

Skilalýsing/efnisval

Bjarkarholt 7-9

Mosfellsbær

Frágangur utanhúss

Veggir - burðarvirki:

Húsið er grundað á klöpp/fyllingu, staðsteypt úr jámbentri steinsteypu og einangrað að utan. Burðarvirki, inn- og útveggir og gólfplötur eru staðsteypt, en stigaprep milli hæða eru forsteypt. Þakplötur ýmist steypar eða timburþök. Aðalburðarvirki bílageymslu er úr jámbentri staðsteyptri steinsteypu, þ.e. sökkjar, botnplata og útveggur ásamt þakplötu, súlum og burðarbitum.

Gluggar og hurðir:

Gluggar í íbúðum og sameignum eru verksmiðjuframleiddir álgluggar eða ál-timbur gluggar af viðurkenndum framleiðanda með slitinni kuldabru samkvæmt gluggateikningum arkitekta.

Hurðir og gluggar í aðal inngöngum og verslun eru þó verksmiðjuframleidd úr áli. Gler er tvöfalt k-einangrunargler. Hurðir út á svalir eru tré-ál hurðir.

Í stigahúsum eru álgluggar, hurðir eru áltré nema í stigahúsum, Svalahurðir eru úr áli sumar íbúðir eru með áltré svalahurðar.

Svalir:

Svalagólf eru staðsteypt. Svalahandrið eru ál handrið með gleri. Á 2. hæð Suðurhliðar þar sem svalir eru inndregnar verður bræddur pappi og timburdekk, samkvæmt teikningum Dap Arkitekta..

Loftræsing:

Öll gluggalaus rými í íbúðum ásamt geymslum í kjallara, inntaksklefa og lyftustokka eru loftræst skv. reglugerð. Vélræn loftræsing er í eldhúsi. Öll baðherbergi eru með vélræna loftræsingu

Hitakerfi:

Hefðbundið ofnakerfi er í byggingunni. Bílageymsla er óupphituð en haldið frostfrírri með vatnskyntum hitablásurum.

Handrið innan- og utanhúss:

Fallvörn utanhúss er 1200 mm á hæð, frágangur skv. gildandi reglugerðum og teikningum arkitekts.

Í stigum eru handlistar úr stáli sem festast í aðliggjandi vegg í 900 mm hæð. Á stigapöllum þar sem þörf er á fallvörn eru handrið gerð úr stálpírálum. Sama lausn á fallvörnum/handriðum á stoðveggjum á lóð.

Þak:

Á þakplötu íbúðarhússins kemur tvöfalt lag af heilsoðnum asfaltdúk þrýstipólinn takkadúkur með bollum, filt og vatns- og þrýstipólinn 200 mm XPS einangrun og hellur og ávalar steinvölur sem farg. Þaksvalir hellulagðar.

Ofan á steypa þakplötu bílageymslu er tvöfalt lag af heilsoðnum asfaltdúk og malbik á bílastæðum og hellur þar sem við á. Vatnshalli er tekinn í steypu þakplatna.

Lýsing:

Rafmagnstengill og lampi eru á flestum svölum (ekki svölum sem snúa í norður) og almenn lýsing við innganga samkvæmt reglugerð. Svæðislýsing er við innkeyrslu í bílakjallara og á lóð.

Lóð:

Sjá lóðaruppdrátt hönnuða og skilalýsingu

Frágangur innanhúss

Innveggir:

Léttir innveggir eru hlaðnir með Baurock steinplötum eða sambærilegum plötum, slétt sandsparslaðir og málaðir í ljósum lit. Útveggir eru steypfir og einangraðir að utan og slétt sandsparslaðir, málaðir í ljósum lit að innan. Veggir bað- og þvottaherbergja og eldhús eru málaðir í ljósum litum. Að öðru leyti eru baðherbergi flísalögð upp í u.þ.b. 220 cm hæð með gráum flísum á tveim aðliggjandi veggjum að sturtu/baðkari.

Innréttingar og innihurðir:

Innréttingar og skápar eru viðarlitað melamin en efri skápar eldhúsinnréttinga eru sprautulakkaðir.

Innihurðir eru yfirfeldar hvítar hurðir. Í sumum íbúðum er möguleika á innri forstofuhurð og vegg sem verður val hvers og eins kaupanda að setja upp til viðbótar.

Loft:

Loft verða sléttandspörsluð 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 er að hámarki 65°C samkv. staðli. Húsið er upphitað með hefðbundnu ofnakerfi með sjálfvirkum ofnkrönum. Handklæðaofn er í baðherbergjum og gólfhiti.

Rafmagn:

Rofar og tenglar eru hvítir mattir. 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:

Loftræsing er úr öllum gluggalausum rýmum íbúða ásamt geymslum í kjallara, inntaksklefa og lyftustokkum svo sem tiltekið er í byggingarreglugerð og á teikningum arkitekts og verkfræðinga. Vélræn loftræsing er úr votrymum, í eldhúsi og einnig gert ráð fyrir eldhúsviftu/háf með kolafilter. Öll baðherbergi sem ekki liggja að glugga með opnanlegu fagi, eru með vélræna loftræsing. 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, nánari skilgreining í hljóðskýrslu Mannvits.

Innréttingar, skápar og hurðir

Vandaðar eldhúsinnréttingar, baðinnréttingar og fataskápar eru samkvæmt teikningum arkitekts, með möguleika á uppþvottavél í eldhúsinnréttingu. Yfirborð innréttinga er viðarlitað melamin og eru efri skápar eldhúsinnréttinga sprautulakkaðir í gráum lit. Lamir og skúffubrautir með ljúflokun, eru frá Blum eða öðrum viðurkenndum aðila. Borðplata er harðplastborðplata. Innihurðir eru hefðbundnar timburhurðir hvítar. Glerveggur fyrir sturtu er úr hertu gleri.

Heimilistæki:

Heimilistæki, þ.e keramik helluborð og bakaraofn eru AEG tæki, ísskápar eru Electrolux og eldhúsvifta/háfur frá Elica.

Hreinlætistöki

Salerni er veggengt með vatnssparandi þrýstirofa, handlaug er í borði innréttingar með einnar handar blöndunartæki. Hvoru tveggja úr tvíbrenndu postulíni. Hitastýrð einnar handar blöndunartæki eru í sturtum/baðkörum. Sturtur eru flísalagðar. Eldhúsvaskar ásamt blöndunartækjum eru ryðfrí og vönduð. Í þvottahúsi eru tenglar fyrir þvottavél og þurrkara.

Gólfefni og hljóðvist:

Gólf afhendast án gólfefna, að undanskildum votrymum og anddyri íbúða sem eru flísalögð. Gráar flísar eru á böðum og steingráar í anddyri sumra íbúða. 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. Flísar eru með hálkustuðul R10 eða hærri.

Sameign

Lyfta:

Lyfta af gerðinni Schindler 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 dyrasíma, með myndavél og opnunarbúnaði tengdum aðalinngangi.

Bílakjallari:

Bílakjallari er frostfrír og frágangur skv. teikningum arkitekts og lagnahönnuðum. Að innan eru veggir slípaðir og málaðir glært og súlur slípaðar og málaðar í gulum lit. Gólf eru véslípuð og ómáluð, sprungur geta myndast á yfirborði gólfsins sem verða ekki meðhöndlaðar frekar. Bílastæði í kjallara eru 40 sem tilheyrja þessu húsi og eru þau merkt/afmörkuð með máluðum línunum og þar af eru 3 fyrir fatlaða. Lýsing er skv. reglugerð. Vatnsúðakerfi er í bílakjallara. Settar verða upp sjálfopnandi hurðaupnarar frá bílakjallara að lyftu. Lokuð aksturshurð í bílageymslu. Þrír bílskúrar eru innaf bílakjallara og lokaðir með stálhliði, sjálfopnandi hurðir (vínnet)

Sorpgeymslur:

Sorpgeymslur eru á lóð í svokölluðum djúpgámum.

Geymslur í kjallara:

Geymslur í kjallara eru aðskildar með blikk-kerfisveggjum/hurðum. Steyptir veggir í geymslum eru slípaðir og hvítmálaðir. Þar sem brunakrafa er á veggjum eru veggir hlaðnir með „Baurock“ milliveggjaplötum eða sambærilega, og máluðum. Aðrir geymsluveggir eru almennt málmkerfisveggir sem eru lokaðir upp í hurðarhæð og með vínneti þar fyrir ofan. Gólf eru lökkuð í gráum lit með hálkuvörn. Gips - og steyptir veggir eru málaðir í ljósum lit.

Engar hillur eru í geymslum. Ljós og tengill/tenglar í geymslum eru tengd raforkumæli viðkomandi íbúðar.

Stigahús, anddyri, stigagangar og hjóla- og vagnageymslur:

Innveggir og loft stigahúsa, anddyra eru spartlaðir og málaðir. Á gólfum stiga, á göngum fyrir framan íbúðir, lyftu og inn í lyftu eru teppi. Gangar að lyftu og stiga frá bílakjallara eru flísalagðir og fordyri stigahúsa eru flísalögð.

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 í skilalýsingu þessari. 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 í þvottahúsi, baði og úti á svölum stíflist ekki.

Kaupandi verður að **tryggja góða útloftun** en í steypum nýbyggingum er mikill 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 hætt á að rakinn myndi skemmdir á gluggum, gólfefnum og málningu. Einnig gæti verið ástæða hjá kaupendum/húsfélagi að láta fínstilla vélrænt loftræsikerfi og hita- og vatnstýrikerfi 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. Mjög mikilvægt er að kaupendur hugi að hreinsun sigta og niðurfalla innan sem utanhúss til að koma í veg fyrir stíflumyndun.

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 verða þær gerðar 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 ÞAM 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 á sölusíðunni www.midbaermos.is 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.

Vakin er athygli á því að finnstilla 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.

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 endurspeglar 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.