

Apalskarð 4

221 HAFNARFJÖRÐUR



SKILALÝSING

Efnisyfirlit

AÐFARARORÐ.....	4
FASTEIGN	4
SELJANDI OG BYGGINGARAÐILI.....	4
HÖNNUÐIR.....	4
ÞJÓNUSTUAÐILAR	4
BYGGINGARLÝSING.....	4
Almennt:	4
Teikningar:	5
Botnplata, hæðarskil og þakplata:	5
Veggir:.....	5
Einangrun:.....	5
Geymslur:.....	5
Málning utanhúss:.....	5
Málning innanhúss:.....	6
Gluggar og hurðir:	6
Flísar:.....	6
Eldhúsinnréttingar:.....	6
Fataskápar:.....	6
Baðinnrétting:	6
Þvottahúsinnréttingar:	6
Heimilistæki:	6
Svalir:	6
Gólf:	6
Merkingar:.....	6
Hljóðvist:	6
Rafmagn:.....	7
Lýsing:	7
Lyfta:	7
Hreinlætistæki baðherbergi:	7
Hreinlætistæki eldhús:	7
Hreinlætistæki þvottahús:.....	7
Hitalögn:.....	7
Loftræsing:	7
Sorp:.....	7
Lóð:	7
Brunavarnir:	7
Afstaða byggingar.....	8

Burðarvirkni	Skilvirkni	Apalskarð 4	SKARÐSHLÍÐ & VHE	8
Klæðningar				8
Flóttaleiðir				8
Brunaviðvörðunarkerfi og reykskynjarar				8
Út- og neyðarlýsing				8
Slökkvibúnaður				8
Reyklosun				8
Loftræsikerfi				8
Viðhald brunavarna				8
Innanhúss raki:				9
Baðherbergi og þvottahús:				9
TIL ÁRÉTTINGAR				9
ÝMIS HEILRÆÐI				10
Svefnherbergi, stofur og önnur íveruherbergi:				10
Eldhús:				10
Umgengni:				10
Tryggingar:				10
Ýmsir önnur atriði:				10
GLÓSUR EIGANDA				11

AÐFARARORÐ

Kæri íbúðarkaupandi,

Með árnaðaróskum vegna kaupa á íbúð þinni viljum við afhenda þér þessa handbók fyrir eigendur. Þessi handbók er í senn skilalýsing og handbók hússins. Meðal efnis eru upplýsingar um gerð og búnað mannvirkisins að Apalskarð 4, 221 Hafnarfirði, byggingarsögu þess auk tilvísana í lykil birgja, framtíðar eigendum og viðhaldsaðilum til hagsbóta. Það er á ábyrgð eigenda að uppfæra handbókina þegar mannvirkinu er viðhaldið og/eða því er breytt.

Með kveðju,
Starfsfólk Skarðshlíðar og VHE

FASTEIGN

Apalskarð 4	Byggingarár 2023-2024
-------------	-----------------------

SELJANDI OG BYGGINGARAÐILI

Seljandi	Skarðshlíð ehf. hus@skardshlid.is
Byggingaraðili	VHE ehf. vhe@vhe.is

HÖNNUÐIR

Aðalhönnuður	Úti og inni arkitektar 552-7660
Burðarþolshönnun	Verkfræðistofan Víðsjá ehf. Ágúst Birgisson 5619040
Lagna- og loftræsti hönnun	Verkfræðistofan Víðsjá ehf. Ágúst Birgisson 5619040
Raflagnahönnun	Verkhönnun ehf. Magnús B Þórðarson 5705800

ÞJÓNUSTUADILAR

Lyfta	KONE ehf 4151160
Reyklúgur og brunavarnir	Securitas 580 7000

BYGGINGARLÝSING

Apalskarð 4
Landnúmer L214360

Almennt:

Húsið er staðsteypt 23ja íbúða í 3 til 5 hæða fjölbýlishús. Í byggingunni eru tvær lyftur og aðgengi að íbúðum er um stigaganga. Byggingin er hönnuð skv. algildri hönnun, sbr. 6 kafla í byggingarreglugerð, en þannig skal tryggt að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun bygginga á grundvelli fötlunar eða veikinda og að það geti með öruggum hætti komist inn og út úr byggingum, jafnvel við óvenjulegar aðstæður, t.d. í eldsvoða. Öll innri rými eru þannig hönnuð að með einföldum aðgerðum megi skapa svigrúm fyrir einstakling í hjólastól til að athafna sig í samræmi við kröfur í byggingarreglugerð.

Innan bygginga í öllum stigagöngum, skal vera öruggt biðsvæði fyrir hreyfihamlaða.

Á 1. hæð og í kjallara er að finna hjóla- og vagnageymslu ásamt tæknirými fyrir inntök veitna, en séreignargeymslur eru í kjallara.

Bílastæði eru 35 á lóð, sameiginlegt með Apalskarð 2. Bílastæði eru malbikuð og afmörkuð með máluðum línunum. 3 bílastæði á lóð er merkt hreyfihömluðum. Gangstéttar og hluti sérafnotasvæðis eru hellulagðar. Hitalögn er í helstu gönguleiðum frá bílastæðum að aðalinngangi og við aðkomu að djúpgámum. Leiktæki á lóð fylgja ekki. Sorpgerði eru með djúpgámum. Trjá- og runnagróður á teikningum lýsir einungis hugmyndum arkitekts að framtíðarhugmyndum um lóð en fylgir ekki með í kaupum.

Staðfestingar á úttektum má nálgast hjá byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar:

[Byggingarfulltrúi | Hafnarfjörður \(hafnarfjordur.is\)](#)

Teikningar:

Allar teikningar má nálgast á kortavef Hafnarfjarðar:

[Hafnarfjörður | Kortsjá | Loftmyndir af Íslandi | Íslandskort | Map of Iceland](#)

Botnplata, hæðarskil og þakplata:

Botnplata er staðsteypt.

Hæðarskil eru staðsteypt.

Þök eru staðsteyptar láréttar plötur undir hallandi timburþaki.

Veggir:

Útveggir eru staðsteyptir, einangraðir að innan, þússaðir, sandspartlaðir og málaðir. Burðarveggir innan íbúða eru einnig staðsteyptir, sandspartlaðir og málaðir. Aðrir veggir innan íbúða eru hlaðnir vikursteini, þússaðir, sandspartlaðir og málaðir. Veggir í baðherbergjum eru flísalagðir á blautsvæðum. Allir málaðir fletir eru málaðir með viðurkenndu málningarkerfi.

Einangrun:

Einangrun upphitaðra rýma er miðuð við reglugerðarákvæði gr. 180 um hámarks U-gildi einstakra byggingarhluta.

Geymslur:

Útveggir í sameign eru einangraðir að innan, múraðir og málaðir. Aðrir burðarveggir eru málaðir. Innveggir eru hlaðnir vikursteini, þússaðir og málaðir. Allir málaðir fletir eru málaðir með viðurkenndu málningarkerfi. Geymslum er skilað án innréttinga.

Málning utanhúss:

Útveggir eru filtaðir og málaðir samkv. Eftirfarandi:

Apalskarð 2 í rauðum lit, aðallitur 3560-Y80R, aukalitur í innfellingum er 6030-Y80R.

Apalskarð 4 í gulum lit, aðallitur 1515-Y og aukalitur í innfellingum er 3010-Y

Málning innanhúss:

Á loftum er FLÜgger Flutex 2 málning, á veggjum er Akrýlhúð 7, litur er Málarahvít frá Málning ehf.

Gluggar og hurðir:

Gluggar eru (timbur/ál) áklæddir timburkarmar frá KAMBAR. Gler er hefðbundið K-gler og öryggis,- og eldvarngler þar sem krafa er um slíkt skv. byggingarreglugerð. Svalahurðir eru hefðbundnar timburhurðir einnig frá KAMBAR. Gluggar og svalahurðir í útveggjum eru hvítmálaðar að innan og grá að utan í RAL 7011. Útihurðir í sameign eru RAYNERS úr áli frá GLUGGATÆKNI ehf, litur RAL-7011. DANA inngangshurðir að íbúðum (eldvarnarhurðir), innihurðir og geymsluhurðir eru hvítar timburhurðir frá PARKA. Eldvarnarhurðir í kjallara (EI30/60) eru SIS stálhurðir, litur RAL-7011 frá PARKA.

Hurðapumpur eru G-U (BKS) einnig frá PARKA.

Flísar:

Baðherbergi og þvottaherbergi innan íbúða, eru flísalögð með möttum ljósum flísum „Limestone Ice 61x61“ í Apalskarði 2, „Grey sole Light RETT“ í Apalskarði 4a og „Sunstone BAUGI“ í Apalskarði 4b frá PARKA ehf. Stærðir flísa eru 61x61 í Apalskarði 2 en 60x60 í Apalskarði 4a og 4b.

Eldhúsinnréttingar:

Eru vandaðar innréttingar frá Taumona og koma frá Parka ehf.

Háskápar og neðri skápar eru úr dökkri viðaráferð K547 melamine, efriskápar eru ljósir 7045SU.

Borðplata er HPL plast K209

Fataskápar:

Fataskápar í forstofu og herbergjum úr dökkri viðaráferð K547 melamine frá Parka ehf.

Fataskápar eru í fullri lofthæð, lamir eru með ljúflokun og höldur eru „Black Aluminium L-200“.

Baðinnrétting:

Baðinnréttingar eru með dökkri viðaráferð K547 með tveimur skúffum undir vaski og speglaskáp yfir vaski, frá Parka ehf.

Borðplata er HPL plast K209. Lamir eru með ljúflokun.

Þvottahúsinnréttingar:

Engin innrétting fylgir þvottahúsi.

Heimilistæki:

Spanhelluborð er af gerð Electrolux Serie 600 EIL63443, bakaraofn af gerð Electrolux Serie 300 KOIGH04K og vifta/háfur eru af gerð Berdsen 40E 40x40 cm með kolasíu og fjarstýringu, frá Parka ehf.

Svalir:

Svalagólf eru staðsteypt með galvaniseruðum stálrímlahandriðum. Hæð handriða er samkvæmt byggingarreglugerð.

Gólf:

Á baðherbergjum og í þvottahúsum íbúða eru gólf flísalögð með flísum frá Parka ehf.

Önnur rými eru án gólfefna, en krafa gerð til kaupenda um að leggja viðeigandi hljóðdúk undir það gólfefni sem fyrir valinu verður. Gólfniðurföll eru í öllum votrymum.

Merkingar:

Húsnúmer eru á áberandi stað utan á húsi.

Allar merkingar innanhúss eru á ábyrgð húsfélagsins.

Hljóðvist:

Hljóðvist milli íbúða og á milli íbúða og ytri rýma er samkvæmt reglugerð.

Rafmagn:

Aðaltafla í sameign og búnaður í henni er af Hager gerð frá Johann Rönning.

Íbúðatöflur eru Elektro-Plast 6803030 frá Reykjafelli, en búnaður í þeim er Hager frá Johann Rönning.

Rofar og tenglar eru Berker Hvítt Glans S1. Nettenglar eru í öllum svefnherbergjum og stofu, frágengnir samkvæmt teikningu. Kaupandi sér um val á fjarskiptafyrirtæki. Tengill er fyrir uppþvottavél í eldhúsi. Frá Johann Rönning.

Svæði	Vörunúmer	Vara	Framleiðandi	Tegund	IP Staðall	Ljósliður	Stærð
Geymslur og inngangsljós	11262639	Disano Obló 746	Ronning	Kúpull 15W	IP65	830C	22cm
Geymslugangar	952746	Dione	Ronning	Kúpull 14W	IP65	3000K	34cm
Ljós í íbúðum (eldh, stofa, svefnherb)	6155002	Philips Moire	Ískraft	Kúpull 17W	IP20	2700K	32cm
Ljós í íbúðum (Baðherb)	6211198	Oppl Apollo	Ískraft	Kúpull 16W	IP44	2700K	30cm
Stigahús, með neyðarljósi og hreyfiskynjara	952777	Dione LED	Ronning	Kúpull 14W (1410lm)	IP65	3000K	34cm
Stigahús með hreyfiskynjara	952760	Dione LED	Ronning	Kúpull 14W (1410lm)	IP65	3000K	34cm
Ljós í rampi	3109785	Unilamp edge	Ronning	Veggljós 6W (335lm)	IP55	2700K	105x215x32mm
Ljós í bílakjallara	6211151	Oppl Bjartur	Ískraft	Led ljós 35W	IP65	4000K	131cm
Neyðarljós	ETL2WB1SAAT	Awex exit led	Ronning	Neyðarljós Exit LED 1h AT 2W	IP65	xx	332x178x52mm
Svalir (Apalsskárð 2)	3105862	Unilamp led	Ronning	Kube 2x3W, Grafit	IP55	2700K	110x110mm
Svalir (Apalsskárð 4)	3109792	Unilamp Case	Ronning	Case 1x12W, Hvítt	IP55	2700K	112 x 105 x 220 mm
Útiljós við innganga	11262639	Disano Obló 746	Ronning	Kúpull 15W	IP65	830C	22cm

Lyfta:

Lyfta af gerð KONE er í sameign. Burðargeta lyftu er 1000 kg eða 13 manns, frá KONE ehf.

Hreinlætistæki baðherbergi:

Salerni er veggengt Geberit Selnova og salerniskassi er Geberit Basic. Handlaug í borði af gerðinni Ifö Variform 50x45cm með einnar handar blöndunartæki af gerð Hansapolo Washbasin Faucet 51422293.

Sturta með hitastýrðum blöndunartækjum af gerð Hansamicra. Unidrain gólfrenna er í sturtum.

Hreinlætistæki eru frá Tengi ehf og handklæðaöfvar frá Vatnsvirkjanum ehf.

Tenglar eru fyrir þvottavél og þurrkara.

Hreinlætistæki eldhús:

Stálvaskur af gerð Baltica500 THF með einnar handar blöndunartæki af gerð Hansabasic, frá Tengi ehf.

Tengimöguleiki fyrir uppþvottavél.

Hreinlætistæki þvottahús:

Vegghengdur skolvaskur af gerð Intra VK44wall frá Tengi ehf. Tenglar eru fyrir þvottavél og þurrkara.

Hitalögn:

Húsið er hitað með miðstöðvarofnum á hefðbundinn hátt með hitastýrðum Danfoss ofnlökum, frá Vatnsvirkjanum.

Loftræsing:

Almennt eru vistarverur og önnur rými náttúrulega loftræst um opnanlega glugga. Vélræn útloftun (útsog) er frá gluggalausum rýmum. Í baðherbergi og þvottahúsi er vélræn loftræsing. Lyftugöng eru loftræst sér.

Sorp:

Sorpgerði er með djúpgámum.

Lóð:

Aðkomuleiðir og bílastæði innan lóðar eru malbikuð. Bílastæði ætluð hreyfihömluðum eru sérmerkt.

Brunavarnir:

Brunavarnir eru samkvæmt brunahönnun Brunahönnun slt. Brunapétting milli hólfa er framkvæmd af viðurkenndum aðilum.

Afstaða byggingar

Aðkoma körfubíls slökkviliðs er inn á baklóð aftan við Apalskarð, 2 um göngustíg að undirbyggðu öryggissvæði.

Burðarvirki

Burðarvirki veggja og hæðaskila eru a.m.k. R90, burðarvirki þaks er R60, burðarvirki stiga er A-R30 og burðarvirki svala er R60.

Klæðningar

Þakklæðning er í flokki T. Gólfefni á flóttaleiðum er í flokki G skv. DS 1063.2.

Timburklæðning í anddyri og á stöku svölum þar sem það á við eru í flokki 1, Bambus harviðarklæðning frá Húsasmiðjunni

Flóttaleiðir

Flóttaleiðir frá íbúðum eru beint inn í stigahús eða af svölum.

Stigar eru með a.m.k. 1 m nettó breidd.

Brunaviðvörðunarkerfi og reykskynjarar

Reykskynjarar eru staðsettir skv. samþykktum teikningum.

Reykskynjarar eru í öllum íbúðum.

Reykskynjarar á geymslugangi og hverri hæð í stigahúsi eru tengdir stjórnstöð í hjóla- og vagnageymslu, sem vöktuð er af Securitas.

Út- og neyðarlýsing

Út- og neyðarlýsing er skv. ÍST EN 1838 [3] og ÍST EN 50172 [4].

Útljós eru EXIT L LED 2W frá Johann Rönning.

Flóttaleiðarlýsing er í stigahúsum, brunastúkum og göngum. Lampar eru Dione LED 14W búnir hreyfiskynjara og neyðarraflöðu, frá Johann Rönning.

Ath. Neyðarlýsing skal ekki vera minni en 1 lux í miðlínu flóttaleiðar en minnst 5 lux í tröppum og stigahúsum sbr. byggingareglugerð.

Slökkvibúnaður

Samkvæmt aðaluppdráttum

Reyklosun

Stigahús er reykkræst um reyklúgu / glugga sem er a.m.k. 1 m² sem opnast handvirkt í anddyri á jarðhæð. Reykræsing er að öðru leyti um glugga og hurðir.

Loftræsikerfi

Loftræsikerfum er ekki ætlað sérstakt hlutverk í bruna. Þannig er gengið frá þeim að þau rýri ekki brunahólfun né stuðli að útbreiðslu reyks.

Viðhald brunavarna

Gera skal þjónustusamning um viðhald á reyklúgum, neyðarlýsingu og handslökkvitækjum í sameiginlegum rýmum.

Eftir afhendingu eignanna þá er eftirlit og umsjón þessa búnaðar alfarið á ábyrgð kaupanda.

Innanhúss raki:

Gera má ráð fyrir að í nýju staðsteyptu húsnæði sé meiri raki en í eldri húsum sem búið hefur verið í þar sem steypa og annað byggingarefni getur tekið langan tíma að þorna. Þar af leiðandi er nauðsynlegt að loftræsa öll rými vel og þá sérstaklega gluggalaus rými a.m.k. fyrstu árin eftir að flutt er í nýja íbúð. Sérstaklega skal hafa þetta í huga þegar kalt er úti. Þéttlistar á nýjum gluggum og hurðum eru mjög þéttir og þetta húsnæði enn frekar.

Baðherbergi og þvottahús:

Útsogsventlar eru í þvottahúsi. Ekki má undir neinum kringumstæðum tengja barka frá þurrkara beint við útsogið né loka fyrir útloftun úr rýmum. Eftir notkun á baði eða sturtu er nauðsynlegt að loftræsa baðherbergi sérstaklega vel.

TIL ÁRÉTTINGAR

Seljandi áskilur sér allan rétt til efnis-, útlits- og tæknilegra breytinga á byggingartíma. Í þeim tilvikum þar sem víkja hefur þurft frá uppgefnum búnaði og frágangi í skilalýsingu þessari áskilur seljandi sér rétt til breytinga þar á og verður þá miðað við sambærilega vöru.

ÝMIS HEILRÆÐI

Svefnherbergj, stofur og önnur íveruherbergi:

Nauðsynlegt er að loftræsa öll rými íbúðar, forðast skal að hafa glugga lokaða. Mikilvægt er að hitastig íbúða sé jafnt og sé laust við hitamismun og forðist að slökkva á ofnum og láta herbergi standa óupphituð. Ofnlokar eru lofthitastýrðir (stýrast af lofthitanum í viðkomandi herbergi) og er hver ofnkran stilltur á kjör hitastig í hvers rýmis þegar viðkomandi eign er afhent. Hver ofnkran er með innbyggðum skynjara sem sér um að opna og loka fyrir rennsli að viðkomandi ofni til að halda sem jöfnustu hitastigi í viðkomandi rými. Ekki á að breyta stillingu á ofnkranu nema óskað sé eftir að meðalhiti viðkomandi rýmis eigi að hækka eða lækka. Forðast skal að setja skápa og stór húsgögn alveg upp að útveggjum, látið lofta á bakvið þau. Byrgið ekki ofna með húsgögnum og / eða gluggatjöldum.

Eldhús:

Látið gufugleypa ganga við matargerð til að minnka rakamyndun. Mælt er með því að loftræsa vel eftir matargerð.

Umgenging:

Við afhendingu á eigninni fellur öll umsjón eignarinnar á viðkomandi kaupanda. Umsjón á sameign og tengdum rýmum fellur á alla kaupendur í húsinu frá sama tíma. Þar að leiðandi bera íbúarnir og eða kaupendur alla ábyrgð á þrifum á húseigninni og frágang á sorpi.

Tryggingar:

Skylda er að brunatryggja húseignina en kaupandi hefur val um hvar hann kaupir þá tryggingu. Val er um að kaupa ýmsar aðrar tryggingar, m.a. húseignatryggingu, en það er í höndum húsfélagsins, eða eiganda íbúðar. Allar tryggingar á eigninni eru á ábyrgð kaupanda eftir afhendingu.

Ýmsir önnur atriði:

Alls ekki má byrgja gler að innanverðu, hvorki með plasti pappír eða öðru sem lokar fyrir loftstreymi að glerinu. Ef það er gert getur það valdið því að það myndist sprungur í glerinu að innanverðu.

Ef rúður dögga skal loftræsa betur, t.d. með því að opna glugga. Fyrirbyggja þarf að vatn liggi í kverk neðst við glerið. Ef ekki er gætt að þessu getur það skemmt glugga, málningu eða gólfefni.

Kaupandi getur þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum eftir að flutt er inn í íbúðirnar og fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baði og á svölum. Til að hreinsa sigti á inntökum hússins þarf að hafa samband við viðkomandi veitubjónustu.

Í steiptum nýbyggingum getur rakalosun steypunnar varað allt að tvö ár. Þess vegna er ráðlegt að bíða með endurmálun á húsnæðinu þangað til að það hefur fengið tíma til að þorna og springa. Í nýju húsnæði geta samdráttarsprungur verið að myndast í loftum, veggjum og kverkum í allt að tvö ár eftir að húsnæðið er tekið í notkun. Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri sprungumyndun í málningu, múr, steypu og timbri. Kaupandi skal gera ráð fyrir að endurmála eign sína þegar rakastig er orðið stöðugt.

Ef upp koma atriði þar sem kaupandi telur að sé galli á eigninni þá þarf að tilkynna það sem fyrst með því að senda tölvupóst með lýsingu á atriði og mynd ef kostur er á netfangið hus@skardshlid.is.

Nauðsynlegt er að kaupandi geri greinarmun á galla, sem hægt er að rekja til vanefnda byggingaraðilans, og eðlilegu viðhaldi á viðkomandi eign. Viðhald fasteignar eftir afhendingu er alfarið á ábyrgð kaupanda. Ef viðhald fasteignar er í lágmarki, þá getur það leitt af sér skemmdir sem kaupandi álíti að sé galli, en eru það ekki og verða ekki bættar af seljanda.

Seljandi ber ekki ábyrgð á því sem sett er í íbúðina eftir afhendingu, eða breytingum á búnaði hennar.

Samkvæmt lögum um fjöleignarhús ber íbúðareigendum skylda til að stofna húsfélag og innheimta gjöld í hússjóð til að standa straum af sameiginlegum kostnaði sem fellur á húseignina.

Rétt er að benda á að ef ráðist er í breytingar á húsnæðinu þá þarf að hafa samband við byggingaryfirvöld og arkitekt hússins.

