

Naustavör 28-34, SKILALÝSING 16.10.2018

1. Frágangur innanhúss

1.1. Gólfefni

Íbúðin sjálf verður afhent án gólfefna, nema á baðherbergi og þvottahúsi verða flísar.

1.2. Veggir

Útveggir íbúðarinnar eru sandsparslaðir. Léttir innveggir eru hlaðnir úr vikur- eða gjallplötum, grófpússaðir og sandsparslaðir eða hefðbundnir gipsplötuveggir sparslaðir. Veggir eru grunnaðir og málaðir með tveimur yfirferðum af acrylmálningu, gljástig 5 eða sambærilegt.

1.3. Loft

Steypt loft eru slípuð, og slétt sandspörtluð. Loft eru grunnuð og máluð með tveimur yfirferðum af plastmálningu, gljástig 2 eða sambærilegt. Loft og veggir á baðherbergjum og þvottahúsum eru máluð með viðurkenndri votrýmismálningu, gljástig 10 þar sem við á.

1.4. Gler

Tvöfalt hefðbundið K-gler, verksmiðjugler er í öllum gluggum. Ábyrgð framleiðanda er samkvæmt skilmálum Samverk glerframleiðanda.

1.5. Sólbekkir

Sólbekkir verða þar sem við á.

1.6. Hurðir

Inngangshurð EICS-35 eða EICS-42 eftir því sem við á. Inngangshurð inn í íbúðina verður spónlögð. Innihurðar eru þýskar yfirfelldar spónlagðar með eikarspón. Innri anddyrishurðar eru úr eik með glerramma í sumum íbúðum eins og teikningar arkitekts sýna.

1.7. Fataskápar

Fataskápar eru í svefnherbergjum, (fataherbergi eru í hjónaherbergjum með rennihurðum þar sem við á) og forstofu. Innréttingar verða frá Brúnás og eru að innan úr ljósgráum spónaplötum, en sýnilegar hliðar og hurðir verða spónlagðar eik og/eða sprautulakkaðar.

1.8. Eldhús

Eldhúsinnrétting verður frá Brúnás og að innan úr ljósgráum spónaplötum, en sýnilegar hliðar og hurðir verða spónlagðar eða sprautulakkaðar. Borðplötur verða úr steini. Vaskur og blöndunartæki verða í innréttingu frá Tengi. Vaskur verður niðurfelldur/undirfelldur í borðplötu. Einnig mun fylgja sléttfellt helluborð, ofn með blæstri, örbylgjuofn, innbyggð uppþvottavél með áklæddum fronti ásamt ljósagufugleypi frá Bræðrunum Ormsson.

1.9. Baðherbergi

Á baðherbergi er gólf flísalagt og verða veggir flísalagðir upp í loft. Innrétting frá Brúnás verður að innan úr ljósgráum spónaplötum, en sýnilegar hliðar og hurðir verða spónlagðar eða sprautulakkaðar. Borðplötur eru úr hvítu plasti. Á baðherbergi verða ýmist speglaskápar eða speglar eftir því sem við á. Handlaug eða handlaugarskál ásamt hitastýrðu blöndunartæki verður í innréttingu eftir því sem við á frá Tengi. Handklæðaofn, upphengt og innbyggt salerni með hæglokandi setu ásamt flísalögðum sturtubotni með sturtuhlið úr gleri. Innbyggt blöndunartæki verður í sturtu frá Tengi.

1.10. Þvottahús

Í þvottahúsi er gólf flísalagt og innréttingar frá Brúnás úr ljósgráum spónaplötum með ræstivask og blöndunartæki í borði. Ekki eru ræstivaskar í innréttingu í sameiginlega þvottahúsi/ baði. Borðplata verður úr plasti. Niðurfall er í gólfi og tengingar fyrir þvottavél og þurrkara, gert er ráð fyrir barkalausum þurrkara.

1.11. Sérgeymsla

Steypt loft, veggir og gólf í sérgeymslum eru hreinsuð og máluð. Skilveggir á milli geymslna eru ýmist steypdir eða með timburgrind og málaðri plötuklæðningu. Sérgeymslur inn af bílastæðum eru án innréttinga með stálhurð þar sem við á. Rafmagnstengill er í sérgeymslu.

1.12. Hitakerfi

Íbúðirnar eru upphitaðar með gólfhita en sameign með ofnakerfi skv. teikningum. Gólfhita- sem og ofnakerfi í sameign fylgir frágengið og verða hitastýrðir lokar á því.

1.13. Loftræsi-, vatns- og þrifalagnir

Loftræsi-, vatns-, - og þrifalagnir fylgja frágengnar skv. teikningum. Forhitari er á heitu neysluvatni.

1.14. Rafmagns- og sjónvarpslagnir

Rafmagns- og sjónvarpslögn fylgir frágengin með einum mynddyrasíma í íbúð. Loftnetstengill verður í alrými ásamt tölvutengli. Tölvutenglar verða í herbergjum. Ljósleiðari verður í húsinu. Infelld lýsing í alrými (stofu og eldhúsi) er með dimmerum.

2. Frágangur sameignar

2.1. Anddyri og stigahús

Steyptir innveggir í sameign og geymslum eru hreinsaðir og málaðir. Sameign á hverri íbúðarhæð og stigagangur eru sandspartlaðir, grunnaðir og málaðir tveimur yfirferðum af plastmálningu. Anddyri er flísalagt með uppsettum póstkössum, íbúðartöflu og dyrabjöllu. Stigar og stigapallar eru teppalagðir. Stigahlaup að kjallara er flíslagt. Á stigum og pöllum eru uppsett handrið. Raflögn í sameign fylgir frágengin með ljósakúplum þar sem venja er að hafa þá ásamt lýsingu í lofti þar sem við á. Loftræsilagnir eru lagðar samkvæmt teikningum.

2.2. Hurðir

Allar útihurðar fylgja frágengnar. Aðalhurð er úr áli. Innri anddyrishurð er úr áli með mótorknúinni hurðarpumpu. Hurðir frá bílgeymslu gegnum brunastúkur verða með rafmagnsopnun.

2.3. Lyftur

Fólkslyfta er í húsinu af gerðinni Mono Space frá Kone og verður tilbúin til notkunar í stigahúsi.

2.4. Lokað bílageymsluhús

Bílageymsla er í kjallara hús með máluðu lofti og Herakustik þar sem við á. Útveggir verða einangraðir ýmist að utan- eða innanverðu eftir því sem við á. Þeir eru hreinsaðir og slípaðir að innanverðu og málaðir. Hitablásarar og loftræsikerfi fylgir frágengið í samræmi við teikningar. Gólf er steypd og vélslípað án frekari meðhöndlunar en bílastæði eru merkt. Sprungur geta myndast á yfirborði gólfsins sem verða ekki meðhöndlaðar frekar. Hurð fyrir bílgeymslu fylgir frágengin með sjálfvirkum opnunarbúnaði og einni fjarstýringu á hvert stæð. Rafmagnstengill fylgir hverju stæði.

2.5. Hjóla- og vagnageymslur

Steyptir innveggir í hjóla- og vagnageymslu eru hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð.

2.6. Sorp og sorpgeymslur

Sorpgeymsla er við bílageymslu. Veggir eru með múrfiltun og málaðir. Gólf eru slípuð og lögð epoxy.

3. Frágangur utanhúss

3.1. Klæðning og einangrun

Útveggir verða einangraðir ýmist að utan- eða innanverðu eftir því sem við á og áklætt að mestu að utan. Kjallaraveggir og veggir 1 hæðar að hluta eru með múrfiltun og í steypulit.

3.2. Steypt þak

Þakplata er steypt með vatnshalla að niðurföllum. Ofaná steypa plötu kemur tvöfalt lag af eldsoðnum tjörupappa. Einangrun er 200 mm rakaþolin þrýstieinangrun. Ofan á einangrun kemur vatnsvarnardúkur með öndun, einangrun er fergt með sjávarmöl/völusteinum. Niðurföll eru tengd regnvatnslögnum.

3.3. Svalir

Svalagólf eru steypt og slípuð eða með múrfiltun eftir því sem við á. Svalahandrið eru úr áli og gleri frá Ál og gler. Útiljós og rafmagnstengill er á svölum. Svalaloft eru steypt slípuð grunnuð og máluð.

3.4. Svalalokun

Möguleiki er á svalalokun samkvæmt aðaltekningum arkitekts. Glerlokun yrði þá frá Ál og gleri á suð- og vesturhlið hússins sem kaupendur geta keypt aukalega eftir á. Sjá nánar á aðaltekningum arkitekts.

3.5. Gluggar

Gluggar eru áklæddir timburgluggar frá Berki. Opanleg gluggafög fylgja frágengin, svo og allar úti- og svalahurðir að fullu frágengnar með þéttiköntum.

3.6. Lóð

Lóð verður fullfrágenginn samkvæmt leiðbeinandi teikningu landslagsarkitekts. Stéttar næst húsi verða hellulagðar og snjóbræðslulögn í gangstíg framan við húsið samkvæmt teikningu. Bílastæði eru malbikuð.

4. Hönnuðir

Arkitektar: Gunnar Páll Kristinsson, Rýma arkitektar.

Verkfræðihönnun: VEKTOR - hönnun & ráðgjöf

Raflagnahönnun: Svanbjörn Einarsson, Tesla ehf.

Lóðahönnun: Inga Rut Gylfadóttir, Landslag ehf.

5. Byggingaraðili

Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf., www.bygg.is

Verkefnastjóri Bygg Sölvi Sævarsson solvi@bygg.is

Frekari upplýsingar um efnisval og annað má nálgast hjá verkefnastjóra Byggingarfélagsins.

6. Áætlaður afhendingartími

Áætlað er að íbúðir að Naustavör 28-34 verði afhentar á tímabilinu apríl-júní 2019. Sameign að utan og lóð verða afhent 2019. Bílgeymsla verður afhent í lok júní eða samhliða afhendingu síðustu íbúða.

Allar breytingar á íbúðinni sjálfri og einstaka hluta í henni að ósk kaupanda geta haft áhrif á afhendingartíma til seinkunnar.

7. Til áréttingar

- Seljandi áskilur sér rétt til að láta breyta teikningum á byggingartímanum í samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna.
- Í nýjum íbúðum er mikill byggingaraki í steypuvirkinu. Þessi raki mun hverfa á einu til tveimur árum en það er þó algjörlega háð útloftun í íbúðinni. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndun (döggun) innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á glerinu getur vatnið skemmt gluggann, gólfefni, málningu og spörsun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillaga opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.
- 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.
- Svalagólf er nauðsynlegt að sílanbera á ca. 2ja ára fresti ef þau eru ekki flísalögð.
- Nauðsynlegt er að sílanbera steiningu á ca. 2ja ára fresti.
- Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.
- Íbúðaeigendum er kunnugt um dælur í dælubrunnum sem þarf að fylgjast með skipulega svo og niðurföll sem þarf að hreinsa sem og öryggisdælu.
- Við afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir í íbúðinni, afhenda fulltrúa Bygg 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 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.
- Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar, skal hann strax beina umkvörtun sinni til umsjóna- og tæknistjóra hússins.
- Íbúðarkaupendur gera sér grein fyrir að í sérgeymslum og öðrum geymslum geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins.