
ÁSHAMAR 12-18 221 Hafnarfirði



ALMENNT

- Varmárbyggð ehf er lóðarhafi og seljandi íbúðanna en byggingaraðili húsanna er Eykt ehf. Um er að ræða 70 íbúðir í tveimur húsum við Áshamar 12-18 í Hafnarfirði.
- Húsbyggjandi mun óska eftir Svansvottun á verkefnið í heild og verður verkefnið byggt í samræmi við reglugerð 112/2012 með áorðnum breytingum. Húsin skilast samkvæmt byggingastigi 7, án gólfefna, einnig verður framkvæmdum á sameiginlegri lóð ekki lokið að öðru leyti en fram kemur á meðfylgjandi teikningum um skil á lóð.
- Fullgerð bygging samkvæmt ÍST 51:2001 og samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum frá T-ark. ehf. og skilalýsingu þessari.

SVANSVOTTUN

Allur frágangur, uppbygging og orkunotkun hússins tekur mið af leiðbeinandi stigakröfum Svansins.

HÖNNUN

Arkitekt:	T.ark – Teiknistofan Arkitektar ehf., Hátúni 2b, Reykjavík.
Burðarþol og lagnir:	Teknik Verkfræðistofa – Tunguhálsi 6, 110 Reykjavík.
Raflagnir:	Voltorka ehf., Skútuvogur 10d, 104 Reykjavík.
Lóð:	Landhönnun slf., Eyravegi 29, 800 Selfoss.

BYGGINGARLÝSING

Burðarkerfi – útveggir

- Burðarkerfi hússins er staðsteypt með hefðbundnum hætti. Steyptir útveggir eru einangraðir og klæddir að utan.
- Klæðningar eru sléttar sementsbundnar plötur ásamt báru-álklæðningu samkvæmt hönnun arkitekts.

Þak

- Þak hússins er steinsteypt, klætt með þakpappa og einangrað með XPS einangrun eða svokallað viðsnúðið þak.
- Ofan á einangrun er drendúkur og er efsta lag þaksins lagt hellum og torfi.

Svallir

- Svalir eru forsteyptar einingar sem eru undirstuddar af stálsúlum.
- Gólf svala eru ómeðhöndluð en vatnsvarin.
- Handrið eru úr heitgalvanhúðuðu stáli með lóðréttum rimlum.

Gluggar og útlhurðir

Gluggar og svalahurðir eru í timbur/ál útfærslu með opnanlegum gluggafögum. Allt gler er tvöfalt einangrunargler. Útlhurðir í sameign eru ál/timbur hurðir.

Bílgeymsla

Bílgeymsla er staðsteypt með hefðbundnum hætti. Þak bílgeymslu er uppbyggt úr holplötum og klætt með þakpappa og frágengið samkvæmt teikningu landslagshönnuðar. Seljandi uppfyllir byggingareglugerð er varðar hleðslu rafbíla í bílgeymslu og á bílastæðum ofanjarðar.

Lóð

- Bílastæði ofanjarðar verða á lóðinni suðaustanverðri. Öll húsin eiga hlutdeild í bílastæðalóð og bílakjallara.
- Gangstéttir eru hellulagðar eða lagðar öðru hörðu yfirborði. Leiksvæði barna er lagt gúmmímottum þar sem fallhætta er til staðar.
- Önnur svæði eru þakin grasi, plöntum og trjágróðri. Plöntur og trjágróður eru valin með það í huga að bílakjallari er undir lóð. Snjóbræðsla er í gangstéttum að aðalinngöngum og bílastæðum hreyfihamlaðra samkvæmt lagnahönnun.
- Djúpgámar fyrir flokkun sorps eru staðsettir á eystri lóðarmörkum við bílastæði á suðaustanverðri lóð.
- Afstöðumynd sem sýnir staðsetningu djúpgáma fylgir.
- Snjóbræðsla er í gangstígum sem liggja að djúpgámum.

FRÁGANGUR SAMEIGNAR INNI

Gangar, geymslur og tæknirými

- Gólf anddyra eru flísalögð, stigagangar og tröppur eru teppalögð.
- Gólf geymslna í kjallara, tæknirýma og annarra sameiginlegra rýma í kjallara eru máluð með gólfmálningu sem uppfyllir kröfur Svansvottunar.
- Veggir stigahúss eru sandspartlaðir og málaðir með málningu sem uppfyllir kröfur Svansvottunar.
- Steyptir veggir í sameign (sjá þó bílageymslu) eru slípaðir og málaðir með málningu sem uppfyllir kröfur Svansvottunar.
- Léttir veggir í geymslum eru málaðir hlaðnir veggir úr hita- og þrýstihertum frauðsteypasteini.
- Hurðir fyrir geymslum eru léttar með sléttu yfirborði, en opið er undir þær niður við gólf, vegna öndunar.
- Innri anddyrshurðir sem og hurðir úr bílageymslu að stigahúsum eru með lykllausu aðgengi.

Lyftur

Lyftur eru fullfrágengnar, ein lyfta er í hverjum stigagangi.

Bílageymsla

- Gólf bílageymslu er véslípað og stæði afmörkuð með máluðum línnum.
- Sprungur geta myndast í gólfyfirborði og verða þær ekki meðhöndlaðar frekar af seljanda.
- Veggir eru rykvarðir.
- Sjálfvirkt vatnsúðakerfi er í bílageymslu og eru bílageymslur upphitaðar með hitablásurum.
- Hurð fyrir bílageymslu er rafdrifin með fjarstýrðum opnunarbúnaði, ein fjarstýring fylgir hverju bílastæði.
- Vakin er athygli á að kvöð verður á bílastæðum fyrir hreyfihamlaða í eignaskiptasamningi þess efnis að flytji hreyfihamlaður einstaklingur í húsið verði sú krafa gerð að skipt verði um notkun á stæði, ekki eign.
- Inngangur að húsunum verður litamerktur og með aukinni lýsingu.

FRÁGANGUR ÍBÚÐA INNI

ALMENNT:

Gólfefni

- Gólf íbúðar verður afhent án gólfefna en með kvaðir um val á Svansvottuðu gólfefni og hljóðkröfum skv. 8. kafla (174 gr. í Byggingarreglugerð).
- Baðherbergi og þvottaherbergi verða flísalögð.
- Frágangur gólfa gerir ráð fyrir að gólfefni sem eftir er að leggja verði 15mm þykk með undirlagi.

Veggir

- Steyptir veggir eru sandspartlaðir og málaðir með plastmálningu sem uppfyllir kröfur Svansvottunar.
- Léttir innveggir eru hlaðnir úr hita- og þrýsihertrum frauðsteypusteini.
- Innveggir eru spartlaðir og málaðir með plastmálningu sem uppfyllir kröfur Svansvottunar.
- Veggir í baðherbergi eru flísalagðir.

Loft

Steypt loft eru sandspörtluð og máluð með plastmálningu sem uppfyllir kröfur Svansvottunar.

Innhurðir

Allar innhurðir íbúða eru hvítar yfirfelldar, sléttar og sprautulakkaðar.

Innréttingar

- Innréttingar eru danskar HTH innréttingar eða sambærilegar, annars vegar spónlagðar og hinsvegar með hvítu yfirborði lögðu Melamini.
- Spónlögðum og hvítum flötum er blandað saman.
- Spónlagðar innréttingar eru með ljósri ask-áferð.
- Hvítir hlutar innréttinga eru úr 16mm spónaplötum lagðir Melamini í litnum Plain White.
- Skápaeyningar eru úr 16mm hvítum plathúðuðum spónaplötum.

Eldhús

- Neðri skápar eldhúsinnréttingar eru úr hvítum spónaplötum, með hvítum hurðum.
- Efri skápar eldhúsinnréttingar eru úr sama efni, en hurðir með ask áferð.
- Lamir eru frá Blum og eru allar skúffubrautir eru frá Blum m/ljúflokun.
- Vaskaskápar eru útdraganlegir með sorpflokkun.
- Efri skápar eru með LED lýsingu.
- Gert er ráð fyrir innbyggðri uppþvottavél.
- Höldur eru Minimalistic White 188mm (W773 409).
- Borðplata er 30mm plastlögð með rúnuðum kanti.

Fataskápar

- Fataskápar í forstofu og svefnherbergja úr 16mm hvíthúðuðum spónaplötum.
- Hurðir eru úr 16mm spónaplötum lagðar með hvítu Melamini, í litnum Plain White.
- Höldur skápa eru Minimalistic White 188mm (W773 409)

Bað/þvottaherbergi

- Innréttingar eru úr 16mm hvíthúðuðum spónaplötum.
- Hurðir er úr 16mm spónaplötum lagðar með hvítu Melamini, í litnum Plain White.
- Borðplata er 30mm plastlögð með rúnuðum kanti.
- Höldur eru Minimalistic White 188mm (W773 409).

RAFMAGN OG HITI:**Raflagnir**

- Rofar og tenglar eru hvítir.
- Tengikassi er í anddyri íbúðar fyrir stjórnutengingu síma og ljósleiðaratengingar.
- Tölvutenglar og síma- og loftnetstenglar eru frágengnir í stofu.
- Tenglar eru fyrir ísskáp, örbylgjuofn og uppþvottavél í eldhúsi auk tengla fyrir minni tæki (kaffivél, brauðrist o.þ.h.).
- Tenglar eru fyrir þvottavél og þurrkara í þvottahúsi eða í baðherbergi þar sem það á við.

Ljós:

Loftljós er í eldhúsi, þvottahúsi, baðherbergi og geymslu. Lýsing er undir efri skápum í eldhúsi.

Ýmlss búnaður:

- Mynddyrasími frá útidyrum sameignar.
- Útiljós og rafmagnstengill eru á svölum.
- Reykskynjarar og slökkvitæki fylgja hverri íbúð.

Hitalögn

Íbúðir og geymslur eru upphitaðar með hefðbundnu ofnakerfi.

Loftræsing

- Skv. ákvæðum Svansvottunar er jafnvægisstillt loftræsikerfi með varmaendurvinnslu í íbúðum.
- Vélrænt útsog er úr kjallara.

Þvottaherbergi

- Rafmagns- og kaldvatnstenging er fyrir þvottavél og rafmagnstenging fyrir þurrkara. Gert er ráð fyrir þurrkara með rakapétti.

**ELDHÚSTÆKI:**

- Spanhelluborð með 4 hellum.
- Blástursofn með stáláferð.
- Gufugleypir með kolasíu undir innréttingu, en eyjuháfur þar sem við á.
- Allur búnaður er frá AEG eða sambærilegur.
- Stáeldhúsvaskur með einu hólfi.
- Hitastýrð einnar handar blöndunartæki, Grohe eða sambærilegt.
- Tengimöguleiki fyrir upphvottavél.

**BADHERBERGI:**

- Veggengt salerni.
- Handlaug með einnar handar blöndunartæki.
- Sturta með flísalögðum sturtubotni og hitastýrðum blöndunartækjum með handbrúsu.
- Allur búnaður badherbergis er frá Grohe eða sambærilegur.

ANNAD

- Kaupandi greiðir skipulagsgjald af endanlegu brunabótamati eignarinnar.
- Seljandi hefur látið gera kynningargögn og myndir af eignum og innréttingum í tengslum við sölumeðferð íbúðanna. Vinsamlega athugið að myndum í kynningargögnum er ætlað að gefa hugmynd um útlit eigna og innréttinga. Því geta verið á þeim atriði sem ekki eru í skilalýsingu og endurspeglar því ekki að öllu leyti hvernig íbúð verður skilað af hálfu seljanda, t.d. gólfefni, litir á veggjum, áferð innréttinga, húsgögn í íbúðum, gróður á lóð o.s.frv.
- Minniháttar misræmi getur verið milli teikninga arkitekta, söluteikninga og sérteikninga innréttinga og gilda þá teikningar hönnuða.

TIL ÁRÉTTINGAR

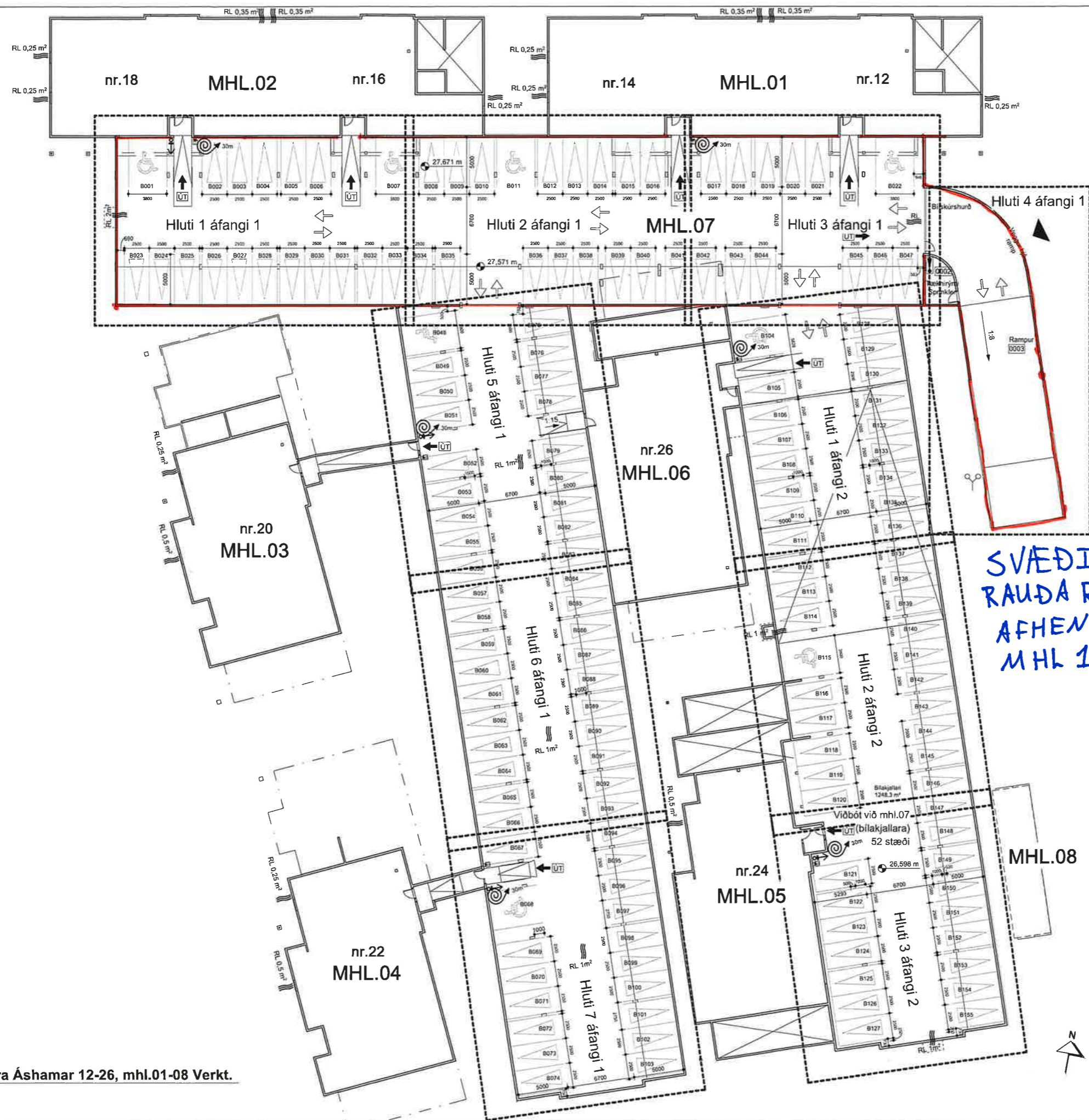
- Í nýjum íbúðum er mikill byggingaraki í steypuvirkinu. Þessi raki mun hverfa á einu til tveimur árum en það er þó algjörlega háð útloftun í íbúðinni. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndun (döggvun) innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á glerinu getur vatnið skemmt glugga, gólfefni, málningu og spartl. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítilega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.
- Íbúðareigandi getur þurft að hreinsa sigti í blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að hafa flutt inn í íbúðina og fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baði og svölum.
- Svalagólf er nauðsynlegt að sílanbera á um 2ja ára fresti ef þau eru ekki flísalögð.
- Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum reglulega til að þau festist ekki.
- Varast ber að setja plastfilmur eða merkingar á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.
- Aðaldyrum á hverri íbúð og að sameiginlegu rýmum verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.
- Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri og/eða öðrum atriðum sem heyra undir eðlilegt viðhald hússins og almenna umhirðu.
- Minniháttar misræmi getur verið á milli teikninga arkitekta, söluteikninga og sérteikninga innréttinga og gilda þá teikningar hönnuða.
- Eignin skilast fullbúin til afgreiðslu á umsömdum afhendingardegi. Kaupandi og fulltrúi eiganda yfirfara íbúðina og kynnir kaupandi sér hana rækilega og sannreynir ástand hennar. Ef gallar koma í ljós skal byggingaraðili lagfæra gallana eins fljótt og auðið er. Ef einhverjir ágallar finnast eftir úttekt sem ekki var hægt að uppgötva við úttekt íbúðar fyrir afhendingu skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir, afhenda fulltrúa Varmárbyggðar undirritað blað þar sem þessir ágallar eru taldir upp.
- Ef kaupandi gerir breytingar á íbúðinni eftir afhendingu eru þær gerðar á eigin ábyrgð.
- Kvaðir eru um frágang gólfa og gólfefna samkvæmt Byggingarreglugerð (8. kafli, 174. gr.)

Seljandi áskilur sér rétt til að klára frágang lóðar eftir að íbúð hefur verið afhent.

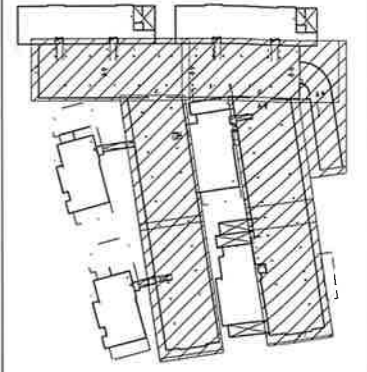
Varmárbyggð ehf.

1. útgáfa skilalýsingar, dags. 17. september 2023

Seljandi áskilur sér rétt til breytinga fram að kaupsamningi.



SVÆÐI INNAN
 RAUDA RAMMA
 AFHENT MED
 MHL 1 OG 2



VERKEIÐINGAR SKV. SAMÞYKKTUM
 AÐALUPPRÁTTUM ÞANN: 29.06.2022

BREYTINGAR



T.ark
 ARKITEKTAR
 HÁÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
 Sími: 540 5700
 t.ark@t.ark.is - www.t.ark.is

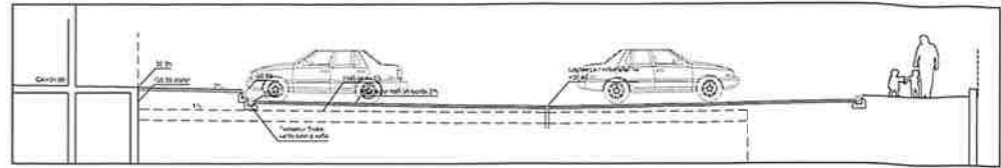
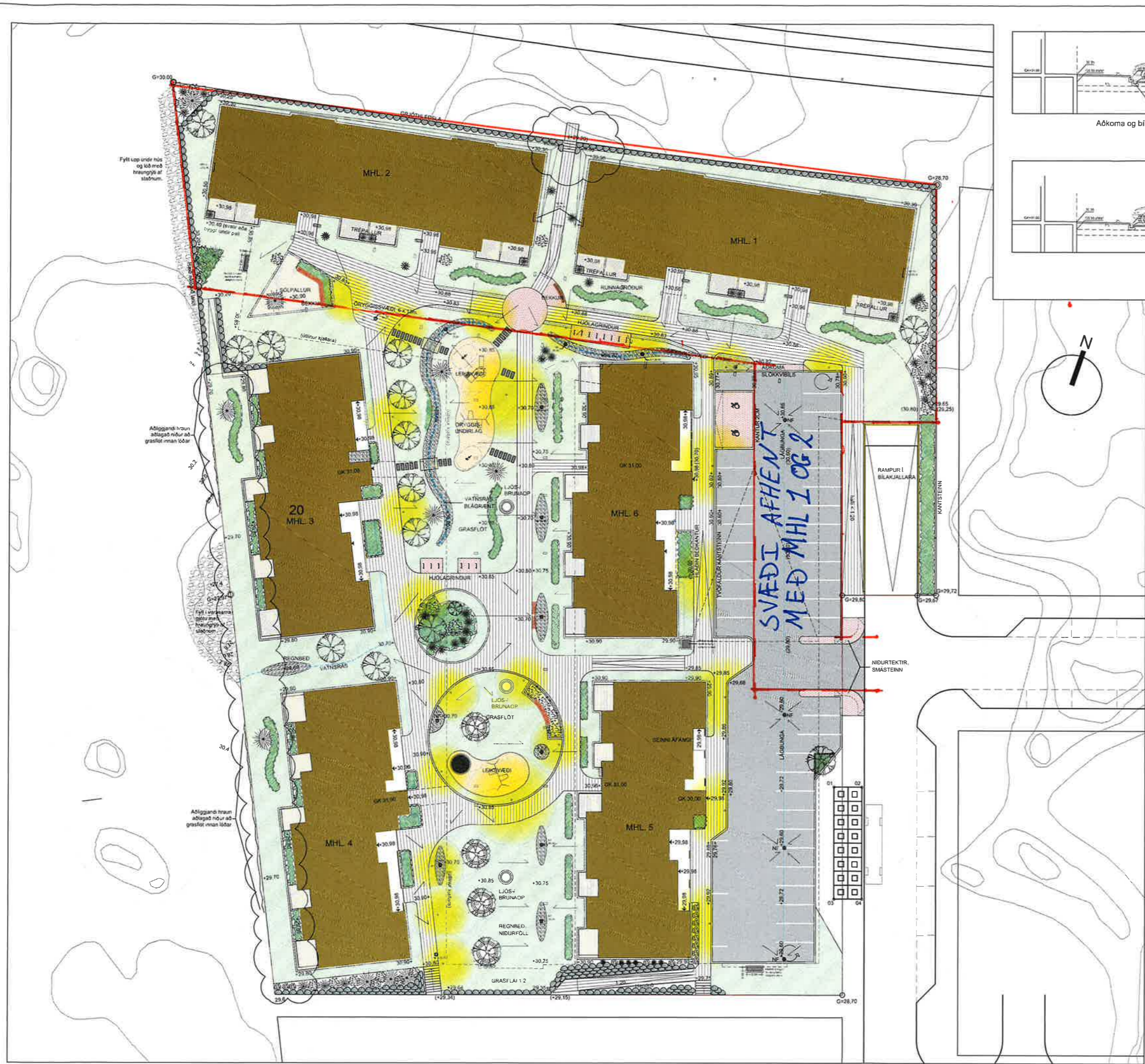
VERKEIÐI
Áshamar 12-26
 Fjölbýlishús
 Verkeiðningar
 VERK
 -1. Bílakjallari mhl.07 yfirlit

MÁL: 1 : 200 / A1
 DÁGS: 07.06.2023
 HANNAÐ: AA
 TEIKNAD: GE/BBS
 YFIRSEIÐI: ISC
 VERKNGÆVER: FL
 TEIKNINGAÐMÆR
 753-261 04 2.01-11

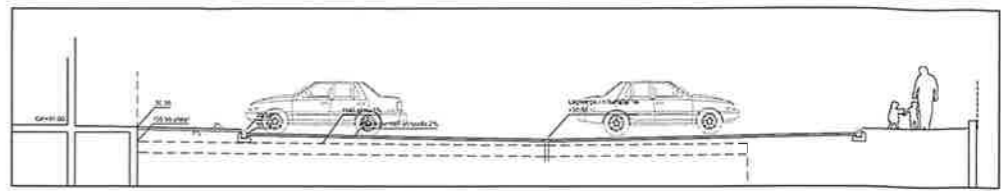
SAMÞ. Ásgeir Ásgeirsson ARKITEKTURA SAMMÁRK NÚ. 000101-5426

Yfirlit kjallara Áshamar 12-26, mhl.01-08 Verkt.
 mkv: 1 : 200

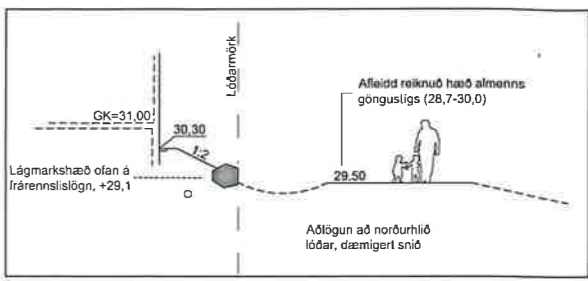
Öll árit og áfrit tekið á milli, er hlíð samþykki hlúnda, skv. ákvæðum höfundalaga.



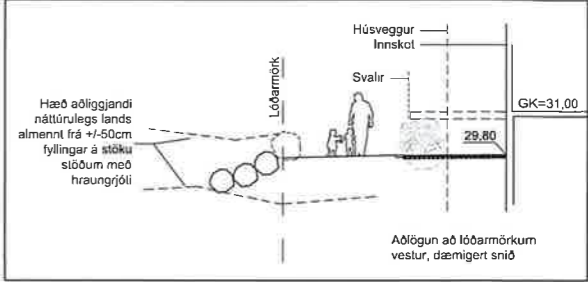
Aðkoma og bílastæði ofan á steypru plötu bílakjallara, sérstök hæðaraðlögun vegna aðkomeiðar hjólastóla, mkv. 1:100



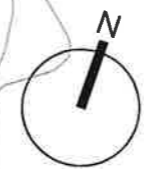
Aðkoma og bílastæði ofan á steypru plötu bílakjallara, almennt snið, mkv. 1:100



Aðlögun að lóðarmörkum norðan megin, almennt snið, mkv. 1:100



Aðlögun að lóðarmörkum vestan megin, almennt snið, mkv. 1:100



Skýringar	
	Lóðarmörk
	Laufré
	Sigræn tre
	Runngróður
	Grasflöt
	Trepfallur
	Vokustærir
	Hellur grár 40 x 40 cm
	Sníðstærri brúnn
	Dryggjandi lag
	Höfuðstærir
	Helluband 20x10cm
	Löspollar

Breytingar: 01 20.6.2023 Landhæðir hækkaðar um 30cm og tröppur í stað rampa samp.

Áshamrar 12-26
skipulag lóðar - yfirlitsmynd
mkv. 1:250 (A1)
Dags: 27. 4. 2023
Hannað / samp.: H.Ö.
Aðalhönnuður
Tark.

verk nr.: 2022-02 | teikn. nr.: L-01
Landhönnun slf
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Eyjavogi 29 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is

