

# Apalskarð 6-8

## 221 HAFNARFJÖRÐUR



## SKILALÝSING

**FASTEIGN**

Apalskarð 6-8	Byggingarár 2023
---------------	------------------

**SELJANDI OG BYGGINGARAÐILI**

Seljandi	Skarðshlíð ehf.
Byggingaraðili	VHE ehf.

**HÖNNUÐIR**

Aðalhönnuður	Zeppelin ehf. Orri Árnason 5533640
Burðarþolshönnun	Verkfræðistofan Víðsjá ehf. Ágúst Birgisson 5619040
Lagna- og loftræsti hönnun	Verkfræðistofan Víðsjá ehf. Ágúst Birgisson 5619040
Raflagnahönnun	Verkhönnun ehf. Magnús B Þórðarson 5705800

**ÞJÓNUSTUAÐILAR**

Lyfta	KONE ehf 4151160
Reyklúgur og brunavarnir	Securitas 580 7000

## BYGGINGARLÝSING

Apalskarð 6-8  
Landnúmer L214358

### Almennt:

Húsið er staðsteypt 32 íbúða fjölbýlishús. Matshlutar eru þrír 01 og 02 íbúðarhús, 03 bílageymsla ásamt 04 djúpgámum og eru 10 íbúðir í Apalskarði 6 og 22 í Apalskarði 8.

Á 1. Hæð við hvern stigagang er sameiginleg vagna og hjólageymsla

Bílastæði eru 32 ofanjarðar og 31 stæði neðanjarðar. Bílastæði eru malbikuð og afmörkuð með máluðum línnum. Þrjú upphituð stæði fyrir fatlaða á yfirborði. Gangstéttar og hluti sérafnotasvæðis eru hellulagðar. Hitalögn er í helstu gönguleiðum frá bílastæðum að aðalinngangi. Grasflatir eru þökulagðar. 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 plötur undir hallandi timburþaki.

### Veggir:

Útveggir eru staðsteyptir, einangraðir að innan, pússaðir, sandspartlaðir og málaðir. Burðarveggir innan íbúða eru einnig staðsteyptir, sandspartlaðir og málaðir. Aðrir veggir innan íbúða eru hlaðnir vikursteini, pússaðir, 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 byggingarluta.

### Geymslur:

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

### Málning utanhúss:

Útveggir eru filtaðir og málaðir í Apalskarð 6 blámálað RAL 5024 frá. Málingu ehf. Apalskarð 8 hvítmálað RAL 9002 frá Húsasmiðjunni ehf

### Málning innanhúss:

Á loftum er Flügger Flutex 2 málning, á veggjum er Akrýlhúð 7, litur er Málahvít frá Málaranum ehf.

### Gluggar og hurðir:

Gluggar og hurðir í útveggjum eru áklæddir timburkarmar frá KAMBAR/LUX-GLUGGAR ehf. Gler er hefðbundið K-gler og öryggisglar þar sem krafa er um slíkt skv. byggingarreglugerð. Svalahurðir eru úr

áli „LUX53“ frá LUX-GLUGGAR ehf. Gluggar og hurðir í útveggjum eru hvítmálaðir að innan og dökkbrúnir að utan í RAL 8014. Eldvararhurðir í sameign stigapallar eru úr áli frá GLUGGATÆKNI ehf, litur RAL- 9010. Eldvararhurðir í sameign eru tvennskonar annarsvegar úr stáli og hindvegar úr timbri frá Parka ehf, litur RAL- 9010. Inngangshurðir að íbúðum (eldvarnarhurðir) eru hvítmálaðar timburhurðir frá „PARKA“ og aðrar innihurðir í íbúðum eru hvítar timburhurðir frá PARKA ehf.

Hurðapumpur eru frá Parka ehf.

#### Flísar:

Baðherbergi eru flísalögð með möttum ljósum flísum frá PARKA ehf. Stærðir flísa á veggjum eru 60x60sm, gólfplísar eru 60x60.

#### Eldhúsinnréttingar:

Eru vandaðar ítalskar innréttingar frá CREO Kitchen, og koma frá Parka ehf.

Háskápar og neðri skápar eru úr hvítlökkudu melamine, efriskápar eru með dökkri viðaráferð. Borðplata er HPL plastlagður dökkur spónn.

#### Fataskápar:

Fataskápar í forstofu og herbergjum eru plasthúðaðir í hvítum lit, frá Parka ehf.

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

#### Baðinnrétting:

Baðinnréttingar eru hvítar með tveimur skúffum undir vaski og speglaskáp yfir vaski, frá Parka ehf.

Borðplata er HPL plastlagður dökkur spónn.

Lamir eru með ljúflokun.

#### Þvottahúsinnréttingar:

Engin innrétting fylgir þvottahúsi.

#### Heimilistæki:

Spanhelluborð er af gerð Electrolux Serie 300 KTI6430E, bakaraofn af gerð Electrolux Serie 300 KOIHH00K 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 60x60sm 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.

### Lýsing:

Rafmagnstengill og lampi eru á svölum og almenn lýsing við innganga samkvæmt reglugerð.

Loftlampar eru í eldhúsi, baðherbergi og þvottahúsi, gerð Obló 747 LED 18W, í geymslu og þvottahúsi eru Obló 746 LED 15W.

Lampar í sameign eru Dione LED 14W búin hreyfiskynjara.

Ljós á svölum eru Case 1x12W. Útiljós á húsi eru KUBE 2x3W LED.

Lýsing er frá Johann Rönning.

### 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. Handlaug í borði af gerð Ifö Variform 55sm með einnar handar blöndunartæki af gerð Hansapolo Washbasin Faucet 51422293. Sturta með hitastýrðum blöndunartækjum af gerð Hansamicra. Handklæðaofn er í baðherbergi. Frá Tengi ehf.

Tenglar eru fyrir þvottavél og þurrkara þar sem það á við.

### Hreinlætistæki eldhús:

Stálvaskur af gerð Intra Stylo 100 með einnar handar blöndunartæki af gerð Hansapolo Kitchen Faucet 52702293, 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 ofnlokum, frá Tengi ehf.

### 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 frá Apalskarði um göngustíg sem er undirbyggður að austurgafli hússins og frá bílastæði.

### Burðarvirki

Burðarvirki er a.m.k. R90. Burðarvirki þaks er R60. Burðarvirki stiga er A-R30. Burðarvirki svala er R60.

Hæðaskil eru REI90.

### Klæðningar

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

### Flóttaleiðir

Flóttaleiðir frá íbúðum eru beint inn í stigahús eða að 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

Handslökkvitæki skv. ÍST EN 3 [7] eru í hverri íbúð og við rafmagnsinntök, sem eru á mótum hjóla- / vagnageymslu og geymslugangs á 1. hæð.

### Reyklosun

Stigahús er reykræst um reyklúgu sem er a.m.k. 1 m<sup>2</sup> 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

### Svefnherbergi, 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 ofnkraní stilltur á kjör hitastig í hvers rýmis þegar viðkomandi eign er afhent. Hver ofnkraní 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 ofnkranana 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 gufugleyppa ganga við matargerð til að minnka rakamyndun. Mælt er með því að loftræsa vel eftir matargerð.

### Umgengni:

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. húseigenda tryggingu, 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 og málningu.

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 steypum 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](mailto: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.