



Skilalýsing fyrir Axlarás 50-66, 221 Hafnarfirði. Tilbúið til innréttinga.

Skilalýsing þessi nær til meginatriða varðandi frágang og uppbyggingu fasteignarinnar. Hún er ekki tæmandi lýsing á öllum smáatriðum, heldur yfirlitsrit sem miðast við að veita greinargóða mynd af framkvæmdinni. Vísað er til samþykktra teikninga varðandi allar nánari útfærslur.

BYGGINGARAÐILI

Mósteinn ehf. (kt. 5710722-0430) er lóðarhafi og seljandi fasteignarinnar.

Þarfathing hf. (kt. 450193-3059) er byggingaraðili verkefnisins og leiðandi afl á íslenskum byggingamarkaði með yfir þrjá áratugi af reynslu og áralangt orðspor fyrir fagmennsku og áreiðanleika.

Frá stofnun árið 1993 hefur Þarfathing hf. sérhæft sig í hönnun og uppbyggingu hágæða fasteigna – jafnt fyrir einstaklinga, fyrirtæki og opinbera aðila. Fyrirtækið er þekkt fyrir vönduð vinnubrögð, glæsilegar hönnunarlausnir og sterka áherslu á tímaskil og þjónustu.

Með þekkingu, framúrskarandi stjórnun og virðingu fyrir viðskiptavinum sínum, setur Þarfathing hf. gæðastaðla sem önnur fyrirtæki miða sig við. Stefna félagsins er skýr: Að skapa heimili sem standast væntingar nútímafólks.

Við byggjum ekki bara hús – við byggjum traust, lífsgæði og framtíðarheimili.

Þarfathing hf. afhendir verkefni sem endurspeglar metnað, ábyrgð og fagmennsku í hverju smáatriði. Kaupendur geta því gengið að því vísu að fá vandaða eign með áreiðanlegan bakhjarl að baki.

HÖNNUN

Aðalhönnuður hússins er Arkís arkitektar ehf. Arkís hefur mikla og langa reynslu af hönnun og arkitektúr.

Hin nýja íbúðabyggð í Áslandi byggir á metnaðarfullu skipulagi og samræmdum skilmálum innan hverfisins. Lögð er áhersla á umhverfisvæna byggð, tengingu við náttúruna, góðar samgöngur og þjónustu. Við hönnun verkefnisins var leitast við að skapa metnaðarfulla og glæsilega byggingu sem nýtur sín í fallegu og náttúrulegu umhverfi. Leitast var við að hámarka notagildi íbúða og nýta útsýni, birtu og staðsetningu til fullnustu.

Hönnuður burðavirkja og lagna er New Nordic Engineering ehf. Raflagnahönnuður er AS hönnun og ráðgjöf (Agnar Sveinsson).

Lóðarhönnun var unnin af Landmótun.

HÚSIÐ

Um er að ræða 13 vönduð raðhús í tveimur lengjum, byggð á tveimur hæðum með inngangi að ofanverðu. Húsin eru staðsett í Áslandi í Hafnarfirði, í nálægð við helstu útivistarsvæði höfuðborgarsvæðisins. Hver íbúð er á bilinu 213 til 222 m² og skiptist í 4–5 herbergi.



Burðarkerfi hússins er steinsteypt með brandvegg á milli húsa. Útveggir eru einangraðir að utan og klæddir með álklæðningum frá Rafblikk ásamt plötum frá Dekton (Cosentino) sem tryggir lágmarks viðhald. Skyggni og hluti palla eru klædd með Lunawood timbri.

Gluggar eru úr ál/tré kerfi frá Byko með einangrunar- og sólvarnargleri. Þakgluggar eru frá Velux. Þakið er viðsnúið: steipt plata, einangruð að ofan með tvöföldu ábræddu pappalagi og fargi.





FRÁGANGUR ÍBÚÐA

Íbúðirnar eru byggðar í samræmi við byggingareglugerð 112/2012 með áorðnum breytingum. Íbúðum verður skilað á byggingarstigi 3/4 rúmlega tilbúið til innréttinga. Gólf eru tilbúin undir gólfefni, Allir veggir og loft innan íbúða eru sandsparslaðir og málaðir en lokaumferð skilin eftir, innveggir aðrir en steypfir eru hlaðnir úr Ytong hleðslusteini og sparslaðir og málaðir í ljósum lit án lokaumferðar. Loft í alrými eru tilbúin undir loftadúk.

Pípulagnakerfi hússins (innan íbúða) „rör í rör“ í kerfi að tengipunktum sem er innsteypt í gólfplötum. Gólfhitihefur verið lagður og lagnakistur klárar án stjórnstöðvar. Á baðherbergjum og í þvottahúsum er gert ráð fyrir handklæðaaofni. Annars skilast töppunarstaðir tilbúnir til tengingar.

Búið er að leggja í steypu allar lagnir fyrir vélræna loftræslu í hvert herbergi og gert ráð fyrir loftræsikerfi með varmahjóli til orkusparnaðar.

Húsin afhendast með innbyggðum loftadókum fyrir innfellda lýsingu í flest öllum rýmum og skilast með bráðabyrgðar lýsingu. annars er ídrætti lokið en innlagnaefni fylgir ekki. Aðaltafla skilast tilbúin til lokafrágangs.

Auka lagnaleiðir voru lagðar að öllum gluggum, svo auðvelt sé að snjallvæða húsið ef fólk kys að gera það.

Laus búnaður o.þ.h sem sýndur er á teikningum en sem ekki er upptalinn í skilalýsingu þessari fylgir ekki.

FRÁGANGUR ELDHÚSA

Eldhúsin eru hönnuð sem opin og rúmgóð með stórrí rennihurð út á sólpall sem tengir rýmið við sólpall og útisvæði eignanna. Teikningar til útboðs á innréttingum fylgir með ef kaupandi vill, annars skilast eldhús máluð fyrir utan lokaumferð ídrætti rafmagns lokið og töppunarstaðir tilbúnir til tengingar.

BAÐHERBERGI, ÞVOTTAHÚS OG HERBERGI

Herbergi skilast spörtluð og máluð án lokaumferðar, gólf tilbúin undir gólfefni.

Þvottahús skilast spörtluð og máluð án lokaumferðar, gólf tilbúin undir flísalögn.

Baðherbergi skilast með spörtluðum loftum og hluta veggja aðrir veggir og gólf eru tilbúin undir vatnsvörn og flísalögn, að undanskýldum sturtubotni.

Töppunarstaðir tilbúnir til tenginga.

LÓÐ

Lóðir verða fullfrágengnar með burstuðum Lunawood sólpöllum og girðingum bæði framan og aftan við hús. Aðgengi verður hellulagt með snjóbræðslu samkvæmt lagnateikningum. Gróðurbeð verða grófjöfnuð (gróður fylgir ekki). Ídráttur fyrir rafbílahleðslu verður lagður – hleðslustöð fylgir ekki. Gert er ráð fyrir tengimöguleika fyrir heitan pott á báðum hliðum hússins.



ALMENNT

Vísað er til hönnunargagna (m.a. byggingarnefndarteikninga) varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni. Auglýsinga og kynningarefni (3D teikningar o.fl.) eru eingöngu til hliðsjónar, komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi.

Komi til framkvæmda kaupenda eftir afhendingu skal tekið fram að ekki er heimilt að skerða burðarþol, hljóðvist o.þ.h eða hafa áhrif á húshluta sem tilheyra sameign hússins.

Í nýjum íbúðum getur verið mikill byggingaraki í byggingarhlutum. Þessi raki mun að jafnaði hverfa á einu til tveimur árum en það er þá algjörlega háð útloftun í íbúðinni. Allar íbúðir eru búnar vélrænni loftræstingu en til þess að hún hafi fulla virkni þarf að tryggja innstreymi lofts öllum stundum. 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 og hreinsa reglulega.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og/eða atriðum sem heyra undir viðhald hússins og almenna umhirðu.

Minniháttar misræmi getur verið á milli teikninga arkitekta, söluteikninga og sérteikninga innréttinga og eru innréttingateikningar þá gildandi.