



SKILALÝSING



Hringhamar 1
Hafnarfjörður

HANDBÓK EIGENDA
Hringhamar 1



KÆRI ÍBÚÐAKAUPANDI

FYRIR HÖND BYGGINGARFÉLAGS GYLFA OG GUNNARS HF. ÓSKUM VIÐ ÞÉR GÓÐS GENGIS VIÐ
KAUP Á NÝRRI EIGN OG VONUM AÐ EIGNIN STANDIST ÞÍNAR VÆNTINGAR.

Gylfi Ómar Héðinsson

Gylfi Ómar Héðinsson

Múrarameistari

Gunnar Þorláksson

Gunnar Þorláksson

Húsasmíðameistari



Hringhamar 1

Hafnarfjörður

EFNISYFIRLIT

Hringhamar 1, Hafnarfjörður – SKILALÝSING.....	5
1 Frágangur íbúða innanhúss.....	5
1.1 Gólfefni.....	5
1.2 Veggir.....	5
1.3 Loft 5	
1.4 Gler 5	
1.5 Sólbekkir.....	5
1.6 Hurðir.....	5
1.7 Fataskápar.....	5
1.8 Eldhús.....	5
1.9 Baðherbergi og þvottahús.....	6
1.10 Sérgeymsla.....	6
1.11 Hitakerfi.....	6
1.12 Loftræsti-, vatns- og þrífalagnir.....	6
1.13 Rafmagns- og sjónvarpslagnir.....	6
2 Frágangur sameignar.....	6
2.1 Hjóla- og vagnageymslur, lyftuhús, stigahús og altangangar.....	6
2.2 Hurðir.....	6
2.3 Lyftur.....	6
2.4 Bílastæði.....	7
2.5 Hjóla- og vagnageymslur.....	7
2.6 Sorp og sorpgeymslur.....	7
3 Frágangur utanhúss.....	7
3.1 Klæðning og einangrun.....	7
3.2 Steypt þak.....	7
3.3 Svalir.....	7
3.4 Svalalokun.....	7
3.5 Gluggar og hurðir.....	7
3.6 Lóð 7	
4 Hönnuðir.....	7
5 Byggingaraðili.....	8

Hringhamar 1, Hafnarfjörður – SKILALÝSING

1 Frágangur íbúða innanhúss

1.1 Gólfefni

Íbúðin verður afhent án gólfefna, nema á baðherbergi, þvottahúsi, búr/geymslu og anddyri. Þar verða flísar 600*600 mm frá Parka.

1.2 Veggir

Útveggir íbúðarinnar eru sandsparslaðir. Léttir innveggir eru hlaðnir úr vikur- eða gjallplötum, grófpússaðir og sandsparslaðir eða hefðbundnir gipsplötuveggir sparslaðir. Veggir eru grunnaðir og málaðir með tveimur yfirferðum af akrýlmálningu, gljástig 5 eða sambærilegt.

1.3 Loft

Steypt loft eru slípuð, og slétt sandspörtluð. Loft eru grunnuð og máluð með tveimur yfirferðum af plastmálningu, gljástig 2 eða sambærilegt. Loft og veggir á baðherbergjum og þvottahúsum eru máluð með viðurkenndri votrýmismálningu.

1.4 Gler

Tvöfalt hefðbundið K-gler, verksmiðjugler er í öllum gluggum. Ábyrgð framleiðanda er samkvæmt skilmálum Bykó glerframleiðanda. Við kaup íbúðar yfirtekur/taka kaupandi/kaupendur ábyrgð framleiðanda.

1.5 Sólbekkir

Sólbekkir verða þar sem við á úr plastlögðum spónaplötum.

1.6 Hurðir

Innihurðar eru yfirfelldar, sléttar og sprautulakkaðar hvítar. Hurðir eru frá PARKA.

1.7 Fataskápar

Fataskápar eru í herbergjum og forstofu. Þeir koma frá GKS – *gamla kompaníið*, sýnilegar hliðar eru í Nero oak lit. Í fataskápum eru ýmist hillur og útdraganlegar skúffur ásamt fataslá.

1.8 Eldhús

Eldhúsinnrétting er frá GKS – *gamla kompaníið*, þýskar innréttingar þar sem sýnilegar hliðar verða í Nero oak eða hvítum lit. Eldhús eining er í Nero oak og hvítum lit en eyja í Nero oak. Borðplötur eru harðplastlagðar með slitsterku plasti og kantlímðar með álímingum úr ABS thermo plasti. Ath. hér er ekki ráðlegt að leggja heita hluti beint á borðplöturnar, heldur nota hitaplatta eða sambærilegt. Milli borðplötu og efri skápa í eldhúsi er litað gler á veggjum. Eldhúsinnrétting skilast með blöndunartæki og vaski frá Tengi. . Einnig mun fylgja AEG spanhelluborð, AEG ofn með blæstri, AEG örbylgjuofn, AEG innbyggð uppvottavél, AEG kæliskápur ásamt Airforce F18 LUCE ljósgufugleypu eða Airforce viftu Ciak þar sem við á. Öll eldhústæki eru frá Bræðrunum Ormsson.

1.9 Baðherbergi og þvottahús

Á sameiginlegu baðherbergi og þvottahúsi er gólf flísalagt og verða veggir flísalagðir upp í loft. Inn á sér þvottahúsum er gólf flísalagt. Innrétting er frá GKS – *gamla kompaníið*, sýnilegar hliðar verða í Nero oak og hvítum lit. Á sameiginlegu baðherbergi og þvottahúsi verða ýmist speglaskápar með led lýsingu eða speglar þar sem við á. Borðplötur eru harðplastlagðar með slitsterku plasti og kantlímdar með álímingum úr ABS thermo plasti. Sameiginlegt baðherbergi og þvottahús er með handlaug og blöndunartækjum í borðplötu, vegghengdu salerni, innbyggðu baðtæki í sturtu, handklæðaofni og glerskilrúmi við sturtu. Niðurföll eru í gólfum þ.e. öryggisniðurfall og niðurfall í sturtu. Inn á sameiginlegu baðherbergi og þvottahúsi, og sér þvottahúsi er niðurfall í gólfi og tengingar fyrir þvottavél og þurrkara, gert er ráð fyrir barkalausum þurrkara. Öll hreinlætistæki eru frá Tengi s.b. tækjalista.

1.10 Sérgeymsla

Geymslur eru innan hvernar íbúðar.

1.11 Hitakerfi

Íbúðirnar eru upphitaðar með gólfhita en sameign með ofnakerfi skv. teikningum. Gólfhita- og ofnakerfi með hitastýrðum lokum er í sameign.

1.12 Loftræsti-, vatns- og þrífalagnir

Loftræsti-, vatns-, - og þrífalagnir eru frágengnar skv. teikningum. Forhitari er á heitu neysluvatni.

1.13 Rafmagns- og sjónvarpslagnir

Rafmagns- og sjónvarpslagnir fylgir frágengin með loftstengil er í alrými. Síma- og tölvutengill er í alrými og herbergjum, ljósleiðari er í húsinu. Innfelld lýsing í stofu og eldhúsi er dimmanleg.

2 Frágangur sameignar

2.1 Hjóla- og vagnageymslur, lyftuhús, stigahús og altangangar.

Hjóla- og vagnageymslur ásamt tækjaklefa eru sérrými á 1. hæð með aðgengi að utan. Veggir að innan eru múraðir og málaðir, gólfpletir eru slípaðir og lagðir með epoxy efni.

Lyfta upp á 4. hæð er staðsett í lokuðu lyftuhúsi fyrir miðju hússins. Gólf í lyftuhúsi eru flísalögð og steiptir innveggir hreinsaðir, slípaðir og málaðir. Opið stigahús er upp úr miðju húsinu með aðgengi á altangöngum. Á altangöngum koma glerskjól með handriði og lagðar eru flísar á gólfleti á grind. Veggir í stigahúsi og altangöngum eru klæddir með timburklæðningu. Raflögn í sameign er frágengin samkvæmt teikningum.

2.2 Hurðir

Hurðir inn í lyftuhús og í sameiginlega hjóla- og vagnageymslu fylgja frágengnar. Aðalhurðir inn í lyftuhús er úr áli með mótorknúinni hurðarpumpu. Álkæddar timburhurðir koma í sameiginlega hjóla- og vagnageymslu.

2.3 Lyftur

Fólkslyftan í húsinu er af gerðinni Mono Space 500 frá Kone.

2.4 Bílastæði

Bílastæði á jörð eru 29 talsins, þar af eru 3 bílastæði merkt hreyfihömluðum og eitt aukastæði. Lagnaleið er fyrir mögulega rafhleðslutengingu við hvert bílastæði.

2.5 Hjóla- og vagnageymslur

Steyptir veggir í hjóla- og vagnageymslu eru hreinsaðir, múraðir og málaðir. Gólf eru slípuð og lögð epoxy efni.

2.6 Sorp og sorpgeymslur

Tveir tvöfaldir djúpgámar fyrir fjórflokkun er komið fyrir innan lóðar við götu. Snjóbræðsla er að sorpgámum.

3 Frágangur utanhúss

3.1 Klæðning og einangrun

Útveggir eru einangraðir ýmist að utan- eða innanverðu eftir því sem við á og álklætt að mestu að utan. Stiga- og altangangar eru timburklæddir.

3.2 Steypt þak

Þakplata er steypt með vatnshalla að niðurföllum. Ofan á steypa plötu kemur tvöfalt lag af eldsoðnum tjörupappa. Einangrun er 200 mm rakapólin þrýstieinangrun. Ofan á einangrun kemur vatnsvarnardúk með öndun. Einangrun er fergð með sjávarmöl/völusteinum. Niðurföll eru tengd regnvatnslögn.

3.3 Svalir

Svalagólf eru flísalögð með 20mm steinflísum stærð 600*600 mm á timburgrind. Svalahandrið eru úr áli og gleri. Útiljós og rafmagnstengill er á svölum. Svalaloft eru slípuð, grunnuð og máluð.

3.4 Svalalokun

Kaupendum er heimilt er að koma fyrir svalalokun án pósta á svölum. Lögð er áhersla á samræmt útlit. Sem viðmið er bent á kerfið Lumon frá Ál og gler eða sambærilegt.

3.5 Gluggar og hurðir

Gluggar eru álklæddir timburgluggar, settir í eftir á. Svalahurðir eru álklæddar og málaðar tréhurðir. Sama á við um opnanleg gluggafög þ.e. álklædd og máluð tréfög allt að fullu frágengið með þéttiköntum.

3.6 Lóð

Lóð er fullfrágenginn samkvæmt leiðbeinandi teikningu landslagsarkitekts. Stéttar næst húsi og að/með bílastæði eru hellulagðar. Snjóbræðsla er að mestu undir hellulögn, að sorpgámum og í bílastæðum fatlaðra. Bílastæði eru malbikuð og máluð.

4 Hönnuðir

- Arkitekt: Guðmundur Gunnlaugsson, Archus arkitektar
- Verkfræðihönnun: Sigurður Hafsteinsson, VEKTOR - hönnun & ráðgjöf
- Raflagnahönnun: Sveinbjörn Einarsson, Tesla ehf.
- Lóðahönnun: Inga Rut Gylfadóttir, Landslag ehf.

5 Byggingaraðili

Byggingaraðili er Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf. (www.bygg.is).

Verkefnisstjóri er Karl Ómar Jónsson (karl@bygg.is). Frekari upplýsingar um efnisval og annað má nálgast hjá verkefnastjóra.

Þar sem minnst er á gerð tækja í innréttingum í skilalýsingu er átt við tæki af sambærilegri gerð og gæðum. Sama á við um efni frá birgjum og efnissölum.

Seljandi áskildi sér rétt til breytinga á byggingartímanum og er þá miðað við sambærilega vöru.

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi