

Þelamörk 47 – 53, Hveragerði  
Skilalýsing



Skilalýsing þessi er jafnframt hluti kaupsamnings íbúða.

Byggingaraðili hússins áskilur sér rétt til að gera útlits- efnis- og tæknilegar breytingar á byggingartíma en þá og því aðeins að um sambærilegar lausnir sé að ræða m.t.t. gæða.

### Hönnuðir, byggingar- og söluaðilar.

Byggingaraðili hússins er HT 1 ehf.

Framkvæmdaraðili verksins er Breyting ehf.

Arkitektar hússins eru Alark arkitektar, burðarþols- og lagnahönnun er í höndum VEB verkfræðistofu.

Söluaðilar hússins eru Remax Senter, Domusnova fasteignasala og Byr fasteignasala.

### Almennt um Pelamörk 47 - 53

Pelamörk 47 – 53 eru staðsteypt raðhús á einni hæð, með aukinni lofthæð, með fjórum íbúðum í hverri raðhúsalengju. Íbúðirnar sem eru frá 117,2 fm til 127,5 fm eru ýmist með bílskúr eða bílskýli. Á lóð eru tvö bílastæði fyrir hverja íbúð og auk þess eru afmörkuð 2 sameiginleg bílastæði. Vísað er í aðaluppdrætti varðandi herbergjaskipan en að öðru leyti í skilalýsingu þessa.

Lýsing þessi er ekki tæmandi um einstök atriði.

### Frágangur utanhúss

Húsin verða afhent fullbúin að utan með frágenginni lóð með grasflöt og timburverönd skv. teikningu og hellulögðu bílaplani með hitalögn. Gert er ráð fyrir tengimöguleika fyrir rafmagnsbíl/a. Burðarvirki hússins er steinsteypt með hefðbundnum hætti. Útveggir eru 18 cm veggir sem eru einangraðir að innan með 10 cm einangrun og múraðir. Sökkklar eru forsteyptir á fyllingu. Gólf eru staðsteypt með 10 cm einangrun. Loft eru 18 cm.

Áferð útveggja er filteruð og máluð steypa. Á öðrum flötum á fram- og bakhlið eru veggir klæddir með timburlistum.

### Gluggar og útihurðar

Gluggar eru eftirá ísettir trégluggar og eru þeir hvítlakkaðir. Öll opnanleg fög eru með næturopnun. Tvöfalt einangrunargler er frá viðurkenndum framleiðanda. Útihurðar eru timburhurðir með þriggja punkta læsingu.

### Þak

Þak er flatt en lágmarkshalli tekinn upp með sniðskorinni einangrun. Þak er einangrað með 18,5 cm einangrun að lágmarki og klætt með tvöföldum flípafestum þakpappa.

## Frágangur innanhúss

### Gólf

Íbúðum er skilað án gólfefna á aðalflötum íbúðar, en votrymi, þ.e. baðherbergi og þvottahús, flísalögð.

### Veggir

Innveggir eru klæddir með tvöföldu gífsi, fullspartlaðir og málaðir í málahvítum lit. Veggir votryma eru úr rakabólnu gípsi. Veggir baðherbergja eru flísalagðir upp í ca. 2,0m hæð.

### Loft

Steypt loft eru spörsluð og máluð í málahvítum lit.

### Bílskúrar

Bílskúrum er skilað þannig að steiptir veggir og loft verða slípuð, ekki spörsluð, og máluð hvít. Bílskúrshurðar eru hvítar.

### Skápar í herbergjum

Skápar í forstofu, hjónaherbergi, barnaherbergjum eru samkvæmt teikningum.

### Eldhús

Innrétting í eldhúsi er samkvæmt teikningu og verður hvít, sprautulökkuð frá IKEA. Á öllum skúffum er gert ráð fyrir ljúflokunarbúnaði. Borðplata er harðplast.

Með eldhúsinnréttingu fylgir bakaraofn og helluborð af viðurkenndri gerð. Gert er ráð fyrir plássi og tengingum fyrir uppþvottavél. Uppþvottavél fylgir ekki íbúðum. Blöndunartæki í eldhúsi eru einnarhandar tæki af vandaðri gerð.

### Baðherbergi

Innréttingar eru frá IKEA.

Allar salernisskálar eru upphengdar og blöndunartæki fyrir handlaugar eru einnarhandar. Í baðherbergi er sturta og blöndunartæki af vandaðri gerð.

### Þvottahús

Innrétting í þvottahúsi er samkvæmt teikningu.

Skolvaskur er í þvottahúsi og tengimöguleiki fyrir þvottavél og þurrkara. Öryggisniðurfall í gólfi.

### Innihurðar

Innihurðar eru hvítar frá Birgisson ehf.

### Rafkerfi

Í íbúðum verða rafmagns- og smáspennutafla. Rofar og tenglar fyrir rafmagn, tölvur og síma verða sett upp til samræmis við raflagnateikningar, en þó með þeirri undantekningu að ekki verður settur endabúnaður í tenglum smáspennulagna vegna ólíkra þarfa kaupenda. Þó verða einn sjónvarpstengill og einn símatengill í stofu.

### Hitakerfi

Hús eru hituð með gólfhitalögnum, ísteyptum í gólf.

## Neysluvatnskerfi

Neysluvatnslagnir eru rör í rör.

Varmaskiptir með vatnshitastýringum er á heitu neysluvatni.

## Loftræsikerfi

Loftræsing lokaðra rýma er um þakventla.

## Lýsing

Í eldhúsi og stofu er gert ráð fyrir góðri lýsingu með dimmer möguleika. Að öðru leyti afhendist íbúðin með einu til tveimur perustæðum í hverju rými.

## Öryggiskerfi

Hver íbúð er sjálfstætt brunahólf. Í íbúðum eru reykskynjari, handslökkvitæki og læstur lyfjaskápur.

## Hljóðvist

Hljóðeinangrun á milli íbúða verður að lágmarki 55dB.

## Annað

Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina. Einnig þarf kaupandi að fylgjast vel með að niðurföll í þvottahúsi, baði og úti á svölum stíflist ekki.

Kaupandi er hvattur til að tryggja góða útloftun en í steiptum nýbyggingum er mikill raki sem mun hverfa á einu til tveimur árum. Nauðsynlegt er að útloftun sé góð og mikilvægt er að fylgjast vel með daggarmyndun innan á gleri. Ef ekki er hætt á að rakinn myndi skemmdir á gluggum, gólfefnum og málningu.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun 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.

Kjósi kaupandi að gera breytingar á íbúðinni verða þær gerðar á eigin ábyrgð í kjölfar afhendingar.

Við afhendingu íbúða fer fram sameiginleg skoðun íbúðareiganda og fulltrúa seljanda þar sem farið er yfir helstu atriði og bætt úr ef einhverjir ágallar finnast.

Skipulagsgjald greiðist af kaupanda.