

SKILALÝSING

SUÐURHELLA

12





# SUÐURHELLA 12

Byggingaraðili:

Aðalverktaki:

Aðalhönnuður:

Burðarþolshönnun:

Lagnahönnun:

Raflagnahönnun:

Lóðarhönnun:

PBF ehf.

Þórsping ehf. / Heimaás ehf.

Teiknistofan ehf.

Vektor ehf.

Vektor ehf.

Tækniþjónustan ehf.

Teiknistofan Storð hef.

Suðurhella 12 er 5 hæða fjölbýlishús í Hafnarfirði.

Suðurhella 12 er samtals 27 íbúðir. Hverri íbúð fylgir sérgeymsla samanber teikningar. Aðkoma að 2. herbergja íbúðum er um stigahús og aðkoma að 3. og 4. herbergja íbúðum er um svalaganga. Lóð og bílastæði eru sameiginleg með Suðurhelli 14, 16, 18 og 20.



# Efnisyfirlit

## Frágangur innanhúss

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| Gólfefni .....              | 1.1  |
| Veggir .....                | 1.2  |
| Loft .....                  | 1.3  |
| Hurðir .....                | 1.4  |
| Fataskápar .....            | 1.5  |
| Þvottahús .....             | 1.6  |
| Baðherbergi .....           | 1.7  |
| Eldhús .....                | 1.8  |
| Geymsla .....               | 1.9  |
| Hitakerfi .....             | 1.10 |
| Vatns- og þrífalagnir ..... | 1.11 |
| Loftræstikerfi .....        | 1.12 |
| Rafmagnslagnir .....        | 1.13 |

## Frágangur utanhúss

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Klæðning og einangrun ..... | 2.1 |
| Þak .....                   | 2.2 |
| Gluggar .....               | 2.3 |
| Lóð .....                   | 2.4 |

## Frágangur sameignar

|  |     |
|--|-----|
| Íbúðargangar, lyftuhús og stigahús ..... | 3.1 |
| Lyfta .....                              | 3.2 |
| Bílastæði .....                          | 3.3 |
| Hjóla- og vagnageymslur .....            | 3.4 |
| Sorp og djúpgámar .....                  | 3.5 |

## Mikilvæg atriði til áréttingar

# 1. FRÁGANGUR INNANHÚSS

---

## 1.1 – GÓLFEFNI

Gólfefni íbúða er harðparket með hljóðdempandi undirlagi á anddyri, eldhúsi, stofum, herbergjum og göngum.

Gólf í votrymum eru flísalögð.

## 1.2 – VEGGIR

Innveggir eru ýmist staðsteyptir eða gifsplötuklæddir blikkveggir einangraðir með steinull.

Steyptir veggir milli íbúða er 200 mm þykkir til að uppfylla kröfur um hljóðvist.

Í votrymum er veggir ýmist vatnsvarðar gifsplötur eða „Viroc“ plötur.

Allir veggir og loft eru slétt sparslaðir og málaðir. Sparsl og málning í votrymum eru raka og vatnspolin.

Innveggir þar sem innréttingar koma á er 12 mm krossviður í stað innri gifsplötu til að tryggja skrúfuhald.

Veggir eru grunnaðir og málaðir með tveimur yfirferðum af akrýlmálningu.

## 1.3 – LOFT

Steypt loft eru slétt sandspörsluð. Loft eru grunnuð og máluð með tveimur yfirferðum af plastmálningu, gljástig 2 eða sambærilegt.

Loft og veggir í baðherbergjum og þvottahúsum eru máluð með viðurkenndri votrúmsmálningu.

# 1. FRÁGANGUR INNANHÚSS

---

## 1.4 – HURÐIR

Innihurðar eru yfirfelldar, sléttar og hvítalakkaðar.

## 1.5 – FATASKÁPAR

Fataskápar eru í herbergjum og forstofu. Þeir koma frá Axis.

Sýnilegar hliðar og hurðir í fataskápum er Atlas Oak OH851 W06 (Melamín).

## 1.6 – ÞVOTTAHÚS

Gólf eru flíslaögð. Flísar eru 600\*600 mm.

Tengingar eru fyrir þvottavél og þurrkara, gert er ráð fyrir barkalausum þurrkara.

## 1.7 – ELDHÚS

Eldhúsinnrétting er sérsmíðuð af vandaðri gerð frá Axis ásamt vaski og blöndunartækjum frá Tengi.

Sýnilegar hliðar, skúffur og hurðir í eldhúsi er Atlas Oak OH851 W06 (Melamín).

Borðplötur eru harðplastlagðar með slitsterku plasti og kantlímðar með plasti.

**Ath. hér er ekki ráðlegt að leggja heita hluti beint á borðplöturnar, heldur nota hitaplatta eða sambærilegt.**

Með íbúðunum fylgir spanhelluborð, ofn með blæstri frá AEG og gufugleypi af gerðinni Airforce.

Öll eldhústæki eru frá Ormsson.

# 1. FRÁGANGUR INNANHÚSS

---

## 1.8 – BAÐHERBERGI

Gólf eru flísalögð og veggir að hluta. Flísar eru 600\*600 mm frá Birgisson.

Innrétting er frá Axis.

Sýnilegar hliðar, skúffur og hurðir í baðherbergi er Atlas Oak OH851 W06 (Melamín).

Borðplötur eru harðplastlagðar með slitsterku plasti og kantlímdar með álímingum úr plasti.

Í baðherbergjunum er ýmist speglaskápur eða spegill, handlaug og blöndunartæki í borðplötu, veggghengd salerni, handklæðaofn og glerskilrúmi við sturtu.

Niðurföll eru í gólfum þ.e. öryggisniðurfall og niðurfall í sturtu.

Öll hreinlætistæki eru frá Tengi.

Baðherbergi og þvottahús er í sama rými í 2. herbergja íbúðum.

## 1.9 – GEYMSLA

Öllum íbúðum fylgir geymsla á fyrstu hæð.

Gólf málað.

## 1.10 – HITAKERFI

Íbúðir eru hitaðar upp með hefðbundnu ofnakerfi, stigahús, sameign og geymslugangar sömuleiðis.

Ofnar eru af tegundinni Brugman fá Ofnasmiðju Suðurnesja (BYKO).

# 1. FRÁGANGUR INNANHÚSS

---

## 1.11 – VATNS- OG ÞRIFALAGNIR

Vatns, - og þrifalagnir eru frágengnar skv. teikningum.

## 1.12 – LOFTRÆSTIKERFI

Sérstakt loftræstikerfi er fyrir hverja íbúð.

Kerfið hefur loftskipti í íbúðinni með því að taka loft að utan og dæla því inn í vistarverurnar, herbergi og stofu, og soga lofti út úr baði, þvottahúsi og eldhúsi.

Kerfið er með endurvarmvinnslu og nýtir við bestu aðstæður 80% af varmanum.

Kerfið er með síum og er allt loft sem kemur inn síað.

Ekki á að vera þörf á að opna glugga í íbúðinni til loftunar.

## 1.13 – RAFMAGNSLAGNIR

Rafmagn verður fullfrágengið samkvæmt teikningu.

Litur tengla og rofa verður hvítur.

Reykskynjari verður í hverri íbúð.

## 2. FRÁGANGUR UTANHÚSS

### 2.1 – KLÆÐNING OG EINANGRUN

Útveggir á 1. hæð eru staðsteyptir 200 mm, múrhúðaðir og málaðir að utanverðu, að innan eru útveggir 1. hæðar einangraðir með 100 mm EPS plasteinangrun og múrhúðaðir undir sparsl og/eða málningu.

Útveggir 2. til 5. hæðar eru staðsteyptir 200 mm einangraðir með 100 mm steinull og klæddir með álklæðningu.

Ráðandi klæðning er standandi bára í RAL9006 en stigahús, andyri, inni á svölum, inni á svalagöngum og að hluta til á sitthvorri hlið hússins kemur slétt 2 mm álklæðning í lit D 395 MX (græntóna).

Vatnsbretti og gluggaáfellur verða í sama lit og gluggar (RAL7016).

### 2.2 – ÞAK

Þakplata er steyppt með sléttu yfirborði og steyppt í halla að niðurföllum.

Á þakplötu er rakavarnarlag 0,2mm þolplast, Tvö lög af EPS þakeinangrun 25 kg/m<sup>3</sup>.

Ofan á einangrunina kemur glerfilt 120 g/m<sup>2</sup> og svo þakdúkur. Þakdúkur er Sarnafil G 1.6 mm PVC-dúkur „SIKA“ eða sambærilegt. Ofan á þakdúk er 10 – 12 cm malarlag með steinastærð 40–80 mm. Niðurföll eru af gerðinni „SITA“ eða sambærileg með innsteyptum PVC dúk. Ofan á niðurföllum er álristar.



## 2. FRÁGANGUR UTANHÚSS

### 2.3 – GLUGGAR

Gluggar eru ál-trégluggar festir í veggum eftir steypu. Áhluti að utan í lit RAL7016 og tré að innan í lit RAL9010.

Gler er tvöfalt K-gler (U-gildi 2,0 W/m<sup>2</sup>) á öllum hliðum hússins.

Allir gluggar uppfylla viðkomandi IST-staðal.

Ábyrgð framleiðanda er samkvæmt skilmálum Rationel gluggaframleiðanda og er Húsasmiðjan umboðsaðili fyrir gluggana.

Gluggar koma glerjaðir.

Við kaup íbúðar yfirtekur/taka kaupandi/kaupendur ábyrgð framleiðand

### 2.4 – LÓÐ

Suðrhella 12 myndar eina heild með lóðunum nr. 12-20 við Suðrhellu.

Lóðin liggur á horni Suðrhella og Krísuvíkurvegar annars vegar og markast af óhreyfðu landi til suðurs og vesturs.

Lóðirnar eru tengdar innbyrðis með göngustígum, grassvæðum og bílastæðum.

Aðkoma er á tveimur stöðum, frá Suðrhellu úr vestri við Suðrhellu 12 og Suðrhellu nr. 16.

Bílastæðasvæðið næst Suðrhellu 12 er með 39 bílastæðum.

Gróðursett verður meðfram allri lóðinni með lágvöxnum runnum sem verður plantað þétt og skulu hvergi ná meiri hæð en 1,0 m, til viðbótar þeim skal plantað einstökum birkitrjám. Einnig verða ker á lóðinni með sígrænum plöntum (tegundir eins og bergfura, skriðmispill og hélurifs)

## 3. FRÁGANGUR SAMEIGNAR

### 3.1 – ÍBÚÐARGANGAR, LYFTUHÚS OG STIGAHÚS

Lyfta að 5. hæð er staðsett í göngum að íbúðum.

Stigahús tengist hverri hæð og er sér eining/eldhólf í húsinu.

Steyptir innveggir eru hreinsaðir, slípaðir og málaðir.

Póstkassar eru í anddyri.

Anddyri stigahúss er flísalagt, stigahús teppalagt og forrými lyftuhúss teppalagt.

Gólf í geymslum er máluð með gólfmálningu.

Raflögn í sameign er frágengin samkvæmt teikningum.

### 3.2 – LYFTA

Fólkslyfta í húsinu er af gerðinni Schindler 3000 frá Héðni ehf.

### 3.3 – HJÓLA- OG VAGNAGEYMSLUR

Hjóla- og vagnageymsla og lagnainntök vatns eru í sérrými á 1. hæð.

Veggir að innan eru hreinsaðir, slípaðir og málaðir, gólfplötur er málaður með gólfmálningu.

### 3.4 – BÍLASTÆÐI

Bílastæði eru sameiginleg húsanna nr. 12 – 20.

Ákvæði deiluskipulags um bílastæði er uppfyllt þ.e. 1 bílastæði fyrir hverja íbúð undir 80 m<sup>2</sup> og 2 bílastæði fyrir íbúðir yfir 80 m<sup>2</sup>.

Lagnaleiðir verða fyrir mögulega rafhleðslutengingu.

### 3.5 – SORP OG DJÚPGÁMAR

Sorpaðstaða er sameiginleg fyrir Suðurhelli 12 – 20. 5 m<sup>3</sup> djúpgámar fyrir fjórflokkun er komið fyrir innan lóðar við götu við hvert hús.

Snjóbræðsla er að sorpgámum.

Viðmið Hafnarfjarðarbæjar varðandi djúpgáma og flokkun sorps er uppfyllt.

## 4. 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.
- 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 PBF 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 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 og þvottahúsi geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem eru nauðsynlegar vegna lagnaleiða hússins.