

Naustavör 16-18, SKILALÝSING 30.01.2018

1. Frágangur innanhúss

1.1. Gólfefni

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

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 votrýmismálningu þar sem við á.

1.4. Gler

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

1.5. Sólbekkir

Sólbekkir verða þar sem við á.

1.6. Hurðir

Inngangshurð EICS-30 inn í íbúðina verður spónlög eða sprautulökkuð. Innihurðar eru þýskar yfirfelldar frá Parka spónlagðar með eikarspón. Rennihurðar íbúða verða einnig spónlagðar úr eik.

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 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. Litaðar (hvítar) glerplötur á milli skápa þar sem við á. Vaskur og blöndunartæki verða í innréttingu frá Tengi. Vaskur verður niðurfelldur 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 frá Tengi eru í innréttingu eftir því sem við á. Handklæðaofn, upphengt og innbyggt salerni með hæglokandi setu. Sturtubotn er flísalagður með sturtuhlið úr gleri. Innbyggt blöndunartæki frá Tengi eru í sturtu.

1.10. Þvottahús

Í þvottahúsi er gólf flísalagt og innréttingar frá Brúnás úr ljósgráum spónaplötum með ræstivask og blöndunartæki í 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 ýmist steypdir eða úr timburgrind með 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 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 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 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 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 fleira 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. Ofaná 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 Brautum. Útiljós og rafmagnstengill er á svölum. Svalaloft eru steypt slípuð grunnuð og máluð.

3.4. Svalalokun

Möguleiki er á svalalokun frá Ál og Brautum á suð- og vesturhlið hússins. Samkvæmt aðalteikningum arkitekts.

3.5. Gluggar

Gluggar eru áklæddir timburgluggar frá Berki. Opanleg gluggafög fylgja frágengin, svo og allar úti-, renni- 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: Guðmundur Gunnlaugsson og Gunnar Páll Kristinsson, Rýma arkitektar.

Verkfræðihönnun: VEKTOR - hönnun & ráðgjöf

Raflagnahönnun: Svanbjörn Einarsson, Tesla ehf.

Lóðahönnun: Inga Rut Gylfadóttir, Forma ehf.

5. Byggingaraðili

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

6. Áætlaður afhendingartími

Áætlað er að íbúðir að Naustavör 16-18 verði afhentar á tímabilinu apríl-maí 2018. Sameign að utan og lóð verða afhent 2018. Bílgeymsla verður afhent vorið 2018 eða samhliða íbúðum.

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 spörslun. 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.