

Skilalýsing



Lækjarmói 6-8
Akureyri

Skilalýsingin og um Lækjarmóa 6-8

Um skilalýsinguna

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi íbúða í Lækjarmóa 6-8 á Akureyri. Upplýsingar í skilalýsingu geta breyst á byggingartíma. Leitast verður við að halda a.m.k. sambærilegum gæðum byggingarluta og íhluta, breytist þeir á byggingartíma.

Byggingaraðili

SS Byggir ehf. hefur starfað í byggingariðnaði síðan 1978 og hafa verkefni fyrirtækisins verið margvísleg. Sjá nánari upplýsingar um fyrirtækið, fyrri verkefni o.fl., á heimasíðu þess: www.ssbyggir.is

Verkefnið

Lækjarmói 6-8 samanstendur af tveimur stakstæðum fjögurra til fimm hæða húsum. Húsin eru áþekk að útliti og gerð. Húsin eru steinsteypt fjölbýlishús, auk kjallara undir þeim. Þar eru sérgeymslur og inngangur frá bílgeymslu. Efsta hæð húsanna er með aukinni lofthæð mv neðri hæðir. Samtals eru 38 íbúðir í húsunum, 19 íbúðir í hvoru húsi. Lækjarmói 8: Fimm íbúðir eru á 1 - 3 hæð, en á 4.hæð eru 4 íbúðir. Lækjarmói 6: Fjórar íbúðir eru á 1 - 4 hæð, en á 5.hæð eru 3 íbúðir. Hvort hús fyrir sig hefur einn stiga- og lyftukjarna. Bílgeymsla er neðanjarðar með innkeyrslu sem tengir húsin saman neðanjarðar. Bílgeymslan tilheyrir báðum húsum og er eigna- og umferðarréttur bílgeymslu sameiginlegur fyrir þau. Tiltekna íbúðir eiga þó ekki bílastæði í bílageymslunni. Inntaksrými eru einnig staðsett í kjallara húsanna.

Hönnun

Gerð aðaluppdráttar og sérteikninga arkitekta: Sen&son 490622-04710
Burðarvirki: Teknik verkfræðistofa 430920-0300
Vatns-, hita- og fráveitulagnir: Teknik verkfræðistofa 430920-0300
Loftræsilagnir: Teknik verkfræðistofa 430920-0300
Raf- og fjarskiptalagnir og lýsing: Lumex 440785-0699
Brunaöryggis, vatnsúða- og slökkvikerfi: Teknik verkfræðistofa 430920-0300

Aðgengismál

Allar íbúðir hússins geta uppfyllt forsendur algildrar hönnunar. Lyfta er í húsinu sem tengir allar hæðir hússins. Innan íbúða er unnt að breyta innréttingum lítilega til að gera hreyfihömluðum betur kleift að nýta íbúðina, t.d með því að breyta eldhúseyjum til að mæta þörfum hvers og eins. Aðalinngangar í hvert stigahús fyrir sig eru þannig gerðir að hreyfihamlaðir eigi þar greiðan aðgang. Hæðarjöfnun er við allar inngangsdyr.

Frágangur íbúða (innan húss)

Veggir

Allir steiptir veggir íbúða, bæði inn- og útveggir, eru heilspartlaðir og málaðir í ljósum lit. Léttir veggir inn í íbúðum eru gerðir úr tvöföldu lagi af gipsplötum nema á baðherbergjum, þar er eitt lag af Fermacell plötum.

Loft

Loft svefnherbergja og alrýma nema efstu hæðar íbúða eru klædd hljóðdempandi loftaplötum. Loft baðherbergja og þvottahúsa eru spörtluð og máluð. Loft alrýma efstu hæða er dúkaloft.

Gólf

Uppbygging gólfa: Ofan á forsteiptar filigranplötur koma ísteiptar lagnir (þ.m.t. loftræsilagnir), gólfhiti og járnabinding áður en ásteypulag er steipt. Gólfefni íbúða er hljóðdempandi vinyl-parket.

Pípulagnir

Hitalagnir eru í gólfi íbúða. Snjóbræðsla er þar sem teikningar sýna, t.d. við alla aðalinnganga, að djúpgámum og bílastæðum hreyfihamlaðra. Neysluvatnslagnir eru lagðar skv. verkfræðiteikningum. Varmaskiptir er fyrir heitt neysluvatn.

Raflagnir/ljós

Ljósakúplar eru á baði. Önnur ljós fylgja ekki innan íbúðar. Á efstu hæðum fylgir óbein lýsing við veggir upp við loft að hluta. Útiljós við innganga verða frágengin. Uppsettur reykskynjari fylgir hverri íbúð. Mynddýrasími er í hverri íbúð nema á neðstu hæð húsanna. Búið er að taka inn ljósleiðara í inntaksrými og ljósleiðaralagnir eru lagðar frá inntaksrými og inn í allar íbúðir. Ekki er gert ráð fyrir loftneti né loftnetslögnum í íbúðum.

Loftræsing

Sérstakur vélrænn loftskiptibúnaður með varmaendurvinnslu tilheyrir hverri íbúð en vélbúnaðurinn sagnar út loft úr þeim rýmum sem þess er krafist samkvæmt byggingareglugerð og dælir inn fersku lofti í dvalarrými íbúða sem er hitað upp með útkastsloftinu. Rétt notkun búnaðarins getur lækkað húshitunarkostnað, minnkað ryk og aukið heilnæmi andrúmslofts innan íbúða. Stjórn tölvu (spjald) fylgir búnaðinum ásamt leiðbeiningum á Íslensku. *Kaupandi yfirtekur samning við þjónustuaðila loftskiptibúnaðarins við afhendingu íbúðar.*

Baðherbergi

Flísar koma á gólf og vegg í sturtuhorni upp í um tveggja metra hæð. Veggir eru að öðru leyti málaðir. Á baðherbergi er innrétting með handlaug. Baðinnréttingar eru sérsníðaðar TAK-innréttingar. Yfirborð baðinnréttinga er úr efni frá Egger í ljósum tón. Borðplötur eru úr harðplastlögðum plötum. Hreinlætistæki á baðherbergi eru frá Hansa. Sturtuhorn er ýmist með glerhurðum eða föstu sturtugleri. Wc kassi er innbyggður. Spegill fylgir með innbyggðri lýsingu.

Eldhús

Neðan efstu hæða.

Eldhúsinnréttingar eru sérsníðaðar TAK-innréttingar. Yfirborð eldhúsinnréttinga er úr Eggerefni í ljósum tón. Borðplötur eru úr harðplastlögðum plötum.

Vönduð heimilistæki frá AEG fylgja íbúðum, ofn og helluborð. Blöndunartæki er frá Hansa.

Efstu hæðir.

Eldhúsinnréttingar eru sérsníðaðar TAK-innréttingar. Yfirborð eldhúsinnréttinga er úr Eggerefni í viðarútliti. Borðplötur eru úr harðplastlögðum plötum.

Vönduð heimilistæki frá AEG fylgja íbúðum, ofn og helluborð. Blöndunartæki er frá Hansa.

Fataskápar

Fataskápar eru sérsníðaðir (TAK). Yfirborð innréttinga er úr efni frá Egger í ljósum tón en á efstu hæðum er viðarútlit í innréttingum.

Innihurðir

Innihurðir eru sérsníðaðar TAK-innihurðir með slitsterku harðplastyfirborði í hvítum lit nema á efstu hæðum þar sem er viðarútlit.

Eldvarnir og öryggi

Hver íbúð er sjálfstætt brunahólf. Reykskynjari og handslökkvitæki verður sett upp í hverri íbúð. Læstur lyfjaskapur er í öllum íbúðum.

Efstu hæðir (aukin gæði)

Á efstu hæðum kemur óbein lýsing við vegg upp við loft að hluta. Dúkaloft eru í alrými. Lofthæð er meiri og gluggar eru stærri.

Sameign

Hvert hús hefur lyftu sem tengir allar hæðir. Lyftur uppfylla gr. 6.4.12. í byggingareglugerð nr. 112/2012.

Ganglína í kjallara frá stigahúsi fram að bílageymslu er flísalögð, gólf í geymslum og geymslugöngum er lakkað.

Aðalinngangur og stigi niður í kjallara er flísalagður ásamt stigapöllum inn af svalagöngum. Stigar og millipallar í stiga ofan 1.hæðar eru teppalagðir.

Lárétt loft í stigahúsum eru klædd hljóðdempandi loftaplötum.

Uppgjör hitaveitu er sameiginlegt fyrir allar 38 íbúðirnar en hver íbúð er á sérstökum rafmagnsmæli.

Póstkassar eru í forstofu sameignar á 1. hæð fyrir allar íbúðir hvers húss.

Öll ljós í sameignum eru uppsett og frágengin.

Hjólageymsla er sameiginleg- en vagnageymslur eru í hvoru húsi.

Sérgeymslur íbúða eru í kjallara. Öllum íbúðum fylgir sérgeymsla. Léttir veggir sérgeymslna eru með loftunarbili niður við gólf og upp við loft. Er það gert til að uppfylla reykútloftunarkröfur slökkviliðs.

Eldvarnir.

Flóttaleiðir íbúða eru bæði út á svalaganga og svalir. Úr geymslurýmum að stigahúsum og að bílageymslu. Úr bílageymslu að stigahúsum.

Handslökkvitæki og reykskynjarar eru staðsettir í hverri íbúð. Reykskynjarar og eldhólfandi hurðir eru staðsettar í sameign samkvæmt teikningum.

Lokað lyklakerfi er í húsinu og gildir lykill íbúðar að aðalhurðum, gönguhurð í hjólageymslu, millihurð í kjallara og sem aðgangslykill að djúpgámum.

Frágangur utanhúss

Útveggir og klæðning

Húsin eru staðsteypt með járnbentri steinsteypu og einangruð að utan með 100mm veggjaplötu, steinullareinangrun. Húsin verða klædd með sömu gerð áklæðningar en í sitt

hvorum litnum. Útveggir kjallara eru steinsteyptir og einangraðir að hluta með 100mm einangrunarplasti. Utan á einangrun kemur drendúkur.

Bílageymslan er óeinangruð þar sem bílar eru, henni er haldið frostfrírri. Þak bílageymslu er pappalagt í 2 lögum og yfir kemur drendúkur. Drendúkur er einnig á utnaverðum veggjum bílageymslu.

Gluggar og hurðir

Gluggar og hurðir eru ál/tré, (timbur gluggar/hurðir með álkápu að utan verðu). Allt gler er tvöfalt gasfyllt einangrunargler. Gluggar og hurðir eru frá HCTC.

Þak

Þak er úr krosslímdum, gegnheilum timbureiningum (CLT). Ofan á þak kemur raksperrulag, því næst þakeinangrun og loks þakdúkur af viðurkenndri gerð.

Svalir

Svalagólf eru steyp. Svalahandrið eru gerð úr polyhúðuðu stáli.

Lóð

Lóð umhverfis fjölbýlishús er sameiginleg fyrir húsin. Úti- og dvalarsvæði íbúa eru staðsett á baklóð húsana. Lögð er áhersla á algilda hönnun þar sem aðgengi allra er tryggt að inngöngum og stigagöngum frá bílastæðum.

Sérafnataskikar eru afmarkaðir á jarðhæðum íbúða með föstu yfirborði. Ekki er heimilt að loka af verönd út á móti garði með skjólveggjum.

Sorp

Djúpgámar verða staðsettir á lóð samkvæmt teikningum. Aðgangsstýrðir með lykli.

Mikilvægar upplýsingar fyrir kaupendur!

Kaupandi íbúðar greiðir skipulagsgjald af íbúðinni.

Íbúðareigandi þarf að hreinsa sigti á blöndunartækjum, niðurfall í sturtu og einnig að fylgjast með niðurföllum úti á svölum. Einnig þarf að fylgjast vel með og hreinsa niðurföll í bílageymslu.

Ath. minniháttar sprungur geta myndast á máluðum flötum nýbygginga á fyrstu mánuðum eftir afhendingu og telst slík sprungumyndun ekki til ágalla.

Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og hurðum reglulega.

Minniháttar misræmi getur verið á milli teikninga arkitekta, söluteikninga og sérteikninga innréttinga.

Skilalýsing Lækjarmói 6-8, Akureyri

SS byggir ehf skilar íbúðunum þrifnum en gæta skal þess að talsvert ryk getur verið í lofti íbúða í nýbyggingum og því er mælt til þess að kaupendur strjúki yfir skápa og lárétta fleti áður en flutt er inn í íbúðir.

Afhending íbúðanna telst hafa farið fram þegar lyklaafhending hefur farið fram. Við afhendingu íbúða fer fram sameiginleg skoðun íbúðareiganda og fulltrúa fyrirtækisins þar sem farið er yfir helstu atriði og úrbætur gerðar ef einhverjir ágallar finnast.

Skilalýsing Lækjarmói 6-8, Akureyri

Skilalýsing samþykkt:

F.h. kaupanda

F.h. seljanda