

Bjarkarholt 8-20, Mosfellsbæ

Fjölbýlishús með bílgeymslu, alls 65 íbúðir



SKILALÝSING – útg.02

júní 2020

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: Klapparholt ehf

Aðalverktaki byggingarframkvæmda: GG-Verk ehf

Söluaðilar: Miklaborg og Lind fasteignasala

Hönnuðir:

- Arkitektar hússins eru ASK arkitektar
- Burðarþolshönnuður er HANNA Verkfræðistofa
- Lagnahönnuðir eru Verkfræðistofa Práins og Benedikts.
- Hljóðhönnun og brunahönnun er hjá Mannviti
- Raflagna og lýsingarhönnun er framkvæmd af Verkhönnun
- Landhönnun sér um hönnun útisvæða

Almennt um Bjarkarholt 8-20

Um er að ræða íbúðarbyggingu á 4-5 hæðum á lóðinni Bjarkarholt 8-20, alls 65 íbúðir. Á lóðinni er einnig verslunar- og þjónusturými í húsi no 10 og 12.

Húsið er fjögurra og fimm hæða - auk kjallara sem tengist sameiginlegri bílageymslu. Íbúðir afhendast fullbúnar, án gólfefna, í öðrum rýmum en votrymum (baðherbergjum og þvottahúsi).

Öllum íbúðum fylgir sérafnotageymsla í kjallara auk afnotaréttar af rúmgóðri hjóla- og vagnageymsla með beinu aðgengi úr húsi.

Flestum íbúðum fylgir að lágmarki eitt bílastæði í bílageymslunni. Að auki eru bílastæði á yfirborði lóðar.

Frágangur utanhúss

Húsið skilast fullbúið að utan. Burðarvirki hússins er staðsteinsteipt með hefðbundnum hætti. Útveggir eru steinsteiptir, einangraðir með steinull og klæddir að utan.

Klæðning

Veðurkápa hússins stendur saman af mismunandi klæðningum ss. lárétrri smábáru, slétrri áklæðningu og viðarklæðningu. Milli veðurkápu og staðsteypra útveggja eru 100 mm steinullarplötur. Inn á svölum mun vera timburklæðning.

Gluggar

Allir gluggar eru eftirsettir timbur-álguggar. Gluggarnir eru framleiddir frá Byko Lat. Karmar glugga er úr tré og hvítlakkaðir en klæddir með áli að utanverðu. Öll opnanleg fög eru með læsningarjárn og næturstillingu. Tvöfalt verksmiðjugler, einangrunargler, frá viðurkenndum framleiðanda verður í húsinu og flyst ábyrgð þess áfram til kaupenda.

Hurðir

Útidyrhurðir að stigahúsum eru ál/tré innri andyrishurð er timbur eða stálhurðir . Úihurðir og anddyrishurðir inn á stigaganga eru rafdrifnar með hnappi til opunar Aðrar hurðir eru hefðbundnar tréhurðir nema brunalokandi hurðir í kjallara sem að hluta til eru stálhurðir. Allar dyr eru með 83cm umferðarbreidd að lágmarki og að lágmarki 2,0 m á hæð . Mynddyrasími er við alla innganga í stigahús.

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

Inngangsdyr frá götu, útisvæði og bílakjallara eru opnaðar með lykli (dropa). Skrá er bæði í hurð og í vegg við hliðina á sem tryggir einstaklingur í hjólastól geti opnað. Dyrnar eru með sjálfvirkum opunarbúnaði og eru rofar að innanverðu til að opna dyr þegar farið er út.

Opnun bílkeyrsluhurðar verður útfærð með fjarstýringum.

Þak

Á steypa plötu er brætt tvöfalt lag af asfaltþappa, einangrun lögð þar á og fergjað með mól. Þ.e. svokallað viðsnúð þak.

Svalir

Svalir eru forsteyptar með innsteypu niðurfalli og ekki meðhöndlaðar frekar. Innteknur veggir í svölum verða klæddir með lerki. Hæð handriða frá yfirborði svalargólfs er 1200 mm. Samlímt öryggisgler er slípað á hliðum og staðsett í glerjunarlistum á utanverðum burðarpóstum. Gert er ráð fyrir lokun svala, en þó verður íbúðum ekki skilað með svalalokunum. Á svölum íbúða verða útiljós og rafmagnstengill.

Lóð

Sameiginleg lóð verður frágengin. Á lóð verða malbikuð bílastæði fyrir íbúa og gesti þeirra. Gönguleiðir að stigahúsum verða snjóbræddar og hellulagðar. Aðrar gönguleiðir verða hellulagðar, steinsteypar eða malbikaðar. Opin svæði verða frágengin með grasi og lággróðri í samræmi við fyrirliggjandi lóðarteikningar. Seljanda ber ekki að skila sameign eða lóð fullfrágengnu á sama tíma og íbúð er afhent. Á lóð verða staðsettir djúpgámar.

Frágangur innanhúss

Gólf

Íbúðir eru án gólfefna ef frá eru talin gólf í baðherbergjum og þvottahúsi sem verða flísalögð. Gólf án gólfefna verða afrétt og tilbúin til lagningar á endanlegu gólfefni.

Veggir

Í kjallara: Veggir inn í geymslum eru spónaplötuklæddir á timburgrind grunnaðir og málaðir í ljósum lit. Hæð þeirra um 2,30 m (opið á milli geymsla).

Í bílageymslu: 65 sérmerkt bílastæði fylgja húsinu í bílakjallara sem er sambyggður húsinu. Innkeyrsluhurð er með fjarstýrðri opnun og innangengt er úr bílageymslu að stigahúsi og lyftu. Gólf bílageymslu eru steipt og vélslípuð. Sprungur geta myndast á yfirborðinu sem verða ekki meðhöndlaðar frekar. Vatsúða- og reyklosunarkerfi er í bílageymslu og lýsing góð.

Á efri hæðum: Allir útveggir og berandi innveggir eru sandspartslaðir, grunnaðir og málaðir. Léttir innveggir fyrir utan veggir í votrymum eru hefðbundnir gipsplötuveggir á stálstoðum, sandspartslaðir, grunnaðir og málaðir.

Veggir verða grunnaðir og málaðir tvær umferðir með Akryl málningu gljástig 7% þar til fullnægjandi þekju verður náð. Gluggar verða málaðir að innan. Veggir votryma eru gipsveggir úr rakaþolnu gipsi. Tækjaveggir baðherbergja (þar sem eru sturtur og salerni) eru flísalagðir upp í uþb 2,1m hæð. Veggir og loft votryma verða máluð með sveppa og myglufrírri málningu.

Loft

Frí lofthæð í íbúðum er almennt um 2,70 m en lægri þar sem loft eru niðurtekin. Loft eru niðurtekin á anddyri íbúða og á baðherbergjum og í þvottaherbergjum. Að meðaltali er lofthæð í þessum rýmum um 2,4 m. Niðurtekin loft eru gipsloft, spörtluð og máluð eins og gipsveggir.

Skápar í herbergjum

Skápar eru breytilegir í stærð eftir herbergjum hæð skápa verður u.þ.b. 250cm Leitast verður við að hafa hengi, hillur og/eða skúffur í hverri samsettri skápaeyningu. Ljúflokunarbúnaður verður á öllum hurðum og skúffum. Að innan verða skápar hvítir eða ljósgráir en að utan með viðarútliti (melamin) eða sprautulakkaðir. Skápar eru í forstofu, hjónaherbergi og barnaherbergjum.

Eldhús

Innrétting í eldhúsi er samkvæmt teikningu arkitekts en verður teiknuð sérstaklega upp fyrir framleiðslu. Allir skápar verða hvítir eða ljósgráir að innan en með viðarútliti (melamin) eða sprautulakkað að utan. Borðplata er harðplast, en val er að setja steinplötu gegn viðbótargreiðslu. Ljúflokarnir verða á öllum hurðum og skúffum innréttinga. Allar innréttingar og skápar eru frá GKS.

Með eldhúsinnréttingu fylgir bakaraofn, spanhelluborð og eyjuháfur með kolasíu (þar sem það á við) annars er vífta þunn útdraganleg sem fellur undir í efri skáp af viðurkenndri gerð frá AEG. Innréttingar eru frá GKS-Gamla kompaníð.

Gert er ráð fyrir pláss og tengingum fyrir uppþvottavél. Uppþvottavél fylgir ekki íbúðum. Blöndunartæki í eldhúsi eru svokölluð „einnarhandar“ tæki af vandaðri gerð Grohe eða sambærilegt.

Hurðir

Innihurðir eru spautulakkaðar eða plasthúðaðar (folia) hvítar. 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

Nedriskápa innrétting er á öllum baðherbergjum samkv. Teikningu arkitekta. Allar salernisskálar eru upphengdar.

Blöndunartæki fyrir handlaugar eru svo kölluð „einnarhandar“ tæki. Hitastillir er á blöndunartækjum. Þvottaherbergi eru með upphengdu borði. Skolvaskur og „einnarhandar“ blöndunartæki eru í borði. Gólfniðurföll eru í öllum bað- og þvottaherbergjum og er öryggisniðurföll 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.

Hitakerfi

Hitakerfi er hefðbundið ofnakerfi. Ofnalagnir eru í rörkerfi í gólfum. Stofnlagnir og huldar lagnir í innveggjum og í einangrun eru úr svörtu stáli. Í aðalbadherbergi er handklæðaofn og gólfhiti sem tekinn er úr bakrás frá handklæðaofni. Í penthouse íbúðum verður gólfhitakerfi.

Neysluvatnskerfi

Neysluvatnslagnir eru almennt Polyethylen (PE-RT) rör með álstyrkingu „Álpex“. Varmaskiptir með vatnshitastýringum er á heitu neysluvatni.

Loftræsikerfi

Í allar íbúðir (nema tveggja herbergja) er vélrænt inn og útsog úr alrými, baðherbergjum og þvottarýmum. Samstæða fyrir hverja íbúð verður staðsett í þvottarýmum. Vélrænt útsog er frá geymslum, lokuðum rýmum í kjallara og lokuðum gluggalausum rýmum í íbúðum, s.s. baðherbergjum og úr eldhúsum.

Í tveggja herbergja íbúðum er ferskloftsinnök 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

Innfelld LED lýsing er á baðherbergjum. Ljósakúpull í anddyri og eldhúsi. Að öðru leyti afhendist íbúðin með einu perustæði í hverju rými. Öll útiljós og ljós í sameign 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. Anddyristafla og póstkassar eru í anddyri. 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. Útihurðar eru rafdrifnar með hnapp sitt hvorumegin við hurð. Hurðir inn í bílageymslu verða læstar og búnar aðgangsstýrikerfi og eru jafnframt rafdrifnar.

Lyftur

Lyftur eru í hverju stigahúsi, fullfrágengnar 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.

Hjóla- vagnageymslur

Veggir og loft eru máluð í ljósum lit (ekki sandspörtluð). Gólf eru lökkuð. Veggir ná ekki upp í loft í almennum geymslum, sökum lagna og loftræstingar.

Sorp

Djúpgámar fyrir sorp eru staðsettir í inngarði.

Tæknirými

Veggir, loft og gólf í tæknirýmum eru rykbundin.

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 byggingarluta 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. Almennt 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 biða 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 hættu á að rakinn myndi skemmdir á gluggum, gólfefnum og málningu. Einnig gæti verið ástæða til að finnstilla 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 svargólf verði sílanborið á tveggja ára fresti. Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum 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 litilsháttar 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.