

# Skilalýsing

## Bjarkarholt 21-23

### 3.september 2020

#### Almennt

Bjarkarholt 21-23 er þriggja hæða fjölbýlishús, auk kjallara, með 15 íbúðum. Tvö stigahús og lyftur eru í húsinu sem veita aðgengi að íbúðum. Íbúðum verður skilað fullbúnum án gólfefna, en með flísalögðum baðherbergjum og þvottahúsgólfum þar sem þau eru.

Byggingin er grunduð á klöpp og undirstöður, botnplata, stigapallar, berandi burðarvirki inn- og útveggja eru járnbent og staðsteypt. Stigaþrep eru forsteyptar einingar en svalir eru staðsteyptar. Þakplötur eru járnbentar og staðsteyptar. Þök eru „viðsnúin“ með ásoðnum pappa, takkadúk, XPS einangrun, síudúk og fargi. Byggingin er einangruð að utan, klædd með litaðri áklæðingu, lóðréttu bárujárni og lerki.

Í öllum íbúðum er aðstaða fyrir þvottavél, í stærri íbúðum eru þvottahús en í þeim minni eru þvottahús ýmist aðgreint eða ekki frá baðherbergjum. Íbúðir á 1. hæð hafa allar sérafnotareiti í garði en íbúðir á efri hæðum hafa svalir. Sorpgeymsla eru staðsett á lóð í djúpgámum. Undir byggingunni er kjallari sem hýsir geymslur íbúða og tæknirými hússins. Í Bjarkarholti 21 og 23 eru hjóla og vagnageymslur staðsettar á fyrstu hæð. Í bílageymslu eru 7 bílastæði sem tilheyra húsinu og þar af eitt fyrir hreyfihamlaða. Bílageymslan er sameiginleg með tveimur öðrum fjölbýlishúsum á lóðinni og er frostfrí.

Á lóð eru 26 bílastæði tilbúin bílastæði og þar af 2 fyrir hreyfihamlaða, síðar bætast við 11 bílastæði til viðbótar. Lóð er sameiginleg með 2 öðrum fjölbýlishúsum, Bjarkarholti 11-19 og Bjarkarholti 25-29. Húsnúmer verða sett upp á áberandi stað við innganga.

#### Hönnuðir:

Arkitektateikningar: VA arkitektar ehf.

Burðarþol og lagnir: Ferill verkfræðistofa.

Raflagnir: Verkhönnun ehf.

Hljóðvist og brunahönnun: Efla verkfræðistofa ehf.

Byggingaraðli: Framkvæmdafélagið Arnarhvoll ehf.

#### Frágangur utanhúss

##### Veggir - burðarvirki:

Húsið er grundað á klöpp, staðsteypt úr járnbentri steinsteypu og einangrað að utan. Burðarvirki, inn- og útveggir, gólfplötur og svalagólf eru staðsteypt, stigaþrep milli hæða eru forsteypt. Aðalburðarvirki bílageymslu er úr járnbentri staðsteyptri steinsteypu, þ.e. sökklar, botnplata og útveggur ásamt þakplötu, súlum og burðarbitum. Bílageymsla er frostfrí.

##### Gluggar og hurðir:

Allir gluggar eru verksmiðjuframleiddir ál-timbur gluggar. Gler er tvöfalt k-einangrunargler. Hurðir út á svalir eru ál-tré hurðir.

#### **Svalir:**

Svalagólf eru staðsteypt. Svalahandrið eru úr galvaniseruðu stáli. Svalir eru ýmist klæddar með litaðri áklæðingu eða lerki.

#### **Loftræsing:**

Loftræsing er frágengin skv. teikningum. Öll baðherbergi eru með vélræna loftræingu.

#### **Handrið innan- og utanhúss:**

Handrið utanhúss er 1200 mm á hæð, frágangur skv. gildandi reglugerðum og teikningum arkitekts. Á stigapöllum þar sem þörf er á fallvörn er handrið.

#### **Þak:**

Á þakplötu kemur asfaltdúkur, takkadúkur, XPS einangrun, síudúkur og farg. Þar sem hellulögn er á þaki er takkadúkur lagður á XPS einangrun og hellur sem efsta lag.

Þak bílageymslu er steinsteypt. Ofan á steypa plötu er lagður til þess gerður asfaltdúkur og malbik þar ofan á eða hellur þar sem við á.

#### **Lýsing:**

Rafmagnstengill og lampi eru á svölum og almenn lýsing við innganga samkvæmt reglugerð. Svæðislýsing er við innkeyrslu í bílakjallara og á lóð.

#### **Lóð:**

Lóð er sameiginleg með tveim öðrum fjölbýlishúsum á lóðinni, Bjarkarholti 11-19 og Bjarkarholti 25-29, og er fullfrágengin og með malbikuðum, merktum bílastæðum þ.m.t. bílastæði fyrir hreyfihamlaða, samkvæmt teikningum arkitekts (lóð næst húsum 11-19 er ófrágengin). Helstu gönguleiðir að aðalinngöngum frá götu og bílastæðum eru með snjóbræðslu sem og að sorpgámum (djúpgámum). Gert er ráð fyrir leik- og dvalarsvæði á lóð, þó ekki uppsett. Lóðin er að öðru leyti tyrfd og/eða hellulögð.

## **Frágangur innanhúss**

#### **Innveggir:**

Léttir innveggir eru hlaðnir með Bauroc steinplötum eða sambærilegum plötum, sparslaðir og málaðir í ljósum lit. Útveggir eru steypdir og einangraðir að utan og málaðir í ljósum lit að innan. Veggir í baðherbergjum eru flísalagðir upp í u.þ.b. 220cm hæð með ljósum flísum, á tveim aðliggjandi veggjum að sturtu/baðkari.

#### **Loft:**

Loft verða sléttspörsluð og máluð með hvítum lit.

#### **Lagnir:**

Sér inntaksrými eru fyrir heitt og kalt vatn í hverju stigahúsi. Stofnlagnir fyrir neysluvatnslagnir eru lagðar í lagnastokkum og léttum veggjum að tengistútum. Lagnir eru einangraðar á hefðbundinn hátt. Hámarkshitastig neysluvatns á töppunarstað eru 65°C samkv. staðli. Stofnlagnir fyrir hitalagnir eru skrúfaðar stálpípur, einangraðar í lagnastokkum og einangrun útveggja. Húsið er upphitað með hefðbundnu ofnakerfi með sjálfvirkum ofnkrönum. Handklæðaofn og gólfhiti er í baðherbergjum. Helstu göngufletir við hús verða með snjóbræðslulögn með affallsvatni frá ofnakerfi íbúða og uppblöndun.

### **Rafmagn:**

Rofar og tenglar eru hvítir. Sjónvarpslagnir (cat-strengir) og símatenglar eru í flestum herbergjum. Tengill er fyrir uppþvottavél í eldhúsi. Loftlampar eru skv. reglugerð í íbúðum og sameign. Ekki er gert ráð fyrir sérstökum öryggisbúnaði eða innbrotakerfi í byggingunni. Í öllum íbúðum eru reykskynjarar skv. reglugerð.

### **Loftræsing:**

Loftræsting fylgir frágengin skv. teikningum hönnuða og er úr öllum gluggalausum rýmum íbúða ásamt geymslum í kjallara, inntaksklefa og lyftustokkum sem tiltekið er í byggingarreglugerð og á teikningum arkitekts og hönnuða. Vélræn loftræsing er úr votrymum, í eldhúsi er gert ráð fyrir eldhúsviftu/háf með kolafilter. Sjálfstæð loftræsing er úr bílageymslu.

### **Hitalögn:**

Húsið er hitað með hefðbundnum miðstöðvarofnum, með hitastýrðum ofnlökum.

### **Hljóðvist:**

Hljóðvist milli íbúða og gagnvart ytra rými er samkvæmt reglugerð.

### **Innréttingar, skápar og hurðir**

Vandaðar eldhúsinnréttingar, baðinnréttingar og fataskápar fylgja, með möguleika á uppþvottavél í eldhúsinnréttingu. Yfirborð innréttinga er lagt með structure viðarfilmu (65 gr. melamine) eða sambærilegu. Lamir og skúffubrautir með ljúflokun, eru frá Blum eða öðrum viðurkenndum aðila. Borðplata er harðplastborðplata (high pressure laminate, HPL) 10mm. Innihurðir eru hefðbundnar timburhurðir í ljósum lit.

### **Heimilistæki:**

Heimilistæki, þ.e helluborð, bakaraofn og eldhúsvifta/háfur er frá AEG eða sambærilegum viðurkenndum framleiðanda.

### **Hreinlætistæki**

Salerni er vegghengt, handlaug er í borði innréttingar með einnar handar blöndunartæki. Hitastýrð blöndunartæki eru í sturtum/baðkörum. Sturtur eru flísalagðar.

Íbúðir skilast ekki með skolvöskum í þvottahúsi en tengingar eru fyrir hendi skv. teikningum og er það val hvers og eins kaupanda setja upp skolvaska.

### **Gólfefni og hljóðvist:**

Gólf afhendast án gólfefna, að undanskildum votrymum. Ekki er leyfilegt að vera með niðurlímt parket og á gólfum skal vera hljóðdúkur, með a.m.k. 19dB. einangrunargildi, undir hörðum yfirborðsfrágangi, s.s flísum og parketi.

## **Sameign**

### **Lyfta:**

Lyfta af gerðinni Kone eða sambærileg er í hverjum stigagangi. Lyftur eru með burðargetu að lágmarki 1.000kg.

### **Póstkassar og dyrasímar:**

Póstkassar og dyrasímar eru við aðalinngang hvers stigahúss og eru allar íbúðir tengdar með mynddyrasíma með opnunarbúnaði tengdum aðalinngangi.

### **Bílakjallari:**

Bílakjallari er frostfrír og frágangur skv. teikningum arkitekts, heraklít er í loftum. Að innan eru veggir og súlur slípaðar og málaðar í ljósum lit. Gólf eru slípuð og ómáluð, bílastæði í kjallara eru 7 sem tilheyra þessu húsi og eru þau merkt/afmörkuð með máluðum línum og þar af er eitt fyrir hreyfihamlaða. Lýsing er skv. reglugerð. Sjálfvirkt vatnsúðakerfi er í bílakjallara.

### **Sorpgeymslur:**

Sorpgeymslur eru á lóð í svokölluðum djúpgámum.

### **Geymslur í kjallara:**

Geymslur í kjallara eru aðskildar með blikk-kerfisveggjum/hurðum af gerðinni „Garantell“ eða sambærilegu, steiptir veggir í geymslum eru slípaðir og hvítmálaðir. Þar sem brunakrafa er á veggjum eru veggir hlaðnir með „Bauroc“ milliveggjaplötum, spörsluðum og máluðum. Engar hillur eru í geymslum. Ljós og tengill/tenglar í geymslum er tengt raforkumæli viðkomandi íbúðar.

### **ANNAÐ:**

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 samkvæmt þessari skilalýsingu. Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina. Einnig þarf kaupandi að fylgjast vel með að niðurföll/sigti í þvottahúsi, baði og úti á svölum stíflist ekki.

Kaupandi verður að tryggja góða útloftun en í steiptum nýbyggingum er meiri raki sem mun hverfa á einu til tveimur árum. Nauðsynlegt er að útloftun sé góð og mikilvægt er að fylgjast vel með daggarmyndun innan á gleri. Ef það er ekki gert er hættu á að rakinn myndi skemmdir á gluggum, gólfefnum og málningu. Einnig gæti verið ástæða til að fínstillta vélrænt loftræsikerfi, ofnloka, hita- og vatnsstýrikerfi hússins eftir afhendingu.

Gera má ráð fyrir minni háttar frávikum frá teikningum hönnuða við lokafrágang, sem gerð verður grein fyrir með reyndarteikningum.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri. Kaupandi má gera ráð fyrir því að þurfa að endurmála íbúð sína skömmu eftir að byggingin og byggingarefnin sem í henni eru hafa náð stöðugu ástandi.

Aðalhurðir á hverju stigahúsi svo og bílageymsluhurðir verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.

Kjósi kaupandi að gera breytingar á íbúðinni mun hann gera þær á eigin ábyrgð í kjölfar afhendingar.

Sprungur geta myndast á yfirborði gólfs bílageymslu sem ekki verða meðhöndlaðar frekar

Kaupanda er ennfremur bent á leiðbeiningar sem fram koma í handbók hússins, sem afhent verður eigi síðar en þegar lokaúttekt hefur farið fram.

Við afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir í íbúðinni, afhenda fulltrúa NMM ehf. undirritað eyðublað þar sem þessir ágallar eru taldir upp.

Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar, skal hann strax beina umkvörtun sinni til seljanda.

Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.

Vísað er til hönnunargagna (m.a. byggingarnefndarteikninga) varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni. Auglýsingaefni og 3D teikningar eru eingöngu til hliðsjónar. Almenn miðast skil hússins við vandaðan frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.

Vakin er athygli á því að fínstilla þarf loftræsikerfi, vatnskerfi og hitakerfi í húsinu eftir afhendingu íbúða. Sú stilling kann að taka nokkurn tíma.

Íbúðarkaupendur gera sér grein fyrir að í sérgeymslum og öðrum geymslum geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins.

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.

Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.

Íbúðaeigendum er kunnugt um dælur í niðurfallsbrunnum sem þarf að fylgjast með skipulega svo og niðurföll sem þarf að hreinsa sem og öryggisdælu.

Seljandi hefur látið gera kynningargögn og myndir í tengslum við sölumeðferð íbúðanna. Kaupanda hefur verið kynnt að myndum í kynningargögnum er einungis ætlað að gefa hugmynd um útlit eigna og því geta verið á þeim atriði sem ekki eru í skilalýsingu og endurspegla því ekki að öllu leyti hvernig íbúð verður skilað af hálfu seljanda, t.d. gólfefni, litir á veggjum, húsgögn í íbúðum, gróður á lóð, endanleg staðsetning skápa o.s.frv.

Kaupandi greiðir skipulagsgjald af endanlegu brunabótamati eignarinnar.