
SELVOGSBRAUT 47

Skilalýsing byggingaraðila

Almennt

Selvogsbraut 47 er staðsteypt fjölbýlishús á tveimur hæðum á sér lóð með sex íbúðum, þremur á hverri hæð. Á jarðhæð er tækni- og inntaksrými. Byggingin er tveir matshlutar: íbúðir með tilheyrandi rýmum (mhl. 01) og sameiginleg geymsla ásamt sorpgeymslu í sérstæðu húsi á lóð (mhl. 02).

Selvogsbraut 47 stendur á einstökum stað í friðsælu og nýlegu hverfi í Þorlákshöfn í námund við nýjan leikskóla og með góðu aðgengi að göngustígum til íþróttar og útivistar.

Í Þorlákshöfn er öflugt og ört stækkandi samfélag þar sem öll dagleg þjónusta er í göngufjarlægð: leikskóli, grunnskóli, verslun og íþróttamiðstöð með 25 metra sundlaug, nýjum vatnsrennibrautum og líkamsrækt. Í bænum og næsta nágrenni er Þorláksvöllur, 18 holu strandgolfvöllur, frísbíggolf, hestamennska og gönguleiðir til sjávar og upp í Ölfusið. Samgöngur eru greiðar – um 30–40 mínútna akstur til Reykjavíkur og skammt til Hveragerðis og Selfoss – sem gerir Þorlákshöfn að góðum kosti fyrir þá sem vilja rúmbetra og rólegra umhverfi án þess að slá af þjónustu eða atvinnumöguleikum.

Byggingaraðili og hönnuðir

Fortis ehf. er byggingaraðili að Selvogsbraut 47 í Þorlákshöfn. Félagið býr yfir meira en 25 ára reynslu af fjölbreyttum framkvæmdum, allt frá íbúðar-, verlsunar- og atvinnuhúsnæðum til iðnaðar-, tækni- og veitumannvirkja. Fyrirtækið leggur áherslu á byggja vandaðar íbúðir og kappkostar að veita góða þjónustu og standa undir væntingum verkkaupa og kaupenda.

Aðalhönnuður – Sindri Már Guðbjörnsson – Fortis ehf.

Burðarþols og lagnahönnuður – Guðbjón Þ. Sigfússon – VGS verkfræðistofa ehf.

Loftræsihönnuður – Emil Þ. Kristjánsson – Vektor ehf.

Raflagnahönnuður – Sigurður Á. Pétursson – Rafhönnun

Byggingarstjóri – Brynjar Örn Áskelsson – Fortis ehf.

Allar teikningar liggja fyrir, þ.e. aðalteikningar, sökkulteikningar, burðarvirkisteikningar, glugga- og hurðateikningar, lagnateikningar og rafmagnsteikningar. Byggingin er hönnuð og byggð í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum eins og hún var við samþykkt byggingarleyfis.

Skil og byggingarstig

Íbúðum er skilað fullbúnum með innréttingum, hreinlætistækjum, heimilistækjum og gólfefnum. Sameign og lóð skilast frágengnar skv. þessari skilalýsingu og samþykktum teikningum.

Viðaukar:

Sérstaða hverrar íbúðar er tilgreind í viðaukum fyrir hverja íbúð „Innréttingar, gólfefni og tæki“ sem fylgir hverri íbúð og verður hluti af handbók hverrar íbúðar:

- Viðauki 1 – Íbúð 101

- Viðauki 2 – Íbúð 102
- Viðauki 3 – Íbúð 103
- Viðauki 4 – Íbúð 201
- Viðauki 5 – Íbúð 202
- Viðauki 6 – Íbúð 203

Viðaukarnir innihalda m.a. grunnmynd íbúðar, innréttingateikningar, lýsingu gólfefna og yfirlit heimilis- og hreinlætistækja.

Almennt um húsið

Burðarvirki

Undirstöður eru á þjappaðri, frostfrírri burðarfyllingu niður á klöpp. Undirstöður, botnplata, útveggir, berandi innveggir, milligólf, svalagólf, þakplata og stigar milli hæða eru staðsteypt með járnbentri steinsteypu. Steypa og járnabinding eru samkvæmt forskrift burðarþolshönnuðar. Svignun burðarvirkja er í flokki A skv. gr. 8.2.4 byggingarreglugerðar (L/200 heildarálag og L/400 hreyfanlegt álag).

Útveggir og klæðning utanhúss

Útveggir eru einangraðir að utan með 100 mm steinull í álgrind með festingum úr þar til gerðu festikerfi og klæddir með láréttri báruálklæðningu (smábára) að hluta. Við innganga, á svölum og veröndum er viðarklæðning (bandsöguð fura) fest við stein með viðurkenndu undirkerfi. Að innan eru útveggir spartlaðir og málaðir.

Í litavali utanhúss er gert ráð fyrir veggjum í ljósum lit og þaki, gluggum, hurðum og áfellum í gráum tón.

Þak

Þak er steyppt plata með þakpappa og einangrun með fargi (möl) ofan á, þ.e. viðsnúið þak. Halli er tekinn í steypu. Einangrun er 200 mm XPS einangrun sem gerð er fyrir álag frá fargi. Niðurföll eru frágengin og tengd í grjótpúkk á lóð.

Gluggar, útihurðir og handrið

Gluggar og hurðir eru ál-tré, glerjuð með tvöföldu einangrunargleri (K-gleri). Inngangshurðir íbúða eru með bréfalúgu, staðsettri um 1,0 m frá yfirborði.

Handrið á svalagangi eru úr galvaniseruðu stáli í gráum lit. Á svölum íbúða eru glerhandrið með burðarkerfi úr álprófilum sem veita möguleika á uppsetningu svalalokana. Hæð handriða er í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar.

Milliveggir

Innveggir eru ýmist úr járnbentri steinsteypu eða úr stálgrind c/c 600 klæddri með tvöföldu lagi af gífsi beggja vegna og einangraðri með steinullareinangrun. Veggir utan um votrými eru ýmist steyptir eða klæddir vatns- og rakapolnum plötum með þéttikvoðu og þéttidúk á vatnsálagsflötum undir endanlegu yfirborðsefni.

Brunavarnir

Húsinu er skipt í sjö brunahólf, þ.e. sex íbúðir og tæknirými. Brunaveggur (EI60) í tæknirými er steinsteypdur. Brunahönnun er skv. forskrift í byggingarreglugerð, gr. 9.2.2 a), þ.e. skv. viðmiðunarreglum byggingarreglugerðar. Byggingin er í notkunarflokki 3 skv. kafla 9.1.3 byggingarreglugerðar.

Í öllum íbúðum eru handslökkvitæki af viðurkenndri gerð. Í hverri íbúð eru stakir reykskynjarar, að lágmarki einn skynjari fyrir hverja 80 m². Flóttaleiðir úr íbúðum og húsinu eru sýndar á grunnmyndum og í skýringum aðaluppdráttar.

Lagnir

Pípulagnakerfi hússins (innan íbúða) er leitt í gegnum lóðrétt lagnastokka innan á veggjum eða í léttum veggjum. Rör í rör kerfi að tengipunktum er innsteypt í gólfplötur. Upphitun er með ofnakerfi og varmaendurvinnslu loftræsikerfis. Ofnar eru hefðbundnir (Voryl eða sambærilegir) með ofnlokum (Danfoss eða sambærilegum). Handklæðaofnar eru í öllum baðherbergjum. Í þvottahúsum eru loftræslagnir lagðar ofan niðurtekens lofts. Neysluvatn er rör-í-rör kerfi innsteypt í gólfplötu. Hitastig neysluvatns er samkvæmt reglugerð og eru forhitarar á neysluvatns- og hitakerfi.

Fráveitulagnir eru úr PVC, lagðar í grunn og þjappaða fyllingu og tengdar fráveitukerfi. Regnvatnslögnum er veitt í blágrænar ofanvatnslausnir á lóð (grjótpúkk). Allar lagnir innanhúss eru úr PP efni eða sambærilegu, í léttum veggjum eða raufum.

Loftræsing

Hver íbúð er útbúin loftræstikerfi með varmaendurvinnslu. Afköst ferskloftsinnstaks og útsogs miðast við gr. 10.2.7 í byggingarreglugerð. Loft er sogað úr eldhúsi, baðherbergjum og þvottahúsum og fersku lofti dælt inn í önnur rými. Kerfið endurvinnur varma, nýtir varma úr útsogslofti og hitar ferskt loft sem dælt er inn. Allt loft sem fer í gegnum kerfið er síað og er því minna af svifryki og frjókornum í íbúðunum en ella. Hægt er að stýra kerfinu á einfaldan hátt á vegg. Íbúar geta fengið sjálfvirka vöktun á loftræstingu frá þjónustuaðila.

Raflagnir og fjarskipti

Raflagnir íbúða eru fullfrágengnar. Rafmagnstöflur eru uppsettar og spennuettar og rofar og tenglar eru í samræmi við raflagnateikningar. Íbúðum er skilað með uppsettri lýsingu skv. teikningum; lausir lampar fylgja ekki nema þar sem um innfelld skápaljós er að ræða.

Dyrasbjalla og þjölluhnappur er fyrir framan allar íbúðir. Ljósleiðari er dreginn í smáspennutöflu íbúðar og netstrengur (cat6 eða sambærilegur) er lagður frá smáspennutöflu í þvottahúsum og íveruherbergi skv. raflagnateikningum.

Gert er ráð fyrir hleðslu rafbíla með möguleika á tengibúnaði við sex bílastæði, þ.e. eitt fyrir hverja íbúð, tengt við rafmagnsmæli hvernar íbúðar. Hleðslustöðvar fylgja ekki.

Frágangur íbúða

Veggir, loft og gólfefni

Steyptir veggir eru spartlaðir, grunnaðir og málaðir. Léttir innveggir eru gífsklæddir, spartlaðir og málaðir. Veggir og loft íbúða eru máluð í ljósdröppuðum lit. Loft eru ýmist sandspörtluð á steiptaloftaplötu og máluð eða niðurtekin gífsloft, spörtluð og máluð, þar sem lagnaleiðir kalla á það. Veggir og loft í votrymum eru máluð með hvítu rakapolinni málningu.

Í baðherbergjum eru veggir í sturtu flísalagðir og aðrir veggir málaðir. Gólf í baðherbergjum og þvottahúsum eru flísalögð.

Íbúðum er skilað með gólfefnum í veru- og alrymum. Gerð og val gólfefna eru tilgreind í viðauka viðkomandi íbúðar.

Innréttingar, heimilistæki og hreinlætistæki

Allar innréttingar í eldhúsum, á böðum og í þvottahúsum eru frá HTH. Fataskápar fylgja skv. innréttingateikningum hvernar íbúðar og eru sömuleiðis frá HTH. Umfang, uppröðun, litir og efnisval innréttinga hvernar íbúðar eru tilgreind í viðauka viðkomandi íbúðar.

Eldhús skilast með heimilistækjum frá Ormsson ehf., þ.e. spanhelluborði, blástursofni, innbyggðri uppþvottavél, innbyggðum kælikáp og gufugleypi.

Hreinlætistæki eru af vandaðri gerð. Salerni eru vegghengd með innbyggðum vatnskassa og hæglokandi setu. Sturtur eru þreplausar með flísalögðum botni og hertu sturtugleri. Blöndunartæki og hitastýrð sturtutæki, handlaugar og eldhúsvaskur eru nánar tilgreind í viðauka viðkomandi íbúðar.

Innihurðir eru yfirfelldar og sprautulakkaðar, með skellibólum á veggjum eftir því sem best hentar.

Misræmi getur verið á milli söluteikninga, teikninga arkitekta, viðauka íbúðar og innréttingateikninga framleiðanda. Komi upp misræmi gilda stimplaðar teikningar arkitekta, nema varðandi innréttingar, gólfefni og tæki, þá gilda viðauki viðkomandi íbúðar og innréttingateikningar framleiðanda.

Svalir, verandir og svalalokanir

Öllum íbúðum fylgja svalir eða verönd/sérafnataflötur. Svalagólf eru staðsteypt með endanlegu yfirborði en frágengin timburpallur á veröndum 1.hæðar. Gert er ráð fyrir möguleika á uppsetningu svalalokana ofan á svalahandrið svara á 2. hæð og gólfsíðum lokunum á veröndum 1. hæðar í sama formi, stíl og útliti. Svalalokanir fylgja ekki og fellur í hlut íbúa að afla tilksyldra leyfa fyrir slíkum framkvæmdum.

Frágangur, litaval og ásýnd skjólveggja á sérafnataflötum skal samræmast heildarásýnd hússins og vera samþykkt í samráði við aðra eigendur og húsfélag. Skjólveggir o.þ.h fylgja ekki. Yfirborð sérafnatareita fyrir utan verandir á jarðhæð í lóð verða þökulagðir og afmarkaðir með hælum. Leiktæki og búnaður á lóð fylgir ekki.

Sameign, geymslur og sorp

Sameiginleg geymsla fyrir hjól og vagna er í sérstæðu húsi á lóð (mhl. 02) og er sambyggð sorpgeymslu. Veggir og loft eru klædd með sementsbundnumtrefjaplötum og eru allar raflagnir og ljós utanálíggjandi. Á jarðhæð íbúðarhússins er tækni- og inntaksrými.

Sorp er í sorptunnum skv. reglum sveitarfélagsins og skv. teikningum, í sorpgeymslu á lóð í samræmi við byggingarreglugerð.

Svalagangur, útistigi eru staðsteypt með endanlegu yfirborði með ísteyptum snjóbræðslulögnum og lýsingu ásamt frágengnum galvaniseruðum stálhandriðum.

Frágangur lóðar og bílastæði

Lóðin við Selvogsbraut 47 skilast fullfrágengin, með hellulögn, grófjöfnuðum og þökulögðum svæðum og gróðri þar sem við á. Frágangur á lóðarmörkum er skv. gildandi deiliskipulagi og skal frágenginn í samráði við aðlígjandi lóðarhafa.

Á lóðinni eru 13 bílastæði, þar af eitt fyrir fatlaða. Aðkoma að íbúðum og umferarðarleiðir á lóð eru með snjóbræðslu. Gert er ráð fyrir möguleika á að leggja snjóbræðslu í bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

Mikilvægt er að hlúa vel að gróðri og tryggja næga vökvun á vaxtartíma. Seljandi ber ekki ábyrgð á gróðri eftir afhendingu. Fullnaðarskil á lóð geta átt sér stað eftir að íbúð hefur verið afhent, t.d. vegna árstíma, og telst slík seinkun ekki vanhöld af hálfu seljanda.

Aðgengi og algild hönnun

Byggingin er hönnuð skv. kröfum byggingarreglugerðar. Þar sem ekki er krafist lyftu í tveggja hæða fjölbýlishúsi er hjólastólaaðgengi aðeins á 1. hæð. Íbúðir uppfylla að öðru leyti kröfur um algilda hönnun með einföldum breytingum, s.s. með færslu létttra veggja, breyttum innréttingum og skápum og breytti opnun hurða. Slíkar breytingar eru ekki innifaldar í skilalýsingu þessari og eru á ábyrgð og kostnað íbúðareiganda.

Hljóðvist

Byggingarhlutar uppfylla hljóðvistarflokk C skv. staðli ÍST 45. Benda má á að skv. skilgreiningu á flokki C má búast við að ákveðinn hluti einstaklinga geti orðið fyrir truflunum vegna hljóðs, enda getur slík upplifun verið einstaklingsbundin og háð umgengni annarra íbúa.

Opinber gjöld

Gatnagerðargjöld eru að fullu greidd, þ.e. byggingarlóð, gatnagerð, byggingarleyfisgjald og stofngjald holræsa. Inntaksgjöld vatns, rafmagns og hita eru greidd. Skipulagsgjald er ógreitt við afhendingu og greiðist af kaupanda af endanlegu brunabótamati eignarinnar.

Skoðunarskylda kaupenda

Í lögum um fasteignakaup nr. 40/2002 er kveðið á um ríka skoðunarskyldu kaupenda á fasteignum. Væntanlegir kaupendur skulu kynna sér ástand eignar vel og gaumgæfilega fyrir tilboðsgerð eða eftir atvikum fyrir kaupsamningsgerð. Ef þurfa þykir skulu væntanlegir kaupendur leita til þar til bættra sérfræðinga um aðstoð við slíka skoðun.

Fyrirvarar, ábyrgð og viðhald

Vísað er til hönnunargagna, m.a. byggingarnefndarteikninga, varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni. Auglýsingaefni er eingöngu til hliðsjónar. Almennt miðast skil hússins við vandaðan frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.

Seljandi áskilur sér rétt til að gera útlits-, efnis- og tæknilegar breytingar á byggingartíma í samráði við hönnuði og að fengnu samþykki byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna. Þar sem tilgreindar eru tegundir tækja, innréttinga eða efna er átt við þær vörur eða sambærilegar á þeim tíma sem uppsetning á sér stað.

Í nýjum byggingum er mikill byggingarraki í steypuvirkinu. Þessi raki hverfur að jafnaði á einu til tveimur árum en það er háð útloftun í íbúðinni. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndun (döggun) innan á gleri og hafa gluggafög lítilla opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna. Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr og steypu og eðlilegt er að endurmála þurfi íbúð u.þ.b. tveimur árum eftir afhendingu.

Þípulagnilagnir liggja innsteyptar í plötum og upp með veggjum og rafmagn er innsteypt í plötum og niður á veggjadosir. Það getur því verið varasamt að bora í loft og veggj nema að vel athuguðu máli. Seljandi ber ekki ábyrgð á skemmdum ef borað er í innsteyptar lagnir.

Komi til framkvæmda kaupanda eftir afhendingu skal kaupandi afla allra tilskilinna leyfa og leita til fagmanna. Ekki er heimilt að skerða burðarþol, hljóðvist eða hafa áhrif á húshluta sem tilheyra sameign hússins.

Kaupandi skal skoða íbúðina nákvæmlega við afhendingu. Ef kaupandi verður var við ágalla skal hann tilkynna meinta galla með skriflegum hætti áður en framkvæmt er eða flutt inn í íbúðina.

Ef upp koma eftir afhendingu íbúðar atriði þar sem kaupandi telur að sé galli á eigninni þarf að tilkynna byggingaraðilanum sem fyrst um viðkomandi galla með því að senda tölvupóst á fortis@fortisverk.is. Ef eigandi vanrækir tilkynningarskyldu og mögulegur ágalli, s.s. langvarandi leki, leiðir af sér aukið tjón getur seljandi ekki ábyrgst viðgerðir á afleiddu tjóni vegna þeirra.

Loftræstikerfi, hitakerfi, snjóbræðslu o.þ.h. gæti þurft að fínstillast eftir að flutt er inn í íbúðir. Slík fínstilling er á ábyrgð íbúðareigenda.

Viðhald fasteignar eftir afhendingu er alfarið á ábyrgð kaupanda. Ófullnægjandi viðhald getur haft í för með sér skemmdir á fasteigninni sem seljandi ber ekki ábyrgð á.

Afhendingartími og greiðsluskilmálar:

Áætlaður afhendingar tími eigna er _____
Greiðsluskilmálar skv. ákvæðum kaupsamnings.

Staður og dagsetning: _____

Vottar að réttri dagsetningu og undirskriftum aðila:
