



SKILALÝSING



Dalshverfi III

3. áfangi

Njarðvík

EFNISYFIRLIT

TIL ÁRÉTTINGAR	4
DALSHVERFI III - 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 Hurðar.....	5
1.6 Fataskápar og geymsluskápar	5
1.7 Eldhús.....	5
1.8 Baðherbergi.....	6
1.9 Sérgeymsla	6
1.10 Hitakerfi	6
1.11 Loftræsti-, vatns- og þrifalagnir	6
1.12 Rafmagns- og sjónvarpslagnir.....	6
1.13 Gardínur.....	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 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 lítillga opin til að tryggja útloftun, 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 byggingaraðila 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 byggingarstjóra 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. 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.

Jötundalur 2, Jötundalur 4, Jötundalur 6, Risadalur 1, Drekadalur 1-7, Drekadalur 9 - SKILALÝSING

1 Frágangur innanhúss

1.1 Gólfefni

Íbúðin sjálf verður afhent með gólfefnum, harðparket frá Harðviðarval. Gólf á baðherbergi, þvottahúsi og anddyri eru flísalögð með 600*600 mm flísum. Flísar eru frá Birgisson

1.2 Veggir

Útveggir íbúða eru slípaðir og síðan sandsparslaðir. Léttir innveggir eru hlaðnir úr BAUROC hleðslustein 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 600*600 mm flísum. Flísar eru frá Birgisson

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 votrýmismálningu.

1.4 Gluggar og gler

Gluggar eru ál-trégluggar, fluttir inn af Gluggatækni. Gler í öllum gluggum er tvöfalt hefðbundið verksmiðjuframleitt K-gler.

Við kaup íbúðar yfirtekur kaupandi/kaupendur ábyrgð framleiðanda.

1.5 Hurðar

Útihurðar eru ýmist með brunapol E30C eða ekki, Innflytjandi Gluggatækni. Hurðarpumpur eru á E30C útihurðum.

Svalahurðar eru ál/tré með gleri í álfalsramma, Innflytjandi Gluggatækni.

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

1.6 Fataskápar og geymsluskápar

Fataskápar eru í forstofu og svefnherbergjum. Innréttingar eru frá HTH. Innmatur er úr hvítum plasthúðuðum spónaplötum en sýnilegar hliðar og hurðar eru úr dökku dökku viðarlíki og sprautulökkuðu grá. Geymsluskápar á göngum eru ýmist hefðbundnir skápar eða með lausum hillum í hillukerfi. Hurðar geymsluskápa eru gráleitar.

1.7 Eldhús

Eldhúsinnrétting er að innan úr ljósgráum plasthúðuðum spónaplötum. Neðri skápar og háir skápar eru úr dökku melamin þ.e. hurðar og sýnilegar úthliðar. Yfirskápar eru sprautulakkaðir í gráum lit þ.e. hurðar og úthliðar. 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 UKINOX og blöndunartæki af gerðinni HANSHROHE Logis M31, hvoru tveggja frá Ísleifi Jónssyni.

Í innréttingu er AEG spanhelluborð, AEG veggofn með blæstri, AEG vegggháfur og innbyggð AEG uppþvottavél AEG Innbyggður Kæliskápur 177cm. Öll tæki eru frá Bræðrunum Ormsson.

1.8 Baðherbergi

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

Handlaug er af gerðinni ROCA Jika Lyra plus, blöndunartæki af gerðinni IDEAL STANDARD Cerlaline, handklæðaofn, innbyggður vatnskassi og upphengt salerni af gerðinni ROCA Jika Lyra með hæglokandi setu og IDEAL STANDARD T25 blöndunartæki í sturtu. Öll hreinlætistæki verða frá Ísleifi Jónssyni. Sturtugler er við allar sturtur.

Gert er ráð fyrir þvottavél og barkalausum þurrkara

1.9 Sérgeymsla

Geymslur eru annaðhvort innan íbúðar eða á geymslugangi.

1.10 Hitakerfi

Íbúðirnar eru upphitaðar með hefðbundinni ofnalögn.

1.11 Loftræsti-, vatns- og þrífalagnir

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

1.12 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. Íbúðir skilast með fullfrágenginni lýsingu í lofti.

1.13 Gardínur

Allar íbúðir afhendast með uppsettum rúllugardínum frá Gardínur.is

2. Frágangur sameignar

2.1 Hjóla- og vagnageymslur

Steyptir og hlaðnir innveggir í hjóla- og vagnageymslu eru hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð

2.2 Sorp

Sameiginleg hellulögð sorpsvæði eru fyrir hver tvö hús. Á hverju sorpsvæði eru steipt sorptunnuskýli frá BM Vallá með timburklæddum lokunum þ.e. hurðum að framan og hlera að ofan. Pampa 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 forsteyptar einingar frá Einingarverksmiðjunni. Útveggir eru svokallaðar samlokueiningar með 7 cm veðurkápu. Hús eru máluð.

3.2 Þök

Þakplata er varin með tveimur lögum af asfalt pappa, ISOLA pappa frá Húsasmiðjunni. Takkadúkur, einangruð með XPS einangrun, jarðvegsdúk og harpaðri þakmöl með kornastærð 60-80 mm.

3.3 Svalir

Svalagólf eru forsteypt, slípuð eða með múrfiltun eftir því sem við á. Svalahandrið eru stáli og pólýhúðuð. Útiljós og rafmagnstengill er á svölum. Svalaloft eru slípuð, grunnuð og máluð.

3.4 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.

3.5 Lóð

Lóð verður fullfrágenginn samkvæmt leiðbeinandi teikningu landslagsarkitekts. Stéttar næst húsi verða hellulagðar og snjóbræðslulögn í gangstígum framan við húsin samkvæmt teikningu. Bílastæði eru hellulögð. 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: i62, ragnar.ifr@gmail.com.
- Verkfræðihönnun: Riss verkfræðistofa, riss.is
- Raflagnahönnun: Voltorka ehf. baldvin@voltorka.is
- Lóðahönnun: Inga Rut Gylfadóttir, Landslag ehf.
- Innanhúss hönnun: Grafít

5. Byggingaraðili

- K16 ehf, K16.is
- Verkefnisstjóri K16 er Sigursteinn Þór Einarsson, Sigursteinn@k16.is

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi.