



HANDBÓK HÚSSINS

STRANDGATA 26

EFNISYFIRLIT

Seljandi, byggingaraðili og hönnuðir	0
Strandgata 26	1
Húslýsing	1
Frágangur íbúða	1
Frágangur utanhúss	3
Sameign	3
TIL ÁRÉTTINGAR	0

Seljandi, byggingaraðili og hönnuðir

Seljandi

220 Fjörður ehf
nybygging@fjordur.is
Fjarðargata 13 -1 5, Hafnarfjörður

Byggingaraðili

GG Verk
ggverk@ggverk.is
Turnahvarf 4, Kópavogur

Byggingarstjórn & eftirlit

Sigurður Guðmundsson
Strendingur ehf
sigurdur@strendingur.is
Dalshraun 3, Hafnarfjörður

Arkitekt

ASK Arkitektar
Andri Klausen
andri@ask.is
Geirsgata 9, Reykjavík

Brunnahönnun

Atli Rútur Þorsteinsson
Örugg Verkfræðistofa
atli@oruggverk.is
Kringlan 7, Reykjavík

Burðarþolshönnun

Teknik Verkfræðistofa
Jóhann Friðriksson
johann@teknik.is
Krókaháls 5, Reykjavík

Lagnakerfahönnun

Teknik Verkfræðistofa
Almar Gunnarsson
almar@teknik.is
Krókaháls 5, Reykjavík

Loftraesihönnun

Teknik Verkfræðistofa
Almar Gunnarsson
almar@teknik.is
Krókaháls 5, Reykjavík

Lóðarhönnun

Landslag
Svava Þorleifsdóttir
svava@landslag.is
Skólavörðustígur 11, Reykjavík

Raflagnahönnun

Voltorka ehf
Baldvin Ó Gunnarsson
baldvin@voltorka.is
Bíldshöfði 16, Reykjavík

Strandgata 26

Húslýsing

Nýja viðbyggingin við Fjörð samanstendur af verslunarymum á jarðhæð sem tengist við núverandi verslunarmiðstöð, hótelið íbúðum á annarri til fjórðu hæð við Strandgötu, bókasafni á annarri hæð sem einnig tengist inn í núverandi verslunarmiðstöð og svo hágæða íbúðum á annarri til sjöundu hæð með kyngimögnuðu útsýni í allar áttir yfir allan Hafnarfjörð. Byggingin er allt að fjórar hæðir við Strandgötuna en stallast svo í sjö hæðir til vesturs að hinum tveimur turnum verslunarmiðstöðvarinnar. Frá Strandgötunni upplifum við bygginguna sem fjögurra hæða sem fellur vel að núverandi götumynd. Á milli hótelsins og íbúðanna er þakgarður á annarri hæð, einskonar göngugata sem tengir saman hótelið, bókasafnið, íbúðir og Strandgötu með tröppum niður á götuna.

Miðbær Hafnarfjarðar er heillandi staður þar sem gömul virðuleg hús og nútímaleg hús mætast Strandgatan á sér langa sögu sem aðal verslunargata Hafnarfjarðar og fyrr á tímum voru verslanir jafnframt í aðliggjandi götum. Í næsta nágrenni er ein af perlum Hafnarfjarðar, Hellsgerði sem er sannkölluð undraveröld í hjarta bæjarins.

Allar íbúðir eru með stórum gólfsíðum gluggum, en lögð er rík áhersla á að veita góða dagsbirtu og að hámarka útsýni, þar sem nóg er af slíku í hjarta Hafnarfjarðar. Efri íbúðir njóta sjávarútsýnis til suðurs og vesturs. Til austurs og norðurs er útsýni yfir gamla bæinn en á efri hæðum blasir Esjan við til norðurs. Allar íbúðir eru með svalir eða þaksvaflir. Lögð er mikil áhersla á

góð gæði, klassískt og fágað útlit þegar kemur að hönnun, efnisvali og frágangi í íbúðum.

Frágangur íbúða

Bað- og þvottaherbergi
Innréttingar inn á bað og þvottaherbergjum eru frá VOKE-III.

Á 2-4.hæð eru bað innréttingar lamineraðar með dökkri viðaráferð í litnum 12.85 *Smoked oak, lacquered*, í stíl við eldhúsinnréttinguna.

Borðplata með innfelldum vaski, frá *Duravit*, er smíðuð úr vönduðum Kvartz stein frá Avant quartz.

Á 5-7.hæð eru bað innréttingar spónlögð amerísk hnota, í stíl við eldhúsinnréttinguna.

Dekton borðplata með innfelldum vaski, frá *Duravit*.

Þar sem eru sér þvottaherbergi eru innréttingar hvítar með gráum borðplötum.

Sturtu og handlaugartæki á baðherbergjum eru innfelld í veggju eru mött svört af tegundinni *Grohe*.

Eldhús 2-4.hæð

Eldhúsinnréttingar eru frá Voke-III. Innréttingar eru lamineraðar með dökkri viðaráferð í litnum 12.85 *Smoked oak, lacquered* og með ljósri kvartsborðplötu frá TechniStone. Eldhúskrani er framleiddur af *Franke*. Innbyggð uppþvottavél og ískápur er í íbúðunum ásamt örbylgjuofni, gufugleypi, spanhelluborði og ofn, allt frá AEG. Í stærri íbúðum er helluborðið staðsett í eldhúseyju og er það með innbyggðum gufugleypi og er frá Elica. Öll sýnileg eldhústæki, vaskar og blöndunartæki eru svört.

5-7.hæð

Eldhúsinnréttingar eru frá Voke-III. Innréttingar eru spónlögð amerísk hnota með ljósum Dekton stein borðplötu. Eldhúskrani er framleiddur af Franke. Innbyggð uppvottavél og ísskápur er í íbúðunum ásamt örbylgjuofni, allt frá Miele. Spanhelluborðið er frá Elica og er með innbyggðum gufugleypi. Öll sýnileg eldhústæki, vaskar og blöndunartæki eru svört.

Gluggar og hurðir

Útihurðir íbúða eru gráar (RAL 7016), yfirfelldar eldvarnarhurðar með 46dB hljóðkröfu frá Parka með aðgangsstýringarkerfi frá Brafa. Innihurðir eru yfirfelldar, nema á nokkrum stöðum þar sem eru rennihurðir, þær eru hvítar (RAL 9010) frá Parka.

Svalahurðir og gluggar eru gerð úr ál tré og eru grá að lit (RAL 7016) frá Byko.

Gólfefni

Íbúðir á 2-5.hæð eru afhentar með vínýl parketi af gerðinni Coretec Juniper frá Parka á gólfum fyrir utan baðherbergi og þvottahús. Íbúðir á 6-7.hæð eru afhendar án gólefna. Á öllum íbúðum eru 60x60 cm flísar af gerðinni Mashup Dolomia Gr. Chiaro frá Ebson á baðherbergjum.

Hitakerfi

Íbúðirnar eru hitaðar með gólfhitakerfum ásamt því að baðherbergi eru með handklæðaofnum. Stýrikerfi gólfhitans er frá Danfoss og er gólfhitinn lagður af Aðallögnum ehf.

Loft

Í öllum loftum íbúðanna, fyrir utan votrými, eru hvítir hljóðeinangrandi Clipso loftadúkar frá Pons með innfeldri lýsingu. Á nokkrum stöðum er gert ráð fyrir að hægt sé að hengja önnur ljós í loftið.

Loft í votrýmum eru gífsloft máluð hvít með votrýmismálingu.

Í sameign fyrir utan kjallara eru svartir hljóðeinangrandi Clipso loftadúkar frá Pons með innfeldri lýsingu. Í kjallara er ekki niðurtekið loft heldur er loftið málað hvítt.

Loftræsikerfi

Í hverri íbúð er samstæða með varmaendurvinnslu, staðset inn á baðherbergi eða þvottahúsi, sem tekur inn ferskt loft og dreift í stofu og önnur herbergi á meðan loft er sogað út úr eldhúsi, baðherbergjum og þvottahúsi. Samstæðurnar eru af gerðinni Casa frá Landsblikk ehf.

Rafkerfi

Rafkerfið er hannað samkvæmt nútímastöðlum, með orkusparnað í huga, margvíslegum tengimöguleikum og lýsingu í öllum rýmum. Rafkerfið er lagt af AJraf ehf.

Ljós eru innbyggð inn í dúk-/gífsloftin en á nokkrum stöðum er gert ráð fyrir að hægt sé að hengja önnur ljós í loftið.

Á inngangshurðum ásamt hjólageymslum og geymslum er aðgangsstýringarkerfi frá Brafa ásamt því að mynddyrasými er í húsinu.

Sérgeymsla

Sérgeymslur eru staðsettar í kjallara og fylgir geymsla með öllum íbúðum. Geymslur fyrir 2.hæð eru staðsettar á 2.hæð. Gólfín í geymslunum eru slípuð og lögð með ljósgráu epoxy.

Skápar

Anddyrisskápar og aðrir fataskápar eru í litnum *12.85 Smoked oak, lacquered* á 2-4.hæð. Á 5-7.hæð eru skáparnir úr spónlagðir amerískri hnotu. Skápar inn í þvottarýmum eru hvítir með mattri áferð. Allir skápar eru frá *VOKE-III*.

Svalir

Allar íbúðir hafa svalir og/eða þaksvalir. Þær íbúðir á 4.-7.hæð sem hafa þaksvalir eru hannaðar með því sjónarmiði að hægt er að setja upp heitan pott, þar eru lagnir uppsettar fyrir tengimöguleika. Á þaksvölunum og innfeldum svölum eru flísar.

Á innfeldum svölum hússins er gler svalalokun frá *Ál* og *gler*.

Vatnsúðakerfi

Í öllu húsinu, þar með talið inn í íbúðunum er vatnsúðakerfi. Vatnsúðakerfið er lagt af *Aðallögnum ehf*, þjónustuaðili kerfisins er Eldvarnarþjónustan.

Veggir

Útveggir og hluti innveggja eru steyptir og með sléttri áferð. Léttir innveggir eru að mestu hlaðnir úr frauðsteypum milliveggjasteinum. Lagnaskökt eru gerð úr hefðbundnum léttum gífsveggjum með blikkgrindum. Allir veggir eru sandspartlaðir og grunnmálaðir í hvítum lit.

Á baðherbergjum eru *Mashup Dolomia Gr.Chiaro 60x120 cm* flísar á veggnum bakvið blöndunartæki og við hlið sturtunnar eru *Mashup Dolomia*

Gr.Chiaro Spaccatto 60x120cm flísar. Allar flísarnar eru frá *Ebson*.

Frágangur utanhúss

Klæðning og einangrun

Húsið er klætt með fals læstri áklæðningu og sléttu áli í lit *RAL 7016*, fígulmynstruðu áli í lit *RAL 7047*, bandsöguðum *Sedrusvið* og *graphide* gráum sementsplötum. Húsið er klætt af *Álpór ehf*.

Lóð

Sameiginleg lóð með hóteli og bókasafni er hellulögð með gráum hellum í hlaupandilengdum ásamt hraunhellum. Gróðurbeð eru á nokkrum stöðum.

Þak

Þak yfir 7.hæðinni er létt pappaklætt timburþak.

Sameign

Bílakjallari

Bílakjallarinn er 1.200 m² að stærð og hefur innkeyrslu í gegnum bílakjallara gamla Fjarðar. Í kjallaranum er 32 stæði, þar af 2 stæði fyrir hreyfihamlaða. Bílageymslan er lokuð almenningi. Gert er ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við hvert bílastæði sbr. 11. Mgr. 6.7.1. gr. Í byggingarreglugerð. Íbúðareigandi þarf sjálfur að leggja til hleðslustöð og lagnir í hana. Lyftihurð með mótör og er inn í bílakjalarann frá *Héðins Hurðir* en aðgangsstýringin kemur frá *Brafa*. Eitt bílastæði fylgir íbúðum 501, 502, 503, 504, 505, 601, 603, 701 og 702 aðrar íbúðir eiga möguleika á að kaupa bílastæði.

Brunatjald

Brunatjald er yfir bílskúrshurðinni sem fellur niður við brunaboð.

Gólfefni

Á stigagangi og gangi í sameing eru gólf lögð með vönduðu brúngráu Bentzon Gamma teppi frá *Harðviðarval lögð af Heimahönnun ehf.* Teppin hafa hljóðeinangri undirlag.

Í geymslum og geymslugangi eru gólf slípuð og máluð með ljósgrárri epoxymálingu. Í anddyrum og við lyftur í kjallara eru gráar flísar. Í bílageymslu er steypan slípuð.

Hjóla – og vagnageymsla

Steyptir innveggir í hjóla- og vagnageymslu eru hreinsaðir, slípaðir og málaðir. Gólf eru flísalögð með gráum flísum.

Lyftur

Lyfturnar tvær eru frá *Schindler á Íslandi*. Þjónustu samningur er með lyftunum, sjá í viðhengi.

Útihurðir og gluggar

Útihurðir og gluggar hússins eru gráar (RAL 7016) frá Byko.

Veggir

Íbúðargangar í sameign eru veggfóðraðir með hvítdröppuðu ARTE: *Marsh-As* veggfóðri frá *Sérefni*. Stigangur er málaður í litnum *Cotton* frá *Flügger*.

Sorpgámar

3 djúpgámar fyrir endurvinnslu og sorp eru staðsett í portinu milli Fjarðar og Strandgötu 24.

Gólfefni

Á stigagangi og gangi í sameing eru gólf lögð með vönduðu brúngráu Bentzon Gamma teppi frá *Harðviðarval lögð af Heimahönnun ehf.* Teppin hafa hljóðeinangri undirlag.

Í geymslum og geymslugangi eru gólf slípuð og máluð með ljósgrárri epoxymálingu. Í anddyrum og við lyftur í kjallara eru gráar flísar. Í bílageymslu er steypan slípuð.

Hjóla – og vagnageymsla

Steyptir innveggir í hjóla- og vagnageymslu eru hreinsaðir, slípaðir og málaðir. Gólf eru flísalögð með gráum flísum.

Lyftur

Lyfturnar tvær eru frá *Schindler á Íslandi*. Þjónustu samningur er með lyftunum, sjá í viðhengi.

Útihurðir og gluggar

Útihurðir og gluggar hússins eru gráar (RAL 7016) frá Byko.

Veggir

Íbúðargangar í sameign eru veggfóðraðir með hvítdröppuðu ARTE: *Marsh-As* veggfóðri frá *Sérefni*. Stigangur er málaður í litnum *Cotton* frá *Flügger*.

Sorpgámar

3 djúpgámar fyrir endurvinnslu og sorp eru staðsett í portinu milli Fjarðar og Strandgötu 24.

TIL ÁRÉTTINGAR

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi íbúða í Strandgötu 26, Hafnarfirði.

Vísað er til hönnunargagna, (t.a.m. byggingarnefndarteikninga) varðandi nákvæmar útfaerslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni. Auglýsingarefni og annað myndefni er eingöngu til hliðsjónar og komi upp misræmi þá eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi. Minniháttar misræmi getur verið á milli teikninga arkitekta, söluteikninga og sérteikninga innréttinga og eru innréttingateikningar þá gildandi.

Íbúðareigandi 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. Gæta þarf vel að tengingum þvottavéla og fylgjast vel með þeim eftir að flutt er inn í íbúðina

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

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri og/eða atriðum sem heyra undir viðhald hússins og almenna umhirðu.

Bent er á að í húsinu er atvinnuhúsnæði auk íbúða. Kvöð um húsfélagsreglur verður þinglýst á fasteignina og húsfélagsreglur verða hluti af kaupsamningi. Seljandi hefur heimild til þess að þinglýsa þeim á alla eignarhluta. Bent er á að kaupandi þarf að kynna sér þessa kvöð og þessar reglur.

Íbúðakaupandi og seljandi yfirfara íbúð og sannreyna ástand íbúðarinnar við forskoðun eignar og við afhendingu. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal seljandi eða fulltrúi hans lagfæra galla eins fljótt og auðið er. Íbúðir afhendast hreinar.

Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar, skal hann strax beina umkvörtun sinni til Fjarðar ehf.

Allar breytingar að ósk kaupenda þurfa að fara í gegnum skrifstofur seljanda og geta haft áhrif á afhendingartíma til seinkunnar. Breytingar geta leitt til kostnaðarauka en aldrei til lækkunar.

Skilalýsing þessari er ætlað að skilgreina gæðastig og útfaerslur fyrir íbúðir í nýbyggingu að Strandgötu 26-30, Hafnarfirði.

Allar íbúðir eru hannaðar með áherslu á að skapa notalegt og vandað heimili. Öll vinnubrögð eru í samræmi við gildandi reglugerðir og staðla.

Vinsamlegast hafið samband við 220 Fjörð ehf. (nybygging@fjordur.is) fyrir frekari upplýsingar um íbúðirnar að Strandgötu 26.