla í kjallara ásamt afnotarétt af hjóla- og vagnageymslum.

Bílastæði fylgir öllum íbúðum í bílakjallara.

Frágangur utanhúss

Húsið skilast fullbúið að utan. Burðarvirki hússins er byggt upp af steypueiningum og filigran plötum. Útveggir eru steinsteyptir, einangraðir með steinull og klæddir með áklæðningu að utan.

Klæðning

Veðurkápa hússins stendur saman af mismunandi ál klæðningum og litum. Milli veðurkápu og staðsteyptra útveggja eru 100 mm steinullarplötur.

Gluggar

Allir gluggar eru eftirsettir timbur-álgluggar. Gluggarnir eru framleiddir af Ideal Combi. Karmar glugga er úr tré í Ral 7021 lit, en klæddir með áli að utanverðu. Öll opnanleg fög eru með læsingarjárn og næturstillingu. Tvöfalt verksmiðjugler, einangrunargler, frá viðurkenndum framleiðanda verður í húsinu og flyst ábyrgð þess áfram til kaupenda. Dyr í andyri eru úr áli frá Schuco. (Álvík)

Hurðir

Útidyrhurðastykki að stigahúsi og andyrishurð er úr áli með hnappi og lyklaborði til opnunar. (Schuco-Álvík) Aðrar úti hurðir eru hefðbundnar tréhurðir. Brunalokandi hurð í bílakjallara inn í brunaslúsu er stálhurð. Allar dyr eru með 83cm umferðarbreidd að lágmarki og að lágmarki 2,10 m á hæð. Mynddyrasími er við alla innganga. Stigagangshurðir íbúða er hljóðdempandi. Bílskúrshurð er frá Héðni. Hverju stæði fylgir ein fjarstýring.

Masterlyklakerfi verður sett upp þar sem sami lykillinn gengur að íbúðum og sameiginlegum rýmum, þó ekki milli íbúða. Lyklar sem verða hluti masterlyklakerfisins ganga að stigahúsi, bílakjallara geymslum og hjólageymslu.

Inngangsdyr frá götu er með sjávirikum nema. Innri stigagangshurð er bæði með lyklaborð og skrá í hurð sem tryggir einstaklingur í hjólastól geti opnað. Dyrnar eru með sjálfvirkum opnunarbúnaði og eru rofar að innanverðu til að opna dyr þegar farið er út. Bílskúrshurða opnun er rofa og með fjarstýringu.

Pak

Pakgerð 3 hæðar og í íbúðum 201 (stofa og svefnherbergi) sem og 301-302 og 101 efri hæðar er timbur sperrupak með SIGA þakduk ofan á klæningu með hefðbundnu rakavarnarlagi neðan við sperrur og einangrun. Að hluta eru loft tekin niður í ca 265cm í nokkrum rýmum í íbúðum 301-102 - 201-201

Svalir

Svalir eru forsteyptar með innsteyptu niðurfalli og ekki meðhöndlaðar frekar. (Íbúðir 201-202-203-204-107) Hæð handriða frá yfirborði svalargólfs er 1200 mm og eru úr galv stáli. Á svölum íbúða verða útljós og rafmagnstengill. Svalir í íbúðum 301-302 (alls 4) eru einnangraðar ofan frá með uppstóðum 120x120cm flísum frá Granulati Sandobbio, Ítalíu. Kaldavatns og rafmagnslögn lögð að fyrir heitan pott á svölum 301 og 302.

Lóð

Sameiginleg lóð verður frágengin. Gönguleiðir að stigahúsi og íbúðum með sér inngang verða snjóbræddar og hellulagðar. Aðrar gönguleiðir, svo sem frá götu að garði eru hellulögð. Opið svæði í bakgarði er frágengið með grasi. Á baklóð er 13,5 m² gróðurhús (Lágafell ehf) í sameign allra með einbýlishúsunum. Sérafnotareitir íbúða á jarðhæð eru að hluta til flísalagðir með uppstóluðum 120x120cm flísum með blómakerjum úr Corten stáli sem gróður mold hefur verið komið fyrir í. Íbúðir 101 og 104 eru með timburverönd og skjólvegg úr gagnvörðu timbri.

Seljanda skilar sameign og lóð fullfrágenginni á sama tíma og íbúð er afhent. (slípun og snyrting steyptra veggja þó ekki fyrr en í maí 26“)

Frágangur innanhúss

Gólf

Gólf íbúða eru ýmist lögð flísum eða harðparketi. Veggir baðherbergja eru öll lögð veggflísum í sturtum og hluta veggja. Vaskhúsgólf þar sem við á eru flísalögð. Kraiburg hljóðduk komið fyrir undir gólfílísum og 3,6mm hljóð undiralg undir harðparketi. Teppa á stiga í íbúðum 101 og 107 frá Parka.

Flísar og harðparket eru ýmist;

Sunstone frá Energieker 60x60cm frá Parka

Kendo light 60x120cm frá Ebson

Meister Dark Castle Oak Class AC4 frá Parka

Meister Alabama Oak Class AC4 frá Parka

Veggir

Í kjallara: Veggir inn í bílgeymslu og geymslum eru steyptir og að hluta í geymslum úr frauðsteypustein.

Á efri hæðum: Allir útveggir og berandi innveggir eru sandspartslaðir, grunnaðir og málaðir. Léttir innveggir eru hlaðnir úr frauðsteypusteinum (Bauroc) , sandspartlaðir, grunnaðir og málaðir. Lagnastokkar eru byggðir upp með stálstoðum klæddir með tvöföldu gipsi.

Veggir verða grunnaðir og málaðir tvær umferðir með Akryl málningu gljástig 7% þar til fullnægjandi þekju verður náð. Veggir votrýma eru gipsveggir úr rakapölnu gipsi. Sturtuveggir baðherbergja flísalagt upp í loft. Veggir og loft votrýma verða máluð með sveppa og myglufrírri málningu.

Loft

Frí lofthæð í íbúðum er almennt um 2,60 m en lægri á svæðum undir súð. Niðurtekin loft eru gipsloft, spörtluð og máluð eins og gipsveggir.

Skápar í herbergjum

Ftaskápar eru frá Ítalska framleiðandanum Cubo (Parki) og eru með viðar-lameneruðu útliti. Ýmist með hængi, hillum og skúffum.. Að innan verða skápar brúnir en að utan með viðarútliti (melamin). Skápar eru í forstofum, hjónaherbergi og barnaherbergjum. Borðplötur eru úr pressuðum kvartssteini.

Eldhús

Innrétting í eldhúsi er frá Ítalska framleiðandanum Cubo (Parki) Ýmist með melamin viðarútliti eða ljósu einlitu melamin yfirborði á efriskápum. Allir skápar eru brúnir að innan. Ljúflokarnir verða á öllum hurðum og skúffum innréttinga. Borðplötur eru úr pressuðum kvartssteini. Flötur milli borðplatna í eldhúsi eru ýmist úr kavrtsteini eða flísalagt.

Með eldhúsinnréttingu fylgir innbyggður bakaraofn, uppþvottavél, ísskápur með frystihólfi, og helluborð.

Og innbyggður örbylgju ofn í stærri íbúðunum.

Blöndunartæki í eldhúsi eru svokölluð „einnarhandar“ tæki með útdraganlegum barka, Olfato frá Deante. (Parki)

Hurðir

Innihurðir eru viðar lameneraðar frá Parka (Dana) Handföng eru með stál áferð. Hurð út í sameign er timbur-eldvarnarhurð (EI30-CS) Hurðir á göngum og sameign í kjallara þar sem krafist er A-60 brunavarnar eru úr stáli.

Bað- og þvottaherbergi.

Allar salernisskálar eru upphengdar, innbyggðir kassar eru Geberit. Handlaugar frá Deante (Parki)

Innréttingar baðherbergja eru frá Cubo, viðar lameneraðar, með ýmist með speglkaskáp eða spegli með baklýsingu. Spegil vantar á efra bað 101 og baðherbergi 301 sem kaupandi kemur fyrir.

Blöndunartæki fyrir handlaugar og sturtur eru frá Grohe. (Í íbúðum 101 og 201 eru sturtutæki úr burstuðu stáli frá Hansa / Ísleifur) Hitastillir er á sturtutækjum. Þvottaherbergi þar sem við á eru með skápum (ýmist einlitt eða viðarlamenað eftir sem við á) frá Cubo með skolvask og með „einnarhandar“ Grohe blöndunartækjum. Gólfniðurföll eru í öllum bað- og þvottaherbergjum og er öryggisniðurfall um sturtu á baðherbergjum.

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. Mynddyrasími verður í hverri íbúð íbúða sem tengjast stigagangi.

Hitakerfi

Hitakerfi er gólfhitakerfi. Ofnar í stigahúsi, geymslum og sameign

í aðalbaðherbergi er handklæðaofn.

Neysluvatnskerfi

Neysluvatnslagnir eru almennt Pex lagnir (PEXa) 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 og úr eldhúsum.

Í öllum íbúðum er ferskloftsinntök í stofum og svefnherbergjum - 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 Innfelld ljós í flestum rýmum. Að öðru leyti afhendist íbúðin með einu perustæði fyrir hangandi ljós í stofu og svefnherbergi. Öll útiljós og ljós í sameign og á lóð verða frágengin.

Öryggiskerfi

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

Sameign

Sameign verður fullfrágengin og upphituð. Lýsing í sameign verður fullbúin með tímarofa og/eða hreyfiskynjara.

Anddyri

Gólf í anddyri er flísalagt. Veggir í anddyri eru spartlaðir og málaðir hefðbundið í ljósum lit. Loft eru spörtluð og máluð hefðbundið í ljósum lit. Póstkassar eru í anddyri. Póstlúgur á útihurðum íbúða með sérinngang. Fullfrágenginn mynddyrasími er í aðalanddyri og tengdur skjá í hverri íbúð. Læstar hurðir inn úr anddyri að lyftum/stigagöngum eru búnar aðgangsstýrikerfi og eru jafnframt rafdrifnar. Innri útihurð eru rafdrifin með hnapp / lyklaborð sitthvorumegin við hurð.

Lyfta

Lyfta er í húsinu, fullfrágengin við afhendingu. Lyftuhurðin er úr burstuðu stáli. Lyftuklefinn er með dúklögðu gólfi og veggklæðning úr burstuðu stáli auk spegils

Stigahús

Stigar eru teppalagðir með vönduðu og slitsterku teppi. Veggir og loft eru sandspörtluð grunnuð og máluð hefðbundið í ljósum lit. Handrið stiga eru uppsett stálhandrið. Lýsing í stigahúsi er hönnuð af Lúmex, vegglampar og kastarar á brautum.

Hjóla, rusla - vagnageymslur

Veggir og loft eru máluð í ljósum lit (ekki sandspörtluð). Gólf eru lökkuð. Vagnageymsla inn af anddyri er sandspörtluð og máluð, gólf flísalagt, sandblástursfilma innan á gleri.

Bílgeymsla

Veggir málaðir í ljósum lit (ekki sandspörtluð), gólf vélslípuð steypa.

Þak bílgeymslu er lagt tjörudúk, drendúk, sandimeð ýmist flísum, þökum eða hellum sem endanlegt yfirborð í garði.

Sorp

Sorpgeymsla er ósandspörtluð, veggir málaðir. Gólf lagt með 700 epoxy gólfefni frá SS Gólf ehf. Álhurð EI2-30-C

Tæknirými

Veggir, loft og gólf í tæknirýmum eru máluð.

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. Almenn 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 (nema 2ja herbergja) 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.

Nauðsynlegt er að útloftun sé góð og mikilvægt er að fylgjast vel með daggarmyndun innan á gleri. Ef ekki, er hætt á að rakinn myndi skemmdir á gluggum, gólfefnum og málningu. Einnig gæti verið ástæða til að fínstilla vélrænt loftræsikerfi 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 og læsingar á opnanlegum fögum og hurðum 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 lítilsháttar 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.