

Nýhöfn 7, SKILALÝSING 17.01.2017

1. Frágangur innanhúss

1.1. Gólfefni

Íbúðin sjálf verður afhent án gólfefna, nema á baðherbergi og þvottahúsi verða flísar. Flísar koma frá Birgisson ehf.

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, 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 votrymismálningu 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 úr harðplasti með ABS-laser kanti.

1.6. Hurðir

Yfirfelld hurð EICS-30 inn í íbúðina verður spónlögð með hnotu. Innihurðar verða spónlagðar með hnotu með fellilista í stað hefðbundinna gerhefta. Hæð innihurða verður í kringum 220 sm. Rennihurðar verða spónlagðar með standandi hnotu eða hvítar frá Parka eftir því sem við á. Komi ósk um hvítar innihurðir þá verða þær yfirfelldar frá Parka með földum lömum.

1.7. Fataskápar

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

1.8. Eldhús

Eldhúsinnrétting verður frá Brúnás og að innan úr ljósgráum spónaplötum, en sýnilegar hliðar og hurðir verða spónlagðar með hnotu og sprautulakkaðar þar sem við á. Borðplötur verða úr Virgo steini. Vaskur og blöndunartæki verða í innréttingu frá Tengi. Vaskur verður undirlímdur í borðplötu. Einnig mun fylgja sléttfellt spanhelluborð, ofn með blæstri, örbylgjuofn, hljóðlát alklæðandleg uppþvottavél 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 með hnotu eða sprautulakkaðar eftir því sem við á. Borðplötur verða úr Virgo steini. Á baðherbergi verða ýmist speglaskápar eða speglar eftir því sem við á með lýsingu. 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 verður á baðherbergi. 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 á vegg eða borði. 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 með timburgrind og málaðri plötuklæðningu. Sérgeymslur eru án innréttinga með hvítmálaðri yfirfelldri hurð 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 þrífalagnir

Loftræsi-, vatns-, - og þrífalagnir 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. Hússtjórnarkerfi frá Rafport ABB Free@Home verður í íbúðum til þess að stýra dimmum og lýsingu í hverri íbúð. Möguleiki er fyrir kaupendur að uppfæra hússtjórnunarkerfi í samstarfi við Rafport ehf.

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. Á stigum og pöllum eru uppset handrið. Raflögn í sameign fylgir frágengin með ljósakúplum þar sem venja er að hafa þá ásamt innfelldri 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 Schindler 3300® og verður tilbúin til notkunar í stigahúsi.

2.4. Lokað bílageymsluhús

Bílageymsla er á fyrstu hæð með einangrun í lofti þar sem við á. Útveggir verða einangraðir ýmist að utan- eða innanverðu eftir því sem við á. Þeir eru ýmist pússaðir, hreinsaðir og slípaðir að innanverðu og málaðir. Hitablásarar og loftræsikerfi fylgir frágengið í samræmi við teikningar. Gólf er steyp 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 opunarbúnaði og einni fjarstýringu á hvert stæði. 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 á fyrstu hæð. Veggir eru með múrfiltun og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð.

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 fleira eru með múrfiltun og málaðir.

3.2. Steypt þak

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

3.3. Timburþak

Timburþak er einangrað með 225mm þakeinangrun og klædd með læstri áklæðningu. Rennur og niðurföll eru tengd regnvatnslögnum.

3.4. Svalir

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

3.5. Svalalokun

Svalalokun frá Gler og Brautum verður á á svalahandriðum samkvæmt aðalteikningum arkitekts.

3.6. Gluggar

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

3.7. Lóð

Nýhöfn 7 stendur á lóðamörkum og fylgir því engin lóð. Stéttar næst húsi verða hellulagðar og snjóbræðslulögn í gangstíg framan við húsið samkvæmt teikningu. Bílastæði eru malbikuð og eru þau stæði opin fyrir alla, þ.e. ekki má merkja þau húsinu.

4. Hönnuðir

Arkitektar: Guðmundur Gunnlaugsson og Gunnar Páll Kristinsson, Rýma arkitektar.

Verkfræðihönnun: VEKTOR - hönnun & ráðgjöf

Raflagnahönnun: Helgi Kr. Eiríksson, Lúmex

5. Byggingaraðili

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

6. Áætlaður afhendingartími

Áætlað er að íbúðir í Nýhöfn 7 verði afhentar í júní 2017. Sameign að utan og lóð verða afhent sumarið 2017. Bílgeymsla verður afhent sumarið 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 lítillega 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.