

Skilalýsing (Lundur 25)

1 - FRÁGANGUR INNANHÚSS

1.1 Gólfefni

Íbúðin sjálf verður afhent án gólfefna, nema á baðherbergi og þvottahúsi verða flísar. Flísar verða 30x60 cm. á gólfum á baðherbergi og þvottahúsi. Flísar á veggjum á baðherbergi verða 30x60 cm. eða sambærilegt.

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 plastmálningu, gljástig 7 eða sambærilegt.

1.3 Loft

Steypt loft eru slípuð, sandspörsluð og fínúðuð. Loft eru grunnuð og máluð með tveimur yfirferðum af plastmálningu, gljástig 2-4 eða sambærilegt. Loft og veggir á baðherbergjum og þvottahúsum eru máluð með viðurkenndri votrýmismálningu 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 frá Fanntófell eru plastlagðir með rúnnum framkanti þar sem við á.

1.6 Hurðir

Yfirfelld hurð EICS-30 inn í íbúðina þar sem við á annars hefðbundin tré útidyrhurð. Innhurðir verða yfirfelldar og spónlagðar úr eik fylgja fullfrágengnar. Hurðirnar eru frá Parka og framleiddar í Þýskalandi, eða sambærilegt.

Fataskápar

1.7 Fataskápar (fataherbergi þar sem við á og þá án hurða fyrir skápum) eru í svefnherbergjum og forstofu. Innréttingar eru frá Brúnás ehf. og eru að innan úr ljósgráum plasthúðuðum spónaplötum, en sýnilegar hliðar og hurðir spónlagðar með eik.

1.8 Eldhús

Eldhúsinnrétting frá Brúnás ehf. er að innan úr ljósgráum plasthúðuðum spónaplötum, en sýnilegar hliðar og hurðir eru spónlagðar með eik með hvítum efri skápum og plastlagðri borðplötu með beinum kant, ásamt vaski og blöndunartækjum frá Tengi. Einnig fylgir AEG 6000w glerhelluborð, 3000w ofn með blæstri, 900w örbylgjuofn, ásamt gufugleypi með kolasiu frá Bræðrunum Ormsson ehf. Flísar verða á milli skápa í eldhúsi þar sem við á.

1.9 Baðherbergi

Á baðherbergi er gólf flísalagt og verða veggir flísalagðir í rúmlega tveggja metra hæð. Innréttingar eru að innan úr ljósgráum plasthúðuðum spónaplötum, en sýnilegar hliðar og hurðir spónlagðar með eik eða sprautulakkaðar hvítar. Á baðherbergi er uppsettur spegill, handlaug í innréttingu,

handklæðaofn, upphengt og innbyggt salerni með hæglokandi setu ásamt flísalögðum sturtubotni með sturtuhlið úr gleri. Blöndunartæki frá Tengi eru við handlaug og sturtu.

1.10 Þvottahús

Í þvottahúsi er gólf flísalagt og innréttingar frá Brúnás ehf. úr ljósgráum plasthúðuðum spónaplötum með ræstivask og blöndunartæki á vegg eða borði. 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 með timburgrind og málaðri plötuklæðningu. Sérgeymslur eru án innréttinga með hvítmálaðri yfirfelldri hurð þar sem við á. Rafmagnstengill er í sérgeymslu.

1.12 Timburverandir

Timburverandir fylgja íbúðum á jarðhæð þar sem við á. Borin verður ein umferð af pallaolíu í ljósum lit.

1.13 Hitakerfi

Íbúðirnar eru upphitaðar með gólfhita en sameign með ofnakerfi skv. teikningum. Gólfhita er stýrt með þráðlausum hitanemum á vegg rýmis. Ofnakerfi í sameign fylgir frágengið og verða hitastýrðir lokar á því.

1.14 Loftræsi-, vatns- og þrifalagnir

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

1.15 Rafmagns- og sjónvarpslagnir

Rafmagns- og sjónvarpslögn fylgir frágengin með einum mynddyrasíma í íbúð. Loftnetstenglar eru í alrými og herbergjum. Símatengill er í alrými og herbergjum.

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. 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 eru með rafmagnsopnun.

2.3 Lyftur

Fólkslyftur eru af gerðinni KONE eða sambærilegt og eru tilbúnar til notkunar í stigahúsum.

2.4 Lokað bílageymsluhús

Bílageymsla er niðurgráfin með Troidtekt-plötum og/eða einangrun í lofti þar sem við á. Útveggir verða einangraðir ýmist að utan- eða innanverðu eftir því sem við á. Þeir eru ýmist þússaðir, hreinsaðir og slípaðir að innanverðu og málaðir. Hitablásarar og loftræsikerfi fylgir frágengið í samræmi við

teikningar. Gólf er steyppt 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 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 máluð.

3 - FRÁGANGUR UTANHÚSS

3.1 Klæðning og einangrun

Húsið er einangrað með steinull og álklætt að mestu að utan. Svalagangar og einstaka fletir eru timburklæddir. Kjallaraveggir og fleira eru, múraðir á einangrun, múrfiltun og málaðir eftir því sem við á.

3.2 Steypt þak

Þakplata er steyppt með vatnshalla að niðurföllum. Ofaná steyppta plötu kemur tvöfalt lag af eldsoðnum tjörupappa. Einangrun er rakaþolin þrýstieinangrun. Ofaná einangrun kemur vatnsvarnardúkur með öndun, einangrun er fergð með sjávarmöl/völusteinum. Niðurföll eru tengd regnvatnslögnum.

3.3 Svalir á þakíbúðum

Svalir eru steypptar með vatnshalla að niðurföllum. Ofan á steyppta plötu kemur tvöfalt lag af eldsoðnum tjörupappa, timburlektur og rakaþolin þrýstieinangrun. Svalagólf er klætt með furuboðrum.

3.4 Svalir

Svalagólf eru steyppt, flotuð og eða slípuð. Svalahandrið eru úr áli og gleri. Útiljós og rafmagnstengill er á svölum. Svalaloft eru steyppt slípuð grunnuð og máluð. Svalagangar eru með glerskýli með ca.100 mm opnun að neðan og ca.500mm af ofan.

3.5 Gluggar

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

3.7 Lóð

Lóð er fullfrágengin með grasþökum og gróðri samkvæmt leiðbeinandi teikningu landslagsarkitekts. Stéttar næst húsi eru hellulagðar og snjóbræðslulögn í gangstíg framan við húsið og í römpum samkvæmt teikningu. Bílastæði og rampar eru steypptir og eða malbikaðir eftir því sem við á. Allur lóðarfrágangur við húsið getur ekki endurspeglað að fullu teikningar lóðarhönnuða né samþykktar byggingarnefndateikningar arkitekts s.s gras, gróður, palla við íbúðir og allan annan frágang. Endanlegt útlit og allur frágangur lóðarinnar sem og aðlögun að næsta götum, byggingum og lóðarmörkum verður samkvæmt ákvörðun verkefnastjóra og skráðgarðyrkjumeistara Byggingarfélags Gylfa og Gunnars hverju sinni.

4 - HÖNNUÐIR

Arkitektar

Guðmundur Gunnlaugsson (Archus) og Gunnar Páll Kristinsson (Rýma arkitektar).

Verkfræðihönnun

VSÞ

Raflagnahönnun

VSÞ

5 - BYGGINGARADILI

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

Athygli skal vakin á því að Byggingarfélag Gylfa og Gunnars áskilur sér allan rétt til að gera útlits,efnis- og tæknilegar breytingar meðan á byggingarframkvæmdum stendur.

6 - AFHENDINGARTÍMI

Íbúðir verða afhentar á tímabilinu feb-mars 2017. Sameign að utan og lóð verða afhent haustið 2017. Bílgeymsla verður afhent í feb. 2017.

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 spörsln. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítilla 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 eða á ca. 2ja ára fresti.

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

Íbúðaeigendum er kunnugt um dætur 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.

Aðalhurðum á hverju stigahúsi svo og bílageymsluhurðum verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.

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.