

Skilalýsing

Vefarastræti 40-44, Mosfellsbæ

6. september 2019

Almennt

Vefarastræti 40 – 44 er fjöleignarhús sem myndar eina samstæða heild. Húsið skiptist í þrennt með stigakjörnum sem eru þriggja hæða með samanlagt 32 íbúðir. Inngangar eru frá Vefarastræti og frá bílastæðum sunnanverðu við húsið. Inngangar fyrir hreyfihamlaða eru sunnan megin og tengjast bílastæðum sem eru ætluð hreyfihömluðum.

Allir stigagangar eru gegnum gengnir og með póstkössum í stigahúsi. Hæðarmismunur á milli byggingarhluta er tekin út í landi með hallandi stígum og tröppum. Byggingin er á samþykktu deiliskipulagi og innan byggingarreits. Húsin eru staðsteypt og einangruð að innan. Útveggir eru málaðir í ljósum lit. Sérgeymslur eru fyrir hluta íbúða, og eru þær staðsettar í kjallara. Inntaks- og tæknirými eru í kjallara hvers stigagangs. Íbúðir og önnur rými eru upphituð með ofnum undir gluggum eða við glugga. Vélrænt útsog er úr baðherbergjum og þvottahúsum.

Aðkoma er annars vegar frá garði og hins vegar frá Vefarastræti, innangengt er beggja vegna um stigahús. Stoðveggir á lóðamörkum taka tillit til skilmála í deiliskipulagi um frágang á lóðarmörkum við gangstétt, þó er gerð undanþága á hluta stoðveggja við lóðamörk til að létta ásynnd hússins við götu. Allar íbúðir eru hannaðar á grundvelli algildrar hönnunar, þar sem lágmarksbreytingar er þörf til að uppfylla skilyrði um algilda hönnun. Þar er átt við að breyting á einstaka íbúð eða rýmum innan íbúðar eru ekki takmörk sett s.s. vegna burðarvirkis, svo aðlaga megi að þörfum hreyfihamlaðra síðar.

Tréklæðningu er að hluta komið fyrir á svalagöngum til skjólmyndunar. Um er að ræða lóðréttu viðarborðaklæðningu. Fjöldi bílastæða á lóð er 44, þar af eitt stæði með snjóbræðslu og merkt fyrir hreyfihamlaða, í bílageymslu eru 17 stæði og þar af 2 stæði fyrir hreyfihamlaða. Samtals eru 61 bílastæði sem fylgja húsinu.

Hönnuðir:

Arkitekt: **dap arkitektar ehf.**

Burðarþol og lagnir: **Ferill verkfræðistofa.**

Raflagnir: **Verkhönnun**

Hljóðvist: **Trivium**

Frágangur utanhúss

Veggir - burðarvirki:

Húsið er grundað á fyllingu, staðsteypt úr járnbentri steinsteypu og einangrað að innan. Veggir, gólfplötur, svalir og svalagangar eru staðsteypt, en stigaprep milli hæða eru forsteypt. Þakplötur eru staðsteyptar, ásoðið pappalag, einangrun, þá ásoðið tjörupappalag og að lokum farg (steinvölur). Að utan eru veggir filteraðir og málaðir. Aðalburðarvirki bílageymslu er úr járnbentri steinsteypu, þ.e. sökklar, botnplata og útveggur ásamt þakplötu, súlum og burðarbitum. Bílgeymsla er lokuð, upphituð og einangruð, með vélrænu útsogi.

Gluggar og hurðir:

Allir gluggar eru verksmiðjuframleiddir timbur-ál gluggar frá Berki ehf. Gler er tvöfalt k-einangrunargler frá Samverk. Hurðir út á svalir eru timburhurðir í lit RAL 7015.

Handrið innan og utanhúss:

Handrið utanhúss eru úr stáli og heitgalvanhúðuð.

Lóð:

Tröppur og hellulagðar stéttar eru að inngöngum að norðan og austanverðu. Hellulagðar stéttar eru að inngöngum að sunnanverðu. Hellulagður gangvegur er á gönguleiðum á þaki bílskýlis. Bílastæði á lóð eru malbikuð. Eitt bílastæði hreyfihamlaðra er upphitað á lóð.

Steyptur veggur (um einn metri) er við gangstétt á norður- og vesturlóð, sbr. skilmála í deiliskipulagi. Að hluta til er veggurinn frístandandi og að hluta stoðveggur.

Frágangur innanhúss**Innveggir:**

Léttir innveggir eru hefðbundnir gifsveggir með málmstoðum, sem klæddir eru 12,5 mm gifsplötum og 10mm OSB plötum beggja vegna, sparslaðir og málaðir. Í votrymum er rakaþolnar gifsplötur. Á baðherbergjum eru tveir aðliggjandi veggir að sturtu flísalagðir ljósum flísum frá Álfaborg.

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, léttum veggjum eða einangrun útveggja að tengistútum. Lagnir eru einangraðar á hefðbundinn hátt. Hámarkshitastig neysluvatns á töppunarstað eru 65°C samkv. staðli. Stofnlagnir fyrir hitalagnir eru skrúfaðar svartar stálpípur, einangraðar í lagnastokkum og einangrun útveggja. Húsið er upphitað með hefðbundnu ofnakerfi með sjálfvirkum ofnkrönum. Gólfhiti og handklæðaofn 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) og símatenglar eru í herbergjum, ásamt lagnaleiðum fyrir loftnetskerfi. 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. Vélrænt útsog er úr votrymum, í eldhúsi er háfur með kolafilter. Öll baðherbergi sem ekki liggja að glugga með opnanlegu fagi, eru með vélrænt útsog.

Innréttingar, skápar og hurðir

Innréttingar eru hannaðar af dap arkitektum og sérsníðaðar frá Formus. Eldhúsinnrétting og fataskápar eru með dökkri viðarharðklæðningu (Egger) með mattri áferð, möguleiki er á innbyggðri uppþvottavél með framhlið úr sama efni. Innfelld lýsing er undir efriskápum. Borðplata í eldhúsi er hvít af gerðinni CHPL (Compact High Pressure Laminate) með undirlímdum vaski frá Franke.

Baðinnréttingar eru hvítar sprautulakkaðar MDF með mattri áferð. Borðplata á baði er hvít af gerðinni HPL (High pressure Laminate). Allar brautir og lamir eru með ljúflokun frá Blum.

Innihurðir eru 2,1m háar, yfirfelldar og hvítlakkaðar frá Ebson.

Heimilistæki:

Heimilistæki, þ.e helluborð, bakaraofn og háfur með kolasíu, eru frá Electrolux eða sambærilegum viðurkenndum framleiðanda.

Gólfefni og hljóðvist:

Gólf afhendast án gólfefna, að undanskildum votrymum og anddyri íbúða sem eru flísalögð með drapplituðum flísum frá Álfaborg. Ekki er leyfilegt að vera með niðurlímt parket og á gólfum skal vera hljóðdúkur, með a.m.k. 21dB. einangrunargildi, undir hörðum yfirborðsfrágangi, s.s flísum og parketi.

Hönnun byggingarinnar miða að því að kröfur til hljóðvistar skilgreindar í flokki C í staðlinum ÍST45 séu uppfylltar eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Nánari upplýsingar um kröfur og aðgerðir vegna hljóðvistar er að finna í greinargerð um hljóðvist sem fylgir aðaluppdráttum

Sameign

Lyfta:

Lyfta frá Schindler, er í hverjum stigagangi. Lyftur eru með burðargetu að hámarki 1.000kg.

Póstkassar og dyrasímar:

Póstkassar og dyrasímar eru við innganga hvers stigahúss að norðan og austanverðu. Allar íbúðir eru tengdar dyrasíma með opunarbúnaði tengdum aðalinngangi.

Sorpgeymslur:

Sorpgeymslur (flokkun sorps) eru í þremur óupphituðum opnum útiskýlum í göngufæri frá anddyri, veggir eru að hluta steyptr stoðveggir og ofan á þeim eru léttar timburgrindur. Gólf eru steyptr með halla að niðurfalli og snjóbræðslu.

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 er 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 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 LLO6 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. Almennt miðast skil hússins við vandaðan frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.

Vakin er athygli á því að fínstillta 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 dælubrunnum 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.