

NAUSTAVÖR 7. 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. Frá Parka eða sambærilegt.

1.2. Veggir

Útveggir íbúðarinnar eru einangraðir að innan múraðir og sandspartlaðir. Létir 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 5% eða sambærilegt.

1.3. Loft

Steypt loft eru slípuð, sandspörsluð og máluð. 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 eða viðkomandi glerframleiðanda hverji sinni.

1.5. Sólbekkir

Sólbekkir frá Fanntófell eru plastlagðir með beinum framkanti þar sem við á.

1.6. Hurðir

Yfirfelld hurð EICS-30 inn í íbúðina. Innihurðir verða yfirfeldar hvítar að lit og fylgja fullfrágengnar. Hurðirnar eru frá Parka og framleiddar í Þýskalandi, eða sambærilegt.

1.7. Fataskápar

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 eru sprautaulakaðar hvítar og í lit.

1.8. Eldhús

Eldhúsinnrétting frá Brúnás ehf. er að innan úr ljósgráum plasthúðuðum spónaplötum, en sýnilegar hliðar og hurðir eru sprautulakkaðar hvítar eða gráar með 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 uppþvottavél frá Bræðrunum Ormsson ehf.

1.9. Baðherbergi

Á baðherbergi er gólf flísalagt og verða veggir flísalagðir upp í loft. Innréttingar eru að innan úr ljósgráum plasthúðuðum spónaplötum, en sýnilegar hliðar sprautulakkaðar í hvítum lit. Á baðherbergi er einnig uppsettur speglaskápur, 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 innfelld tæki í vegg við 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.

1.13. Hitakerfi

Íbúðirnar eru upphitaðar með ofnakerfi skv. teikningum. 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. Stigahlaup að kjallara er flíslagt. Á stigum og pöllum í stigahúsi eru uppsett handrið, gólf og veggir spörtluð og máluð. Raflögn í sameign fylgir frágengin með ljósakúplum þar sem venja er að hafa þá. Loftræsilagningar 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 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 opunarbúnaði 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 með plasteinangrun að innan og múrað (filterað) og málað að utan.. Innfellur og einstaka fletir eru timburklæddir inni á svölum íbúða. Kjallaraveggir og fleira eru múraðir á einangrun, múrfiltun og málaðir eftir því sem við á.

3.2. Þak

Þak yfir 4.hæð er steyppt þakplata með tvöföldum eldsoðnum tjörupappa og einangrun þar ofan á.

3.3. Svalir á þakíbúðum

Svalir eru steyptar með vatnshalla að niðurföllum. Ofan á steypa plötu kemur tvöfalt lag af eldsoðnum tjörupappa, timburlektur og rakaþolin þrýstieinangrun. Lektur eru klæddar með gagnvarðri furuklæðningu.

3.4. Svalir

Svalahandrið eru úr áli og gleri frá Gler og Brautum eða sambærilegt. Útiljós og rafmagnstengill er á svölum. Svalagólf 1. hæðar er klætt með gagnvarðri furuklæðningu. Svalargólf 2-3 hæðar eru slípuð og sílanborin Svalaloft eru steyppt slípuð grunuð og máluð.

3.5. Gluggar

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

3.6. 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 steyptir 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: Conís

Raflagnahönnun: Tesla rafmagnshönnun.

5. Byggingaraðili

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 okt- nóv 2017. Bílageymsla verður afhent í nóvember 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 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.

ALLAR BREYTINGAR Á ÍBÚÐINNI SJÁLFRI OG EINSTAKA HLUTUM Í HENNI, AÐ ÓSK KAUPANDA, GETA HAFT ÁHRIF Á AFHENDINGARTÍMA TIL SEINKUNNAR.

Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf. www.bygg.is