



SKILALÝSING - HNJÚKAMÓI 8

ALMENNT

Hamrakór ehf. byggir í Móabyggð Ölfus í fyrsta áfanga 78 íbúðir í 11 húsum. Húsin eru staðsteypt fjölbýlishús á tveimur hæðum við miðbæ Þorlákshafnar. Í húsunum eru 6 eða 8 íbúðir ásamt geymslum. Lögð er áhersla á að öll umgjörð hverfisins verði hlý og aðlaðandi með lágstemmdri byggð sem skiptist í nokkra kjarna sem tengjast saman með vistgötum. Allar íbúðir hafa sérinngang.

HÖNNUN

Byggingaraðili: Verkeining ehf.

Hönnuður: Emil Þór Guðmundsson

Byggingarstjóri: Einar Ólafur Einarsson

Húsasmíðameistari: Benjamín Georg Albertsson

Rafvirkjameistari: Ak Rafverktakar ehf. Kristján Örn Jónsson

Pípulagningameistari: 800 Lagnir ehf. Eyjólfur Viðar Grétarsson

Múrarmeistari: Jóhannes Unnar Barkason

SVÆÐIÐ

Móabyggð fyrsti áfangi, afmarkast af Hnjúkamóa í suðri, Klettamóa í norðri og Rásamóa í austri. Götur Hnjúkamói og Klettamói eru tengdar saman með vistgötum. Malbikuð bílastæði eru við Hnjúkamóa, Klettamóa, Rásamóa og í vistgötum. Auk þess eru gestastæði á svæðinu. Miðsvæðis milli bygginga er dvalarsvæði ætlað til útivistar og leiksvæði.

FRÁGANGUR UTANHÚSS

Húsið

Hnjúkamói 8 er tveggja hæða átta íbúða fjölbýlishús. Á fyrstu hæð eru fjórar íbúðir og fjórar geymslur ásamt sameiginlegu tæknirými. Íbúðir á fyrstu hæð hafa sérnotarétt á lóð sem skilgreindur er í eignaskiptayfirlýsingu. Á annarri hæð eru fjórar íbúðir og fjórar geymslur ásamt sameiginlegu tæknirými. Hverri íbúð fylgir sérnotaréttur af einu bílastæði á sameiginlegri bílastæðalóð sem skilgreindur er í eignaskiptayfirlýsingu. Lagnaleið fyrir rafhleðslustöðvar fyrir bíla liggja úr hverjuhúsi að bílastæðum þess húss.

Burðarvirki

Sökkklar og botnplata, útveggir, berandi innveggir, milligólf, svalagólf og þakplötur eru staðsteypt með járnbentri steinsteypu. Stigar, svalir og svalagangar eru staðsteypt eða steypueiningar með endanlegu yfirborði.

Frágangur utanhúss

Útveggir eru einangraðir að utan og klæddir með smábáru og sléttri málmklæðningu að hluta. Þak er viðsnúíð með sniðskorinni plasteinangrun og pvc dúk með fargi ofan á.

Gluggar og svalahurðar eru timbur/ál, glerjaðir með tvöföldu K-gleri frá Húsasmiðjunni. Útidyrhurðar eru timburhurðar.

Svala og stigahandrið eru galvaníseruð stálhandrið með lóðréttum pílarum.

Skjólveggur er á milli íbúða á fyrstu hæð, lengd á skjólvegg miðast við allt að 250 cm, byggðir úr timburgrind og klæddir með lóðréttu gagnvörðu pallaefni.

Íbúðum á jarðhæð fylgir hellulagt svæði á sérnotareit í línu við svalir á efri hæð. Gangstétt er hellulögð, gróðurbeð grófjöfnuð án gróðurs, aðrir hlutar lóðar eru þökulagðir eða náttúrulegur móinn sem fyrir er á svæðinu.

Lýsing er á svalagöngum og svölum samkvæmt raflagnateikningum.

FRÁGANGUR INNANHÚSS

Íbúðum er skilað fullbúnum en án megin gólfefna. Gólfum baðherbergja er skilað flísalögðum. Hluti veggja, sturtuhorn baðherbergja eru flísalögð með 30x60 flísum.

Útveggir og steyptir innveggir íbúða eru sandspartlaðir, grunnaðir og málaðir tveimur umferðum með hvíttri málningu, gljástig 7. Léttir innveggir eru úr tvöföldu gífsi á stálgrind, sandspartlaðir og málaðir tveimur umferðum með hvíttri málningu gljástig 7. Loft íbúða eru sandspörtluð, grunnuð og máluð tveimur umferðum með hvíttri málningu gljástig 2-5. Baðherbergi eru máluð með hvíttri málningu, gljástig 25.

Innréttingar eru allar vandaðar Svansvottaðar HTH innréttingar. Melamine filma er á eldhúsinnréttingu, baðinnréttingu og forstofuskápum. Fataskápar svefnherbergja eru sprautulakkaðir hvítir. Allar innréttingar eru með mjúkklokun.

Eldhúsinnrétting er með harðplastlagðri borðplötu. Skúffur eru með mjúkklokun. Vifta er innbyggð í eldhúsinnréttingu nema þar sem er eyja, þar er háfur með kolasíu. Led lýsing er undir efri skápum. Gert er ráð fyrir að hægt sé að hafa innbyggðan ísskáp og uppvottavél og fylgja framhliðar.

Fataskápar eru í forstofu, hjónaherbergi og barnaherbergjum. Fataskápar ná upp í loft með aðfelli. Innvols innréttinga og fataskápa er hvítt, grindur í fataskápum eru krómaðar.

Innihurðar eru yfirfelldar plastlagðar hvítar hurðar með hurðarhúnum úr stáli frá Húsasmiðjunni.

Heimilistæki eru að viðurkenndri gerð, AEG frá Ormsson. Span helluborð og bakaraofn með sjálfhrensikerfi. Í eldhúsi er stál eldhúsvaskur með einnar handar blöndunartæki.

Hreinlætistæki eru að viðurkenndri gerð. Á baðherbergi er vegghengt salerni. Baðinnrétting er með handlaug í borði og einnar handar blöndunartæki, handklæðaofn er á baðherbergi. Blöndunartæki í sturtu eru utanálíggjandi sturtutæki. Tengi er fyrir þvottavél á baðherbergi í þeim íbúðum sem ekki eru með sér þvottahús.

Upphitun og lagnir, íbúðir eru hitaðar upp með ofnum. Inntök og lagnagrindur eru í tæknirými á neðri hæð.

Raflagnir, rofar og tenglar eru staðsett í samræmi við raflagnateikningar. Ljósúplar eru í lofti baðherbergi, eldhúsi og í geymslu.

Loftræsting, öll rými íbúðar eru náttúrulega loftræst í gegnum glugga ásamt því að loft er tekið inn um einn ferskloftsventill, nema íbúðir sem eru yfir 85 m² að stærð (íbúð 103 og 203), þar eru tveir ferskloftsventlar. Vélrænt útsog er á baðherbergi, eldhúsi og þvottahúsi.

Reykskynjarar og slökkvitæki fylgja öllum íbúðum.

ALMENNT

Athygli er vakin á því að á meðan byggingarframkvæmdum stendur áskilur seljandi sér allan rétti til að gera tækni-, efnis- og útlitsbreytingar ásamt breytingum á aðaluppdráttum.

Allt auglýsingar og kynningarefni t.d. þrívíddar myndir/teikningar eru eingöngu til hliðsjónar.

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

Kjósi kaupandi að gera breytingar á íbúðinni mun hann gera það eftir afhendingu á eigin ábyrgð og í fullu samræmi við byggingarreglugerð. Það skal þó tekið fram að ekki er heimilt að gera breytingar er skerða burðarþol, hljóðvist og annað er tilheyrir sameign.

Athygli er vakin á því að við frágang á gólfum og gólfefnum skal farið eftir kröfum byggingarreglugerðar t.d. varðandi hljóðvist. Mikilvægt er að kaupandi geri tilheyrandi raka- og réttleikamælingar á gólfi áður en gólfefni eru lögð.

Eftir afhendingu er nauðsynlegt að kaupandi smyrji lamir á opnanlegum gluggum, svala- og útihurðum svo þau stirni ekki eða festist.

Í nýjum íbúðum getur verið mikill byggingarraki í byggingarhlutum sem mun hverfa á 1–2 árum, einnig getur myndast raki við daglega notkun á íbúðinni t.d. frá eldun, þurrkara og sturtunotkun.

Kaupanda er því ráðlagt að tryggja góða útloftun/loftskipti með því að hafa ferskloftsventil á útvegg í alrými ávallt opinn ásamt því að hafa opnanleg fög glugga lítilla opin.

Mikilvægt er að fylgjast vel með daggarmyndun innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á glerinu getur vatnið valdið skemmdum á t.d. gluggum, málningu og gólfefnum.

Kaupandi má gera ráð fyrir því að þurfa að endurmála íbúðina skömmu eftir að byggingin og byggingarefni hennar hafa náð stöðugu ástandi. Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í t.d. í múr, steypu, timbri og eða öðrum þáttum er heyra undir almenna umhirðu og viðhald hússins.

Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti í blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina. Einnig þarf kaupandi að fylgjast vel með og hreinsa reglulega niðurföll í baðherbergi, þvottahúsi, úti á svölum og þakniðurföll til að koma í veg fyrir að þau stíflist.

Kaupandi gæti þurft að hleypa lofti af ofnum í nokkur skipti eftir að flutt er inn í íbúðina, einnig þarf kaupandi að liðka hitastilla á ofnum reglulega til að koma í veg fyrir að þeir festist.

Í fjöleignarhúsi þurfa kaupendur að taka þátt í húsfélagi. Hlutverk og tilgangur húsfélags er aðallega að sjá um varðveislu, viðhald, endurbætur og reksturs sameignar hússins. Húsfélag stuðlar að og framfylgir að viðhald bæði séreigna og sameigna hússins.

Kaupendur taka ábyrgð á sinni fasteign frá afhendingu (heildarfasteign þ.m.t. hús og lóð). Kaupendur þurfa að huga að bæði að fjöleignarhúsinu og lóð fjöleignarhússins frá afhendingu meðal annars þarf að sinna viðhaldi, þrifum á sameign, slá gras, vökva gras o.f.l. Sérstök athygli er vakin á því að nýjir eigendur þurfa huga vela á því að vökva nýlagðar túnþökur sem kunna að vera á lóðinni ef þurrt er í veðri fyrstu mánuðina eftir afhendingu.