

ÖXAR

Kleppsmýrarvegur 6, Dugguvogur 1 og Arkarvogur 1



Skilalýsing

Almennt

Kleppsmýrarvegur 6, Dugguvogur 1 og Arkarvogur 1 eru þrjár samtengdar byggingar sem standa á lóðinni Kleppsmýrarvegur 6. Í kjallara á miðju lóðarinnar eru bílastæði og fylgir eitt bílastæði hverri íbúð. Í kjallara eru geymslur sem fylgja íbúðum og reiðhjólageymsla auk þess sem þaðan er útgengt í bílastæðahúsið.

Frágangur íbúða

Gólfefni

Íbúðir eru afhentar á gólfefna. Baðherbergi og þvottahús eru flísalögð. Flísar eru 60x60cm Ares Light Grey, umboðsaðili er Boxen AS (www.boxen.no).

Veggir

Þeir veggir sem ekki eru steyptir eru gipsveggir sem reistir eru með álleiddurum. Allir veggir eru spartlaðir og málaðir með tveimur umferðum af málningu. Málning í eldhúsi, stofu og herbergjum er Akrílhúð 7 – litur „Bómul Sæja“ eða sambærilegt.

Loft

Loft eru slípuð, sandspörtluð og máluð með Kópal 2 málningu. Litur S-0500.

Gluggar og gler

Gluggar eru með áli að utan og tré að innan. Í þeim er tvöfalt gler. Á svölum eru rennihurðir úr áli. Söluaðili er Byko.

Hurðir

Inngangshurðir og innihurðir í íbúðum eru hvítar með „perfect sense“ áferð og koma frá framleiðandanum Mosel Turen. Söluaðili hurða og hurðahúna er Axis.

Fataskápar

Fataskápar í herbergjum og eftir atvikum fataherbergjum eru hvítir. Framleiðandi er Axis.

Eldhús

Eldhúsinnréttingar eru frá Axis. Þær eru með „Perfect sense“ áferð og í hvítum lit. Borðplötur eru grátóna. Hvort tveggja er framleitt af Axis. Bakaraofn, helluborð, háfur og uppvottavél eru af gerðinni AEG eða sambærilegt og keypt í Ormsson. Blöndunartæki eru af tegundinni Grohe eða sambærilegt.

Baðherbergi

Baðherbergi eru framleidd af Boxen AS í Noregi. Þau eru flísalögð í hólf og gólf með 60 x 60 Ares flísum. Baðherbergi eru búin innréttingum og tækjum í samræmi við meðfylgjandi skilalýsingu framleiðanda.

Sérgeymsla í kjallara

Steyptir veggir í geymslum eru málaðir hvítir en ekki spartlaðir. Gólf eru flotuð og máluð. Léttir veggir eru úr blikkgrind og með þiljum úr sama efni. Framleiðandi er GMS System. Sérgeymslur eru án innréttinga.

Hitakerfi

Íbúðir og sameign eru upphitaðar með hefðbundnum miðstöðvarofnum. Hitakostnaður íbúða er sameiginlegur í stigagangi og skiptist eftir eignarhluta skv. eignaskiptasamningi.

Lýsing almennt

Loftlampar eru á baðherbergi, í þvottahúsi og í geymslu. Rafmagnstengill og ljós eru á svölum. Við innganga er almenn lýsing.

Loftræsting

Í hverri íbúð er sjálfstætt loftræstikerfi sem tryggir loftskipti í íbúðunum. Stýribúnaður er inni í íbúðunum sjálfum en loftræstisamstæðan er úti á svölum. Búnaðurinn sjálfur og uppsetning hans er frá Kopar og Zink ehf.

Lyklakerfi

Í íbúðum er masterlyklakerfi frá MUL-T-LOCK. Söluaðili er K Þorsteinsson. Í sérgeymslum í kjallara er lyklakerfi frá GMS System.

Ljósleiðari

Ljósleiðari er singlemode strengur frá aðaltöflu í kjallara og upp í íbúð

Söluaðili: S. Guðjónsson.

Dyrasímar

Dyrasímakerfið er myndavélakerfi frá TCS.

Söluaðili: Ískraft

Tenglar og rofar

Tenglar og rofar eru af gerðinni Berker Q1 Hvítt.

Söluaðili: Johan Rönning ehf.

Ljós í íbúðum, stigagöngum og bílageymslu

Utanáliggjandi ljós í íbúðum eru frá **Rafkaup**. Loftljós í stigagöngum er frá Reykjafelli. Ljós á svölum eru frá Rönning. Ljósín í bílageymslunni eru frá Reykjafelli. Lampar í geymslum og geymslugöngum eru frá Rafkaup, neyðar- og út exit ljósín eru ledljós frá Rönning.

Rafmagnstöflur

Sér rafmagnstafla er fyrir hverja íbúð og er hún staðsett í anddyri í íbúðinni. Í henni er lekaliði og öryggi fyrir allar greinar í viðkomandi íbúð. Við hliðinni á rafmagnstöflunni er sér töfluskápur fyrir smáspennulagnir, tengibretti fyrir cat strengi er frá Ískraft.

Töflur er frá Reykjafelli, öryggi og lekaliðar eru frá Rafport.

Frágangur Sameignar

Anddyri og stigahús

Steyptir innveggir í sameign eru sandspartlaðir og málaðir með tveimur umferðum af málningu frá Jotun. Söluaðili er Húsasmiðjan. Hvert stigahús er málað í sérstökum lit.

Kleppsmýrarvegur 6 // 20217 MUTED

Dugguvogur 1 // 1775 FRESH PASTA

Arkarvogur 1 // 8565 HOPE

Anddyri er flísalagt og með uppsettum póstkössum og dyrabjöllu. Teppir eru á stigum og stigapöllum. Á stigum og pöllum eru uppsett handrið.

Hurðir

Útihurðir og hurðir að anddyri eru úr áli. Söluaðili er Byko. Aðrar hurðir í sameign eru frá Axis.

Lyftur

Lyftur eru frá Kone.

Lóð

Gangstéttar verða hellulagðar eða steyptar. Hitalögn verður í helstu gönguleiððum. Grassvæði verða með gerfigrasi frá Metatron ehf. eða með hefðbundnu grasi. Gróður fylgir ekki. Á leiksvæði barna mun húsfélagið geta sett upp leiktæki.

Rafmagn í sameign

Rafmagnskostnaður sameignar er sameiginlegur og skiptist eftir eignarhluta íbúðar í matshluta skv. eignaskiptasamningi.

Lokuð bílgeymsla

Bílgeymsla er lokuð og frostfrí. Gólf bílageymslu er malbikað. Veggir og loft bílageymslu verða ómáluð og ómeðhöndluð. Stæði fylgja öllum íbúðum og verða þau afmörkuð með máluðum línunum og merkt.

Hjóla- og vagnageymslur

Steyptir veggir í hjóla- og vagnageymslum eru málaðir en ekki spartlaðir. Gólf eru flotuð og máluð.

Sorpgeymslur

Djúpgámar fyrir sorp eru staðsettir við Kleppsmýrarveg.

Rafmagns- og samskiptalagnir

Rafmagns- og fjarskiptalögn fylgir frágengin með einum mynddyrasíma í hverri íbúð.

Frágangur utanhúss

Veggir utanhúss

Byggingin er reist úr forsteyptum einingum frá BM Vallá. Útveggir eru einangraðir að utan og með steyptri kápu. Ljósir fletir byggingarinnar eru málaðir með Jotun Original Mur málningu. Litur er Isgrå 7365.

Milli glugga er mynstursteypa sem máluð er með Jotun Original Mur málningu. Litur er Kjönnrök - Dempet 4252.

Svalir og þaksvalir

Svalir eru forsteyptar og með niðurfalli. Nauðsynlegt er að sílanbera svalir á tveggja ára fresti. Útiflísar eru á þaksvölum.

Heimilt er að setja svalalokanir á svalir og yfirbyggja þaksvalir í heild eða að hluta. Kaupendur afsala sér rétti til að gera athugasemdir við svalalokanir eða yfirbyggingar þaksvala hjá öðrum eigendum.

Svalahandrið eru frá Skelinni ehf. (sjá <https://skelin.is>).

Um afhendingu

Framkvæmdir seljanda eftir afhendingu

Framkvæmdir við Kleppsmýrarveg 6, Dugguvog 1 og Arkarvog 1 munu halda áfram nokkuð eftir afhendingu íbúða, bæði við bygginguna sjálfa og við lóð. Lóðafrágangi verður ekki lokið fyrr en um sumar árið 2025. Bílastæðahús er sameiginlegt með byggingunum og verða framkvæmdir í bílastæðahúsinu þar til nokkru eftir að íbúðir hafa verið afhentar.

Framkvæmdir kaupanda eftir afhendingu

Kaupandi skal gæta að því að hann skerði ekki burðarþol, hljóðvist og annað er tilheyrir sameigin hússins eftir afhendingu. Gæta skal sérstaklega að hljóðvist við val gólfefna. Sérstaklega er bent á nauðsyn þess að setja hljóðdúk undir parket.

Aðstandendur

Aðalverktaki

Öxar byggingafélag ehf. er eigandi og aðalverktaki hússins. Öxar eignarhaldsfélag ehf. er systurfélag þess og eigandi vörumerkisins Öxar.

Byggingastjóri: Öxar byggingafélag ehf. // Vignir S. Halldórsson // Vignir@oxar.is

Undirverktakar

Húsasmíðameistari: Kári Arnórsson // kariarnorssonehf@gmail.com

Múrarameisteri: Gabríel Óli Ólafsson //

Pípulagnameistari: Heild ehf. // Kristján Þór Henrysson // kristjan@heildehf.is

Rafvirkjameistari: Rafvirki ehf. // Sigurður Svavarsson // rafvirki@vortex.is

Málarameisteri: H.H. Málverk // Helgi Þór Lund // hhmalverk@gmail.com

Blikksmíðameistari: Kopar og Zink // Kristján Viborg // kogz@kogz.is

Hönnuðir

Arkitektar: Teiknistofan Tröð // Hans-Olav Andersen // hoa@tst.is

Verkfræðingar: VSB Verkfræðistofa // Guðjón Magnússon // gudjon@vsb.is

Fyrirvarar

- Kaupendur skulu velja gólfefni og undirlag sem uppfyllir hljóðkröfur í fjöleignarhúsum.
- Í nýjum íbúðum er mikill raki í steypuvirki. Þessi raki hverfur á einu til tveimur árum ef íbúðin er loftræst með venjulegum hætti. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndun (döggun) innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast neðst á glerinu getur vatnið skemmt gluggann, gólfefni, málningu og spörtlun. Því er mikilvægt að nýta loftræstikerfi íbúðarinnar eða eftir atvikum opna glugga, sérstaklega þegar kalt er í veðri. Þá er mikilvægt að draga frá gardínur að morgni.
- Alls ekki má byrgja glugga, t.a.m. með dagblöðum.
- Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baði og úti á svölum.
- Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo að þau festist ekki.
- Kaupendur geta þurft að hreinsa niðurföll.
- Við afhendingu skulu kaupendur skoða íbúðir ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir í íbúðinni, s.s. við niðurlög gólfefnis eða áður en hann flytur húsgögn í íbúðina, tilkynna fulltrúa seljanda um galla með skriflegum hætti.
- Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða sétja gardínur þétt að gleri vegna hættu á rakamyndun og sprungumyndun.
- Nauðsynlegt er að fylgjast vel með öllum hurðum í sameign og bílageymslu. Tryggja þarf að þær séu aldrei þvingaðar og sinna þarf viðhaldi þeirra með relgubundnum hætti.
- Kaupendur gera sér grein fyrir því að í sérgeymslum og örðum geymslum geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins.
- Fínstilla þarf loftræstikerfi, vatnskerfi og hitakerfi í húsinu eftir afhendingu íbúða. Sú stilling kann að taka nokkurn tíma.
- Seljandi ber ekki ábyrgð á venjulegri og eðlilegri sprungumyndun í múr, steypu og timbre. Kaupendur skulu gera ráð fyrir því að þurfa að endurmála íbúðir eftir nokkurn tíma þegar húsið og byggingarefni þess hafa náð stöðugu ástandi.
- Kaupandi greiðir skipulagsgjald af endanlegu brunabótamati eignarinnar.
- Í bílageymslu, einkageymslum eða hjóla- og vagnageymslum geta myndast sprungur á yfirborðum sem verða ekki meðhöndlaðar frekar.