

Bjarkarholt 17 - 19

Mosfellsbær – Íbúðarhúsnæði



Skilalýsing íbúða

Framkvæmdafélagið
Arnarhvoll ehf.
Kt. 691116-1150

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters that appear to be 'AP' or similar initials.

Almennar upplýsingar

Arkitekt: Arkform arkitektar.

Burðarþolshönnun: Riss.

Lagnahönnun: Teknik.

Raflagnahönnun: Gunnar Viggósson.

Lóðahönnun: Lilium teiknistofa.

Byggingaraðili: Framkvæmdarfélagið Arnarhvoll.

Seljandi og lóðarhafi: FA01 ehf.

Bjarkarholt 17 - 19 eru tvö fimm hæða hús alls 58 íbúðir, auk bílakjallara. Í húsinu við Bjarkarholt 17 eru 29 íbúðir í einu lyftu/stigahúsi. Í húsinu við Bjarkarholt 19 eru 29 íbúðir, einu lyftu/stigahús. Sameiginlegur garður er ofan á bílageymslu fyrir alla íbúa.

Burðarkerfi eru samkvæmt burðarþolsteikningum. Húsið er allt einangrað að utan með 100 mm steinull og klætt með sléttri málmklæðningu. Léttir innveggir eru hlaðnir með Lemga milliveggjasteinum og spartlaðir og málaðir.

Íbúðum er skilað fullbúnum; baðherbergi með flísalögðu gólfi og veggjaflísum upp í 240 cm hæð á tvo vegu. Parket er á öðrum gólfplötum ásamt gólflistum. Í stigahúsum eru veggir sandspartlaðir og málaðir. Veggir í bílageymslu verða grófviðgerðir og málaðir. Gólf í geymslum, geymslugangi, hjóla- og vagnageymslu verða lökkuð. Veggir í geymslum eru grófviðgerðir og svo málaðir. Sameign skilast fullbúin með fullfrágenginni lyftu.

Frágangur utanhúss:

Gluggar/gler:

Gluggar eru ál/timbur frá Idealcombi A/S. Opanlegir gluggar og svalahurðir eru með opunarstillingu til loftunar. Gler er tvöfalt með gasfyllingu, 10 ára ábyrgð framleiðanda fylgir. Hluti glugga/glers skal uppfylla hljóðkröfur skv. teikningum. Læsingar á hurðum eru hefðbundnar (ASSA-læsingar, Euro-cylinder eða sambærilegt).

Þak:

Frágangur á þaki verður skv. teikningu.

Svalir:

Handrið verða á öllum svölum og gólf eru steipt.

Lóð:

Lóðarfrágangur verður skv. teikningum landslagsarkitekta. Snjóbræðsla á göngustígum samkvæmt teikningu. Bílastæði verða malbikuð og afmörkuð með máluðum línunum.

Bílageymslur:

Frágangur á bílageymslum skv. teikningu, grófviðgerðir og málaðir. Sprungur geta myndast á yfirborði í bílageymslu sem ekki eru meðhöndlaðar frekar.

Útveggir:

Allir veggir eru staðsteyptir, einangraðir að utan og klæddir með sléttri áklæðningu. Litur klæðningar er mismunandi skv. hönnun arkitekta.

Raflagnir:

Útiljós verða við inngang og svalir, útitingill, ljós á svölum skv. teikningum.

Lóð:

Lóð, ásamt bílastæðum og innakstursleiðum, afhendist fullbúin skv. teikningum lóðarhönnuðar.

Frágangur sameignar inni:

Veggir og gólf:

Veggir í stigahúsi og sameignum á 1-5.hæð verða sandspartlaðir og málaðir. Geymsluveggir í kjallara eru grófviðgerðir og málaðir. Gólf í geymslum, geymslugangi, hjóla og vagnageymslu verða lökkuð. Aðrir veggir geymslna eru úr málmveggjakerfi frá GMS. Engar hillur fylgja. Fast ljós í loftum. Gólf í stigahúsi eru teppalögð.

Raflagnir:

Raflagnir í sameign verða fullbúnaðar með ljósastæðum skv. teikningum.

Pípulagnir:

Hefðbundin ofnalögn með uppsettum ofnum skv. teikningu.

Lyftur:

Lyftur eru silfur mattar að innan frá Kone, með tölvuljósum (hæðarljósum) á hverri hæð.

Frágangur íbúða inni:

Íbúðir verða afhentar tilbúnaðar með gólfefnum. Útveggir og hluti innveggja eru steypir og verða með sléttri áferð, málaðir í ljósum lit. Loft verða sléttandspörtluð. Léttir innveggir eru hlaðnir með Lemga milliveggjastein spartlaðir og málaðir.

Gólf:

Gólf á baðherbergjum eru flísalögð með 60 x 60 cm ljósum flísum. Gólf á íbúðum verður parketlagt með harðparketi.

Veggir:

Veggir eru spartlaðir og málaðir. Veggir á baðherbergjum eru flísalagðir á tvo vegu. Þeir veggir sem ekki eru flísalagðir á baðherbergi eru málaðir. Veggjaflísar á baðherbergjum eru 60 x 60 cm í ljósum lit.

Loft:

Loft eru sléttandspörtluð, máluð með ljósum lit. Loft á baðherbergjum eru máluð með rakaþolnu málningarkerfi.

Innihurðir:

Allar hurðir eru hvítar og yfirfelldar með svörtum hurðarhúnum.

Innréttingar:

Allar innréttingar eru frá Parka af gerðinni Taumona.

Eldhús:

Eldhúsinnrétting er úr hvítu melamin þ.e. hurðar og sýnilegar úthliðar. Borðplötur eru harðplastlagðar dökkar með marmaraáferð.

Eins hólfs eldhúsvaskur úr stáli, með einnarhandar blöndunartæki, Grohe eða sambærilegt.

Í innréttingu er AEG spanhelluborð, AEG veggofn með blæstri, útdraganlegur gufugleypir er undir efri skáp. Öllum íbúðum fylgir innbyggð AEG uppþvottavél og AEG innbyggður ísskápur.

Öll tæki eru frá Bræðrunum Ormsson.

Klæðaskápar hjóna/barna:

Hurðir, úthliðar eru hvítar. Stærðir skápa eru skv. teikningum. Sökkjar eru hvítir. Höldur eru úr stáli í svörtum lit.

Forstofuskápar:

Hurðir, úthliðar eru hvítar. Stærðir skápa eru skv. teikningum. Sökkjar eru hvítir. Höldur eru úr stáli í svörtum lit.

Baðherbergi:

Innréttingar á baðherbergjum afhendast með speglaskáp, skápar eru hvítir, borðplötur eru harðplastlagðar og höldur eru úr stáli í svörtum lit. Sturtur eru með sturtugleri. Flísalögn á baði mun ná upp í 240cm. Tengi er fyrir þvottavél og þurrkara á baðherbergjum. Ekki er sér öryggisniðurfall við þvottavél en niðurfall sturtu þjónar tilgangi öryggisniðurfalls í þessu rými.

Rafmagn:

Rafmagn fullfrágengið með greinatöflu í hverri íbúð. Rafmagn er skv. teikningu. Ljós eru á baðherbergi, í þvottahúsi og í eldhúsi. Nettenglar eru í herbergjum. Rofar og tenglar eru hvítir.

Eldhúsraftæki:

Eldhúsraftæki eru frá AEG. Ljós verða undir efri skápum í eldhúsi. Ísskápur og uppþvottavél eru innbyggð frá AEG.

Búnaður:

Dyrasímar með símtóli skv. teikningum, myndavélasímar í íbúðum með sameiginlegum stigagangi. Reykskynjarar fylgja uppsettir sem og slökkvitæki.

Hitalögn:

Hitalögn er hefðbundin. Húsið er upphitað með miðstöðvarofnum á hefðbundinn hátt með hitastýringu.

Hreinlætistæki:

Vegghengt salerni með hæglokun á setu. Handlaug er með einnar handar blöndunartæki, Grohe eða sambærilegt. Sturta með hitastýrðum blöndunartækjum ásamt sturtustöng með haus og handúðara.

Eldhús:

Eins hólf eldhúsvaskur úr stáli, með einnar handar blöndunartæki, Grohe eða sambærilegt.

Loftræsting:

Loftun úr gluggalausum rýmum skv. reglugerð. Einnig eru útsög úr íbúðum skv. reglugerð.

Geymslur:

Útveggir og sumir innveggir eru steiptir og verða grófviðgerðir og málaðir. Aðrir veggir geymsla eru úr álveggjakerfi frá GMS. Engar hillur fylgja. Fast ljós í loftum.

Afhending íbúða:

Kaupandi og seljandi taka út íbúðir í sameiningu við skil og sannreyna ástand íbúðarinnar. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal kaupandi verktaki lagfæra galla við fyrsta tækifæri. Íbúðir eru þrífarnar fyrir skil og afhendast hreinar.

Í öllum tilvikum þar sem minnst er á tegundir af hinum ýmsu tækjum og innréttingum í skilalýsingu þessari er átt við þau tæki eða sambærileg. Sama á við um birgja/efnissala, seljandi áskilur sér rétt til breytinga þar á og verður þá miðað við sambærilega vöru. Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis, tæknilegar og útlits breytingar á meðan á byggingarframkvæmd stendur.

Kaupendur athugið sérstaklega:

Komi til sérstakra framkvæmda kaupenda sjálfra eða vegna kaupenda skal tekið sérstaklega fram að ekki er leyfilegt að skerða burðarþol, hljóðvist og annað er tilheyrir sameign hússins. Vísað er til kvaðar um frágang gólfa og gólfefna í fylgiskjali með kaupsamningi.

Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, útlits og tæknilegar breytingar á meðan byggingarframkvæmdum stendur þó þannig að slíkar breytingar skulu ekki víkja neinum megindráttum frá því sem kynnt hefur verið kaupanda við kaupsamningsgerð.

Í nýjum íbúðum getur verið mikill byggingarraki í steypuvirkinu. Þessi raki mun hverfa á einu til tveimur árum en það er þó alveg háð útloftun í íbúðum. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndum (döggun) innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á gleri getur vatn skemmt gluggann, gólfefni, málningu og spörtlun. Því er mikilvægt að hafa gluggafög lítilla 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 fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baði og á svölum. Bent er á að hugsanlega þurfi að fara fram fínstillingar vélrænna útsogskerfa og á hita- og vatnsstýringarkerfi hússins eftir afhendingu íbúðar. Framleiðandi glugga ber ábyrgð á gluggum og gleri. Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri. Kaupendur eru sérstaklega beðnir að athuga að lóðirnar við **Bjarkarholt 17-19** eru sameiginlegar og verður lóðavinna ekki fullfrágengin fyrr en framkvæmdum er lokið við bæði hús á lóðunum.

Breytingar

Allar breytingar sem kaupendur óska eftir eru háðar samþykki byggingaraðila og er allur aukakostnaður sem af þeim hlýst á ábyrgð kaupanda. Kaupendur eru beðnir að athuga að óski þeir eftir breytingum getur átt sér stað seinkun á afhendingu.