

# SKILALÝSING

## Pósthússtræti 5, Reykjanesbæ

02.12.2019



### FRAMKVÆMDARADILI



Mannverk ehf  
Dugguvogi 2  
104 Reykjavík  
Sími: 519-7100  
mannverk@mannverk.is

Mannverk ehf er framkvæmda-, þróunar- og ráðgjafafyrirtæki sem sérhæfir sig í byggingastjórnun, verktöku og almennri framkvæmdaráðgjöf. Við leggjum áherslu á faglega stýringu verkefna, gæði og fallega hönnun. Við hjá Mannverk höfum það að markmiði að eiga aðeins í viðskiptum við trausta aðila með vandaða vöru og góða þjónustu.

## HÖNNUÐIR

---

Arkitektahönnun:	Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf.
Burðarþolshönnun:	Verkfræðistofa Suðurnesja ehf.
Lagnahönnun:	Verkfræðistofa Suðurnesja ehf.
Raflagnahönnun:	Fruma ehf.
Lóðahönnun:	Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf.

## ALMENN LÝSING

---

Mannverk ehf byggir 34 íbúðir í nýu hæða fjölbýlishúsi að Pósthússtræti 5 í Reykjanesbæ. Húsið hefur einn megin inngang með tveimur lyftum. Íbúðirnar eru 2ja-4ra herbergja og birt stærða þeirra er um 70-158 fm með geymslum. Íbúðum fylgja svalir en á jarðhæð aðgangsmegin er sérafnotareitur. Íbúðirnar verða afhentar án megin gólfefna en baðherbergis og þvottahúsgólf verða flísalögð. Innangengt er úr bílageymslu um stigahús og lyftu. Allar íbúðir eru með sjávarútsýni.

Pósthússtræti 5 stendur á fallegum stað við sjóinn og er einstaklega vel staðsett með tilliti til aðgengis að verslun, þjónustu og samgönguleiðum. Örstutt er í Strandleiðina sem er 10 kílómetra hjóla- og gönguleið meðfram ströndinni.

## BURÐARKERFI

---

Burðarkerfi hússins, útveggir og veggir milli íbúða verða staðsteyptir. Plötur yfir bílageymslu verða byggðar úr kúluplötum. Staðsteyptar plötur eru milli íbúða. Svalir eru einnig staðsteyptar.

## FRÁGANGUR UTANHÚSS

---

Útveggir eru einangraðir að utan og klæddir með áli. Svalahurðir og gluggar verða úr álklæddu timbri.

Á svölum verður útilýsing á hliðarvegg eða uppundir svalalofti auk rafmagnstengils.

Svalahandrið verða glerhandrið sem gera ráð fyrir að hægt sé að setja svalalokun ofan á þau.

Heimilt er að setja upp svalalokanir eftir afhendingu, en skilyrt er að allar svalalokanir verði frá einum og sama viðurkennda framleiðanda / söluaðila til þess að tryggja samræmi í útliti, þótt uppsetning svalalokana verði ekki samtímis.

## FRÁGANGUR INNANHÚSS

---

Innveggir íbúða verða léttir og einangraðir gifsplötuveggir með tvöföldu gifslagi beggja vegna. Veggir í geymslum verða úr stálveggjakerfi frá Axellent. Inngangshurðir íbúða verða úr timbri.

**Innréttingar og skápar** verða af vandaðri gerð frá Axis. Efnisval er strúktur eik. Borðplötur í eldhúsum verða úr 20mm ljósum kvarts steinn.

**Innihurðir** verða yfirfelldar melamín hurðar með eikar útliti.

**Heimilistæki:** innfelldur ísskápur, bökunarofn, helluborð, vifta eða eyjuháfur, þar sem það á við, verða AEG frá Ormsson, eða sambærilegt. Tengimöguleiki verður fyrir uppþvottavél. Þvottavél skal standa á gólfi undir borðplötu.

**Hreinlætistæki** verða af vandaðri gerð. Á baði verður vegghengt salerni og handlaug með einnar handar blöndunartækjum. Blöndunartæki í sturtum verða utanálíggjandi. Í eldhúsi verður stáeldhúsvaskur með einnar handar blöndunartæki. Blöndunartæki verða frá Grohe, eða sambærilegt.

**Vegg- og gólfflísar:** Íbúðir verða afhentar fullbúnar án megin gólfefna. Gólf í baðherbergjum og í þvottahúsum verða flísalögð ásamt baðherbergisveggjum. Flísar verða af vandaðri gerð 30x60cm, TASSERO BEIGE, framleiðandi er CERRAD.

Lyfjaskápur, reykskynjarar og slökkvitæki fylgja hverri íbúð.

Söluteikningar eru aðeins leiðbeinandi. Húsgögn, laus búnaður o.þ.h. sem sýndur er á teikningum en sem ekki er upptalinn í skilalýsingu þessari, fylgir ekki íbúðunum.

Fyrirkomulag innréttingar er sýnt á innréttingarteikningum og skulu gilda ef misræmi er á milli þeirra annars vegar og samþykktar arkitektateikninga hins vegar.

Kjósi kaupandi að gera breytingar á íbúðinni í kjölfar afhendingar skulu slíkar breytingar vera alfarið á hans eigin ábyrgð.

## FRÁGANGUR SAMEIGNAR OG GEYMSLNA

---

Hverri íbúð fylgir geymsla í kjallara. Máluð rými verða í ljósum lit. Reiðhjóla- og vagnageymslur ásamt sorpgeymslum eru í kjallara. Innangengt verður úr bílageymslu í íbúðir um stigahús og lyftu. Stigagangar verða teppalagðir. Aðalanddyri verða flísalögð og önnur sameignarrými og geymslugólf verða máluð.

## FRÁGANGUR BÍLAGEYMSLU

---

Lokuð bílageymsla verður í kjallara, og verða bílastæði merkt viðkomandi eignarhluta. 29 bílastæði verða í bílageymslu. Gert er ráð fyrir mögulegri tengingu rafbíla í öllum bílastæðum í bílageymslu, þ.e. fyrir búnaði í töflu og lagnaleiðum.

Veggir í bílageymslu verða steinslípaðir en almennt ómeðhöndlaðir að öðru leyti en einstaka frístandandi veggir og súlur verða málaðar í björtum lit. Loftaplötur verða steinslípaðar og ómálaðar. Gólf í bílageymslu verður vélslípað. Vatnsúðakerfi er í bílageymslu.

## LAGNAKERFI

---

Í íbúðum verða hefðbundnir vatnsöfnar og handklæðaöfn á baðherbergjum. Baðherbergi / þvottahús verða loftræst með vélrænni loftræstingu.

## RAFLAGNIR

---

Rofar, tenglar og dósir eru staðsett í samræmi við raflagnateikningar. Ljósakúplur verða í eldhúsi, baðherbergi, þvottahúsi og geymslum. Lýsing verður undir efri skápum í eldhúsi.

Ljósleiðari verður lagður inn í íbúðir fyrir síma og nettengingu. Íbúar sjá sjálfir um að panta alla þjónustu í gegnum ljósleiðara.

Öllum íbúðum fylgir eitt dyrasímatæki.

Lýsing verður í lofti stigaganga og á svölum samkvæmt teikningum. Útitengill verður á svölum og sérafnotareitum, staðsett í samræmi við teikningar.

## FRÁGANGUR LÓÐAR

---

Lóð verður skilað fullfrágenginni. Megin göngustígar verða ýmist hellulagðir eða steyptir og grassvæði þökulögð. Leiksvæði verður staðsett milli Pósthússtrætis 5 og 7. Svæði undir og kringum rólur er lagt leikvallagúmmí.

39 bílastæði verða á lóð sem og hjólastæði fyrir 17 reiðhjól, auk 29 bílastæða í bílageymslu. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða á lóð. Sérafnotareitir verða hellulagðir að hluta.

## LEIÐBEINANDI EFNI

---

Dagleg umgengni hefur mikil áhrif á endingu og ástand íbúðarhúsnæðis.

Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og hleypa lofti af ofnum. Einnig þarf kaupandi að fylgjast vel með að niðurföll í baðherbergi/þvottahúsi, úti á svölum og að þakniðurföll stíflist ekki. Ofnakerfið er með þeim hætti að kaupendur íbúða þurfa sjálfir að liðka hitastilli á ofni ef þeir festast og tilheyrir það almennri umhirðu íbúða eftir afhendingu og fellur þetta ekki undir ábyrgðarmál seljanda.

Kaupanda er ráðlagt að tryggja góða útloftun. Við daglega notkun á íbúðinni og heimilistækjum getur myndast raki í loftinu, svo sem við eldun, bað-/sturtunotkun, þurrkaranotkun, rakur þvottur sem og ívera í íbúðinni. Í steyptum nýbyggingum er mikill raki sem mun hverfa á einu til tveimur árum, því er nauðsynlegt að útloftun sé góð og mikilvægt er að fylgjast vel með daggarmyndun innan á gleri. Ef það er ekki gert er hættu á að rakinn myndi skemmdir á gluggum, gólfefnum og málningu. Mælt er með því að ferskloftunarventill fyrir ofan svalahurðir sé að jafnaði opinn til að tryggja nægjanlega loftskipti.

Loftræsikerfi eru stillt við afhendingu íbúðar. Íbúar / eigendur mega ekki stilla kerfið né ventla inn í íbúðum nema með leyfi frá uppsetningaraðila. Ef vankantar eru á sögi skal kalla til uppsetningaraðila kerfis eða viðurkenndan þjónustuaðila. Ef íbúi / eigandi á við kerfið án vitundar loftræstiverktaka fellur sú ábyrgð út.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun til dæmis í múr, steypu og timbri. Kaupandi má gera ráð fyrir því að þurfa að endurmála íbúð sína skömmu eftir að byggingin og byggingarefnin sem í henni eru hafa náð stöðugu ástandi.

Vegna framkvæmda kaupenda skal það tekið fram að ekki er leyfilegt að skerða burðarþol, hljóðvist og annað er tilheyrir sameign hússins. Vísað er til kvaðar um frágang gólfa og gólfefna samkvæmt gildandi byggingareglugerð.

Mikilvægt er að kaupendur geri tilheyrandi raka- og réttleikamælingar á gólfi áður en gólfefni eru lögð.

Kjósi kaupandi að gera breytingar á íbúðinni mun hann gera þær á eigin ábyrgð í kjölfar afhendingar og samkvæmt gildandi byggingar-reglugerðum.

Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.

Við afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir í íbúðinni, afhenda fulltrúa Mannverks undirritað eyðublað þar sem þessir ágallar eru taldir upp.

Aðalhurðir á hverju stigahúsi svo og bílageymsluhurðir verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.

Athygli skal vakin á því að Mannverk áskilur sér allan rétt til að gera útlits, efnis- og tæknilegar breytingar meðan á byggingar-framkvæmdum stendur.

Skilalýsingu þessari er ekki ætlað að vera tæmandi um einstök atriði. Vísað er til hönnunargagna til að fá nákvæmar útfærslur. Almennt miðast skil hússins við vandaðan frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.