



REYNSLA, FAGMENNSKA, GÓÐ SAMSKIPTI OG ÁREIÐANLEIKI

Álalind 2 í Glaðheimahverfi, Kópavogi

5 hæða fjölbýlishús með bílgeymslu, alls 25 íbúðir

SKILALÝSING – útg.01

15. október 2016

Skilalýsing

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi íbúða í Álalind 2 í Gláðheimahverfi, Kópavogi. GG Verk ehf. áskilur sér rétt til að gera útlits-, efnis- og tæknilegar breytingar á byggingartíma en munu leitast við að halda a.m.k. sambærilegum gæðum byggingarhluta og íhluta.

Byggingaraðili

GG Verk ehf. er byggingaraðili og seljandi Álalindar 2.

GG Verk var stofnað árið 2006 og eru eigendur þess þriðja kynslóð smiða í fjölskyldu sinni og búa yfir áratuga reynslu í faginu. Eigendur og starfsmenn GG taka hlutverki sínu alvarlega en það er að byggja vönduð mannvirki sem byggð eru innan tilskilins tímaramma - af framúrskarandi fagmennsku.

Fyrirtækjamenningin ber þess einkenni að vera byggt á fjölskyldugrunni en hugmyndafræði og gildi fyrirtækisins taka fyrst og fremst mið af góðum ytri og innri samskiptum þar sem samvinna, þátttaka og teymisvinna gegna veigamiklu hlutverki.

GG Verk starfar eftir ISO 9001 gæðakerfi en félagið hlaut þá gæðavottun árið 2015 og starfar því undir virku innra og ytra gæðaeftirliti.



GÓÐ SAMSKIPTI

Við vöndum vel til verka og leggjum ríka áherslu á góð ytri og innri samskipti. Við göngum glöð og jákvæð til verka og áttum okkur á því að virk upplýsingagjöf til verkkaupa, samstarfsaðila og starfsfólks er forsenda árangurs.



ÁBYRGÐ

Við sýnum ábyrgð í verki með því að vanda vel til verka og horfumst í augu við það sem betur má fara. Með vönduðum vinnubrögðum og áratuga reynslu, háþörfum við afköst. Jafnframt einsetjum við okkur að halda áfram að læra og þróast enn frekar.



TRAUST

Við tökumst á við verkefni af heilindum og höldum vel utan um verkin með fyrsta flokks fagmönnum - þar sem enginn afsláttur er gefinn af öryggis- og gæðamálum. Við tökum hlutverki okkar alvarlega og stöndum við orð okkar og áætlanir.



SNYRTIMENNSKA

Við berum virðingu fyrir verkum okkar og annarra. Þess vegna er snyrtimennska á vinnusvæðum lykilatriði.



REYNSLA, FAGMENNSKA, GÓÐ SAMSKIPTI OG ÁREIÐANLEIKI

Söluaðilar

GG Verk hefur falið fasteignasölunum Mikluborg og Kaupsýslunni að annast bæði kynningu og sölu íbúðanna. Allar nánari upplýsingar gefa:

FASTEIGNASALAN
MIKLABORG

Ólafur Finnbogason
olafur@miklaborg.is
822-2307



Jóhannes E. Levy
johannes@kaupsyslan.is
823 2500
Monika Hjálmtýsdóttir
monika@kaupsyslan.is
823 2800

Almennt um Álalind 2

Húsið er 5 hæða fjölbýlishús sem stendur við Álalind nr. 2 í austurhluta nýs íbúðahverfis, Glaðheima, í Kópavogi. Íbúðahverfið liggur austan megin við Reykjanesbraut, en vestur hluti Glaðheima mun rísa vestan megin við Reykjanesbraut.

Sérstaða þessa íbúðarsvæðis felst m.a. í því hversu miðlægt það er í Kópavogi og í vaxandi svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins, Smáranum. Svæðið er vel tengt aðalगतnakerfi og stutt í alla þjónustu, afþreyingu, atvinnulíf, gönguleiðir og útivistarsvæði.

Arkitektar hússins eru KRADS. Við hönnun hússins var góð nýting á rými íbúða höfð að leiðarljósi ásamt því að allar íbúðir fengju birtu frá tveimur eða fleiri höfuðáttum. Útlit bygginganna er stílhreint og einfalt. Mikill metnaður er lagður í frágang byggingarinnar. Verkfræðistofan New Nordic ehf sér um verkfræðihönnun og tengda ráðgjöf. Lumex sér um hönnun lýsingar.

Sameign

Sameign: Aðalinngangar og stigagangar eru tveir þannig að aðeins eru að hámarki 3 íbúðir með inngang frá sameiginlegum gangi hvernar hæðar. Sameignir er fullfrágengnar með mynddyrasíma og póstkössum í aðalanddyrum. Gólf í stigahúsum, á göngum og á anddyrisgölfum eru ýmist flísa- og teppalögð. Í kjallara eru séreignargeymslur fyrir íbúðir, tæknirými auk sameiginlegra þvottahúsa. Gólf í geymslum, tæknirýmum og sameiginlegum þvottahúsum eru vélslípuð og lökkuð steingólf. Veggir í geymslum verða úr spónaplötum, óeinangraðir og málaðir. Stærð geymslu kemur fram í skráningartöflu. Hurðir í geymslu verða málaðar og opnar við gólf. Sameiginlegur þakgarður beggja stigaganga er aðgengilegur á 6. hæð. Loftræstiop/reyklúgur í stigahúsum og anddyrum er hægt að opna handvirkt frá anddyri. Í stigahúsin verður sett þurr slökkviliðslögn með inndælingarstút fyrir framan anddyri og tengistút á göngum á hverri hæð. Í stigahús og ganga fyrir framan íbúðir verður sett neyðarlýsing sem kviknar á í rafmagnsleysi.

Lyftur: Lyftur verða af gerðinni Kleeman sem eru vandaðar bæði hvað varðar hljóðstig og hraða. Stærð lyftugólfs er 1,1 X 2,1 m. Veggir og loft verða í burstuðu stáli með speglum á veggjum, flísar á gólfi. Lyfturnar eru með tvær útgönguhurðir, aðgangsstýring er fyrir íbúðir á efstu hæð. Reyklúgur í lyftuhúsum opnast við boð frá reykskynjurum sem staðsettir er á gangi fyrir framan lyftur á hverri hæð. Vegna öryggis er nauðsynlegt að umsýjaraðili lyftukerfis hafi aðgengi að íbúðum á efstu hæð byggingar í neyðartilvikum.

Bílgeymsla: Eitt sérmerkt bílastæði fylgir flestum íbúðum í rúmgóðum og lokuðum bílkjallara sem er sambyggður húsinu. Innkeyrsluhurð er með fjarstýðri opnun og innangengt er úr bílgeymslu að stigahúsum og lyftum. Gólf bílgeymslu eru steipt og vélslípuð, sprungur geta myndast á yfirborðinu sem ekki verða meðhöndlaðar frekar. Vatnsúða- og loftræstikerfi er í bílgeymslu og lýsing góð.

Frágangur utanhúss

Útveggir: Burðarvirki hússins er steinsteypt með hefðbundnum hætti og allir útveggir hússins eru einangraðir að innan með 100 mm plasteinagrún. Útveggir á jarðhæð á norður- og suðurhlið og skjólveggir meðfram allri austur- og vesturhlið verða steinsteyptir, einangraðir að innan með 100 mm plasteinagrún. Á jarðhæð eru útveggir íbúða á austur og vestur hlið hússins einangraðir að utan með 125 mm einagrún og klæddir með sléttri álklaðningu í sama lit og gluggar. Útveggir allra hæða fyrir ofan jarðhæð eru múraðir og málaðir.

Gluggar: Gluggar á norður- og vestur göflum hússins og á 2. - 4. hæð eru allir ísteyptir timbur-álguggar. Á austur- og vesturhlið jarðhæðar auk 5. hæðar eru sömu gluggar en ekki ísteyptir. Gluggarnir eru frá



REYNSLA, FAGMENNSKA, GÓÐ SAMSKIPTI OG ÁREIÐANLEIKI

Gluggasmiðjunni hf., smíðaðir úr furu og klæddir áli að utanverðu. Öll opnanleg fög eru úr áli og læsingarjárn með "næturstillingu".

Hurðir: Útidyrhurðir að stigahúsum eru glerhurðir á álramma. Svalahurðir eru timburhurðir.

Þak: Á steypa loftaplötu er lagt tvöfalt lag af tjörudúk, einangrun og þar ofan sandlag og tvöfalt lag af torfi eða hellur þar sem við á.

Svalir: Svalir verða steyptar og véslípaðar með pólýhúðuðum rimlahandriðum. Á þakgörðum á 5. og 6. hæð verða hellur og/eða tvöfalt lag af torfi ofan á einangrun og sandlagi. Lýsing á svölum verður óbein og lagt verður að raftengli á svölum og í þakgörðum íbúða.

Lóð: Stéttar við aðalinngang eru hellulagðar, steyptar eða malbikaðar með hitalögnum að hluta skv. teikningu. Gróðurker eru við innganga hússins og við inngang í bílgeymslu. Bílastæði eru malbikuð og/eða hellulögð, afmörkuð með máluðum línunum.

Frágangur innanhúss

Veggir: Allir útveggir og berandi veggir eru múraðir, sandspartslaðir og málaðir. Allir léttir innveggir eru gipsklæddir á stálstoðum, sandspartslaðir og málaðir. Veggir í kringum öll votrymi eru hlaðnir, sandspartslaðir og málaðir.

Loft: Lofthæð í íbúðum er almennt 2,6 m en er nokkuð hærri á 5 hæð, allt að 3,14 m, nema þar sem loft eru niðurtekin þá er lofthæð 2,6 m. Steypt loft eru sandspörtsluð og máluð.

Gólf: Gólfplötur eru steyptar og með flotlagi. Íbúðum er skilað án gólfefna en vandaðar flísar verða lagðar á baðherbergi. Gólf stigahúss er steinsteyppt og ýmist lagt vönduðum flísum og teppi eins og á göngum og anddyrum. Gólf í tækniryfum og geymslum eru steinsteyppt, véslípuð og lökkuð.

Innréttingar og skápar: Innréttingar eru í eldhúsum og á baðherbergi. Innréttingar eru af gerðinni HTH og hafa ljúflokunarbúnað á öllum skúffum. Skápar eru í forstofu, hjónaherbergi og barnaherbergjum. Úthliðar innréttinga eru ýmist með eikarspón eða sprautulakkaðar í ljósum lit.

Eldhús: Eldhús skilast með eldunartækjum af vandaðri gerð með burstaðri stáláferð frá AEG eða sambærilegt. Í öllum íbúðum verður yfirfellt spanhelluborð og veglegur blástursofn með kjöthitamæli. Þar sem eyjur eru verður spansuðhelluborð með innbyggðri viftu. Í eldhúsum þar sem eldavél er við vegg verður innbyggð vifta í innréttingu. Eldhús skilast með vandaðri uppvottavél af gerðinni AEG eða sambærilegu og ísskáp, innbyggðum í innréttingu. Hreinlætistæki eru frá Grohe eða sambærilegt.

Baðherbergi: Veggir á baðherbergjum eru flísalagðir með ljósum flísum. Öll salerni eru upphengd og innbyggð í vegg. Í baðherbergjum er sturta og/eða baðkar. Glerskilrúm aðskilur sturtugólf sem er einhalla og aðskilið frá baðgólfi með lítilli brún. Vönduð þvottavél og þurrkari af gerðinni AEG eða sambærilegt mun fylgja öllum íbúðum og hafa kaupendur val um að tengja vélarnar í baðherbergjum eða í sameiginlegu þvottahúsi í kjallara.

Hreinlætistæki: Öll blöndunartæki eru af viðurkenndri gerð. Blöndunartæki fyrir handlaugar verða af gerðinni Grohe eða sambærilegt. Hitastillir er á blöndunartækjum.

Hurðir: Innihurðir eru spautulakkaðar hvítar. Handföng eru með stáláferð. Hurð út í sameign er eldvarnarhurð (EI30-CS).



REYNSLA, FAGMENNSKA, GÓÐ SAMSKIPTI OG ÁREIÐANLEIKI

Þrúpulögn: Hitakerfi er hefðbundið ofnakerfi, á lokuðu hringrásarkerfi (forhitara). Neysluvatnslagnir eru lagðar úr ryðfríum efnum, heitt neysluvatn er upphitað kalt vatn með hitastýringu.

Ra fkerfi: Raflögn verður fullfrágengin. Rofar og tenglar (fyrir rafmagn, tölvu/síma og loftnet) verða settir upp í samræmi við raflagnateikningar. Lýsing er hönnuð af Lumex. Öll útiljós og ljós í sameign verða frágengin. Innfelld ljós í eldhúsi og á baði auk ljósakúpuls í anddyri íbúða verða frágengin en önnur ljós fylgja ekki. Mynddýrasími er í hverri íbúð.

Loftræsing: 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. Vélrænt útsog er frá gluggalausum rýmum í íbúðum, s.s. baðherbergjum/þvottahúsum.

Eldvarmir: Hver íbúð er sjálfstætt brunahólf. Reykskynjari og handslökkvitæki verður sett upp í hverri íbúð.

Annað

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi íbúða í Álalind 2, Kópavogi. Vakin er athygli á því að GG Verk ehf. 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.

Upplýsingar fyrir kaupendur: 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. 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 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.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri og/eða atriðum sem heyra undir viðhald hússins.

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 upplýsingamöppu kaupanda.

Teikningar

Sjá fylgiskjöl.