

Lundur 8-18. SKILALÝSING 10.07.2017

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 einangraðir að innan þússaðir og sparslaðir. 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. Loft efstu hæðar eru gipsklædd spörsluð og fínúðuð.

1.4. Gler

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

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. Innihurðir verða yfirfeldar og spónlagðar úr eik og fylgja fullfrágengnar. Hurðirnar eru frá Parka og framleiddar í Þýskalandi, eða sambærilegt. Hurðir inn í íbúðir af altangöngum eru timburhurðir málaðar í lit 7011

1.7. Fataskápar

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

1.8. Eldhús

Eldhúsinnrétting frá Brúnás ehf. er að innan úr ljósgráum plathúðuðum spónaplötum, en sýnilegar hliðar og hurðir eru spónlagðar með eik með hvítum efri skápum og plastlagðri borðplötu með beinum kanti, ásamt vaski og blöndunartækjum frá Tengi. Einnig fylgir AEG spanhelluborð, ofn með blæstri, 900w örbylgjuofn ásamt gufugleypi með kolasíu og uppvottavél frá Bræðrunum Ormsson ehf. Flísar vera á milli skápa í eldhúsi þar sem við á.

1.9. Baðherbergi

Á baðherbergi er gólf flísalagt sem og veggir. Innréttingar eru að innan úr ljósgráum plathúðuðum spónaplötum, en sýnilegar hliðar og hurðir spónlagðar með eik eða sprautulakkað hvít. 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. Niðurfali 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. Geymslur inn af bílastæði erum með stálhurð

1.12. Timburverandir

Timburverandir fylgja íbúðum á jarðhæð þar sem við á.

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 þrífalagnir

Loftræsi-, vatns-, - og þrífalagnir 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 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. Stigahlaup að kjallara er flíslagt. Á stigum og pöllum á hæðum er teppi og uppset handrið, gólf og veggir máluð án spörlunar. 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 eða áltréhurð. 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 niðurgrafin að hluta með Troldekt-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 pússaðir,

hreinsaðir og slípaðir að innanverðu og málaðir. Hitablásarar og loftræsikerfi fylgir frágengið í samræmi við teikningar. Gólf er steipt 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

Veggir eru með múrfiltun og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð.

3. Frágangur utanhúss

3.1. Klæðning og einangrun

Húsið er einangrað að innan og pússað. Veggir úti eru pússaðir með steiningarlími og málaðir. Svalagangar og einstaka fletir eru timburklæddir. Kjallaraveggir og fleira eru, múraðir á stein eða á einangrun með múrfiltun og málaðir eftir því sem við á.

3.2. Þak

Þak er með tvöföldum eldsoðnum tjörupappa, einangrun og fargi.

3.3. Svalir

Svalagólf eru steipt og slípuð. Svalahandrið eru úr áli og gleri frá Gler og Brautum eða sambærilegt. Útiljós og rafmagnstengill er á svölum. Svalaloft eru steipt slípuð grunnuð og máluð.

3.4. Gluggar

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

3.5. 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 steiptir 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 skruðgarðyrkjumeistara Byggingarfélags Gylfa og Gunnars hverju sinni.

4. Hönnuðir

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

Verkfræðihönnun: VSB.

Raflagnahönnun: VSB.

5. Byggingaraðili

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 *desember 2017 til janúar 2018*. Sameign að utan og lóð verða afhent á sama tíma.

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 lítillga 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 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 í stigahúsi svo og bílageymsluhurð 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.