

Axlarás 68, endaraðhús

Skilalýsing (byggingarstig 5)



Um er að ræða glæsilegt staðsteypt raðhús á einni hæð í nýja Áslandi 4 í Hafnarfirði. Frábær staðsetning í suður hlíðum Ásfjalls sem er vinsælt og fjölskylduvænt svæði með fjölbreyttum möguleikum til útivistar (Hvaleyrarvatn og Helgafell í bakgarðinum). Húsið er einstaklega vandað þar sem gert er ráð fyrir free@home hússtjórnunarkerfi, loftræstikerfi, gas arinn, vönduðu álgluggakerfi, bluetooth aðgengi á útidyraturð, rafmagnsgarðinum og margt fleira. Raflagna- og ljósaönnun hjá LUMEX. Húsið er einangrað og klætt að utan með viðhaldslausri áklæðningu. Húsið skilast fullbúið að utan og tilbúið til innréttinga að innan (áður byggingarstig 5), sjá

1. Frágangur innanhús

1.1 Gólfefni

Eignin skilast án gólfefna.

Gólf er ófrágengið og það á eftir að taka það í rétta hæð undir endanlegt slitlag.

1.2 Veggir

Léttir innveggir eru hefðbundir gífsplötuveggir með osb krossvið í innra lagi og eru uppsettir samkvæmt teikningum. Útveggir og innveggir eru slípaðir, sparslaðir, grunnaðir og málaðir eina umferð. Ekki verður búið að fullmála eignina.

1.3 Loft

Steyptar loftplötur eru slípaðar og sandspartlaðar, grunnaðar og málaðar eina umferð. Loft í alrými tilbúið fyrir hljóðloft.

Í steyptum loftaplötum eru ísteyptar ljósadósir fyrir innfelld ljós. Ljósabúnaður fylgir ekki með.

1.4 Gler

Hefðbundið einangrunargler með „heitum“ kanti á milli glerja. Öryggisgler er í öllum gólfsíðum gluggum. Ábyrgð á gleri er samkvæmt skilmálum glerframleiðanda.

1.5 Sólbekkir

Sólbekkir fylgja ekki með eigninni.

1.6 Hurðir

Hurðir fylgja ekki með eigninni.

1.7 Fataskápar

Fataskápar fylgja ekki með eigninni.

1.8 Eldhús

Eldhús innrétting, eldhústæki og blöndunartæki fylgja ekki með eigninni.

1.9 Baðherbergi

Baðherbergin skilast með klósettkössum. Innrétting og allur annar búnaður fylgir ekki með eigninni. Ekki verður búið að flota í sturtubotn.

1.10 Þvottahús

Innrétting og allur annar búnaður fylgir ekki með eigninni.

1.11 Geymsla

Á ekki við.

1.12 Timburverandir og skjólveggir

Á ekki við.

1.13 Hitakerfi

Eignin er upphituð með gólfhita í öllum rýmum nema bílskúr, þar er ofnakerfi. Ekki er varmaskiptir á gólfhita og ofnakerfi.

1.14 Loftræsi-, vatns- og þrífalagnir

Gert er ráð fyrir loftræstikerfi í öllu húsinu. Loftræsilagnir komnar í plötu. Vatns,- og þrífalagnir fylgja frágengnar að töppunarstöðum, skv. teikningu. Forhitari er á heitu neysuvatni.

1.15 Rafmagnslagnir

Heimataug rafmagns er tengd og frágengin. Pípur fyrir raf- og boðlagnir milli taflna og tengidósa eru fullgerðar. Aðal- og greinatöflur skilast fullgerðar m.t.t. vinnuljósa og uppsetts rafbúnaðar. Vinnuljós eru tengd í hverju herbergi. Ljósabúnaður og innlagnaefni (rofar og tenglar) fylgir ekki.

Raflagnir eru teiknaðar af LUMEX með ljósaplani. Gert er ráð fyrir free@home hússtýringarkerfi.

Möguleiki á rafmagnsstýrðum gardínum í flestum herbergjum

Möguleiki á óbeinni LED lýsingu í flestum gluggum

1.16 Útidyrhurðir

Allar útidyrhurðir fylgja frágengnar. Dyrabjalla og dyrasími fylgir ekki. Inngangshurð er sérstaklega vönduð frá Schueco (Álvík ehf) með bluetooth aðgangstýringu.

1.17 Bílskúr

Steyptir útveggir og innveggir eru slípaðir, sparslaðir, grunnaðir og málaðir eina umferð. Bílsskúrsgólf verður ófrágengið. Hurð fyrir bílskúr fylgir frágengin með sjálfvirkum opnunarbúnaði og einni fjarstýringu (vönduð hurð frá Hörmann).

2. Frágangur utanhúss

2.1 Klæðning og einangrun

Allir útveggir eru einangraðir að utanverðu með 100 mm steinull og klæddir með Dark gray panel állæðningu frá Málmtækni.

Botnplata er staðsteypt á þjappaðri fyllingu og einangrað með 100 mm plasteinangrun undir botnplötu.

Útiljós og tenglar verða komin þar sem við á. Innfelld lýsing verður í skyggni við aðkomuleið.

2.2 Þak

Flatt þak staðsteypt með vatnshalla að niðurföllum. Á þakplötunni er einangrun, þakdúkur og sjávarmöl samkvæmt teikningu hönnuðar. Niðurföll eru tengd regnsvatnslögnum. Þök og þakbrúnir skilast fullgerðar og frágengnar með endalegri yfirborðsáferð, ásamt rennum og niðurföllum.

Smíðaverk þaklagnir ehf sjá um allan frágang á þaki

2.3. Gluggar

Gluggar eru ýmist áklæddir timburgluggar og vandaðir álguggar og hurðir frá BYKO í dökkgráum lit (RAL- 7021) að utan og innan. Gluggar ásamt opnanlegum fögum eru fullgerðir með glerjum og gluggabúnaði og frágengir að utan með endanlegri yfirborðsáferð. Útihurðir skilast fullgerðar með öllum hurðbúnaði og frágengnar með endanlegri yfirborðsáferð. Opnanleg fög eru með opunarstillingu til loftunar. Læsingar á hurðum eru hefðbundnar ASSA-læsingar eða sambærilegt.

2.4 Lóð

Bílastæði eru tvö á hverri lóð. Hellulagt verður fyrir framan bygginguna í samræmi við teikningar. Gert er ráð fyrir snjóbræðslu fyrir framan bílskúr og gönguleið að húsi. Timburverandir fyrir framan og aftan hús verða klæddar lerki (eða sambærilegt). Lagnir í lóð skilast frágengar. Jarðvegur í lóð skilast grófjafnaður í um 25 cm undir endanlegu yfirborði þar sem gert er ráð fyrir gróðri. Gróður fylgir ekki með eigninni. Kaupendur skulu hafa samráð við aðliggjandi lóðarhafa um frágang lóðar á lóðarmörkum.

2.5 Sorp og sorpgeymslur

Eignin skilast með þreföldu sorptunnuskýli frá BM Vallá eða Steypustöðunni.

2.6 Svalir

Á ekki við

3. Hönnuðir

Hönnun: Rýma arkitektar, Gunnar Páll arkitekt..

Verkfræðihönnun: Eyjólfur Valgarðsson.

Raflagnahönnun: Helgi Kristinn LUMEX

4. Byggingaraðili

KB Verk ehf

Athygli skal vakin á því að KB Verk ehf. áskilur sér allan rétt til að gera útlits, efnis- og tæknilegar breytingar meðan á byggingarframkvæmdum stendur.

Ef kaupandi kemur til með að fá aðra aðila/meistara til að klára ákveðin verk samanber pípu- og raflagnir þá þarf að fara fram meistaraskipti á þeim verkþáttum.

5. Afhendingartími

Eignin verður afhent þann 15.nóvember 2025 eða fyrr.

Allar breytingar á eigninni og einstökum hlutum hennar að ósk kaupanda getur haft áhrif á afhendingartíma til seinkunnar. Einnig er allur auka kostnaður vegna slíkra breytinga á ábyrgð kaupenda.

6. Mikilvæg atriði til áréttingar

- Seljandi áskilur sér rétt til að láta breyta teikningum á byggingartímanum á samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu leyfi byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna.
- Kaupendur skulu hafa það í huga að ekki er leyfilegt að skerða burðarþol byggingarinnar.
- Í nýjum eignum er mikill raki í steypuvirkinu. Þessi raki mun hverfa á einu til tveimur árum en það er þó algjörlega háð útloftun í eigninni. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndun (döggun) innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á glerinu getur vatnið valdið skemmdum á glugganum, gólfefni, málningu og spörslun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítilega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar kalt er í veðri.
- Eigendur gætu þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í eignina og fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baðherbergjum og á svölum.
- Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.
- Við afhendingu skal kaupandi skoða eignina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir í eigninni, afhenda fulltrúa KB Verks ehf undirritað eyðublað þar sem þessir ágallar eru taldir upp.
- Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.
- Aðalhurðir og bílskúrshurðir verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umfang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.
- Eigendur gera sér grein fyrir því að í geymslu/þvottahúsi/bílskúr geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem eru nauðsynlegar vegna lagnaleiða hússins.