

Strikið 1 ABC, SKILALÝSING 6.12.2018

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 akrýlmálningu, gljástig 5 eða sambærilegt.

1.3. Loft

Steypt loft eru slípuð, og slétt sandspörtluð. 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 gler innflytjanda (Gluggasmiðjan).

1.5. Sólbekkir

Sólbekkir frá Fanntófell eru úr harðplasti með ABS-laser kanti þar sem við á.

1.6. Hurðir

Yfirfelld hurð EICS-30 inn í íbúðina og yfirfelldar innihurðir spónlagðar úr eik fylgja fullfrágengnar. Rennihurðar verða spónlagðar með eik þar sem við á. Hurðirnar eru frá Parka og framleiddar í Þýskalandi og Austuríki.

1.7. Fataskápar

Fataskápar (fataherbergi þar sem við á) eru í svefnherbergjum og forstofu. Innréttingar eru frá Axis ehf. og eru að innan úr hvítum plasthúðuðum spónaplötum, en sýnilegar hliðar og hurðir spónlagðar með eik.

1.8. Eldhús

Eldhúsinnrétting eru frá Axis og er að innan úr hvítum plasthúðuðum spónaplötum, en sýnilegar hliðar og hurðir verða spónlagðar með eik og lakkaðar 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 Axis eru að innan úr hvítum plasthúðuðum spónaplötum, en sýnilegar hliðar og hurðir lakkaðar hvítar. Á baðherbergi verða speglaskápar með lýsingu. Borðplata úr gegnheilu harðplasti. Höldur í innréttingu verða kantaðar. Handlaug er í innréttingu, handklæðaofn, upphengt og innbyggt salerni með hæglokandi setu ásamt flísalögðum sturtubotni með sturtuhlið úr gleri verður á baðherbergi. Innbyggt blöndunartæki frá Tengi er í sturtu. Hitastýrt blöndunartæki frá Tengi er við handlaug.

1.10. Þvottahús

Í þvottahúsi er gólf flísalagt og innréttingar frá Axis úr hvítum 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 og skjólgirðingar

Timburverandir og skjólgirðingar úr lerki fylgja íbúðum á jarðhæð þar sem við á. Lerkið skal vera ómeðhöndlað samkvæmt artkitekt.

1.13. 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.

1.14. 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. Loftnetstengill er í alrými ásamt tölvutengli. Tölvutenglar verða í herbergjum. Ljósleiðari verður í húsinu. Dimmar verða á innfelldum ljósum.

1.16. Bruna- og öryggiskerfi

Reykskynjarar í íbúðum og sameign verða vaktaðir af stjórnstöð öryggisfyrirtækis. Íbúðareigendur munu geta bætt við vöktuðum reykskynjurum innan íbúðar óski þeir þess og þá í samstarfi við öryggisfyrirtæki sem mun sjá um vöktun. Einnig er hægt að sækja um öryggishnapp sé þess þörf sem eru niðurgreiddir af Sjúkratryggingum Íslands.

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 akrílmálningu. Anddyri er flísalagt með uppsettum póstkössum, íbúðartöflu og dyrabjöllu. Stigar og stigapallar eru teppalagðir. Stigahlaup að kjallara er flíslagt. Á stigum og pöllum eru uppset 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 anddyrshurð er úr áli með mótorknúnum hurðarpumpum eða rennihurðabúnaði þar sem við á. Hurðir frá bílgeymslu gegnum brunastúkur eru með rafmagnsopnun.

2.3. Lyftur

Fólkslyftur eru af gerðinni Schindler 3300® og eru tilbúnar til notkunar í stigahúsum.

2.4. Lokað bílageymsluhús

Bílageymsla er niðurgráfin 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 þússaðir, 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 opnunarúnaði og einni fjarstýringu á hvert stæði. Rafmagnstengill er í hverju stæði fyrir hefbundinn rafmagnsbíl. Tengill er tengdur inná rafmagnsmæli hverjar íbúðar.

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 í hverri sameign. Veggir eru með múrfiltun og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð.

3. Frágangur utanhúss

3.1. Klæðning og einangrun

Húsið er einangrað með 125 mm steinull og álklætt að mestu að utan. Kjallaraveggir og fleira eru með múrfiltun og málaðir.

3.2. Steipt þak

Þakplata er steipt 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. Svalir

Svalagólf eru steipt og slípuð eða með múrfiltun eftir því sem við á. Svalahandrið eru úr áli og gleri. Útiljós og rafmagnstengill er á svölum. Svalaloft eru steipt slípuð grunnuð og máluð. Tekið skal fram svalaskjól eru ekki vatnsheld.

3.4. Svalaskjól

Leyfilegt er að setja glerskjól á svalir þar sem annaðhvort eru steiptar svalir yfir eða steipt skyggni. Hinsvegar er ekki leyfilegt að setja svalalokanir á 1. hæð hússins við sólpalla.

3.5. Gluggar

Gluggar eru áklæddir timburgluggar frá Gluggasmiðjunni. Opanleg 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 samkvæmt teikningu. Bílastæði eru malbikuð.

4. Hönnuðir

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

Verkfræðihönnun: VEKTOR - hönnun & ráðgjöf

Raflagnahönnun: Helgi Kr. Eiríksson, Lúmex

Lóðahönnun: Inga Rut Gylfadóttir, Landslag ehf.

5. Byggingaraðili

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

6. Afhendingartími

Íbúðir í Strikinu 1 ABC verða afhentar í þrennu lagi:

Strikið 1A: Mars 2019

Strikið 1B: Maí 2019

Strikið 1C: Apríl 2019

Sameign að utan og lóð verða afhent haustið 2019. Bílgeymsla verður afhent haustið 2019.

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 spörsulun. 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 smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.
- 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 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.
- Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri og eða öðrum atriðum sem heyra undir eðlilegt viðhald hússins og almenna umhirðu.
- Minniháttar misræmi getur verið á milli teikninga arkitekta, söluteikninga og sérteikninga innréttinga og eru þá teikningar hönnuða gildandi.
- Íbúðarkaupandi og fulltrúi byggingaraðila yfirfara íbúðina og sannreyna ástand.
- Ef gallar koma í ljós skal byggingaraðili lagfæra gallana eins fljótt og auðið er. Eins eru allar íbúðir yfirfarðar ári eftir sölu og ef kemur í þeirri yfirferð að eitthvað er ekki í lagi og er utanvið eðlilegt viðhald fasteigna verður það lagfært eins fljótt og auðið er.
- Þar sem minnst er á gerð tækja í innréttingum í skilalýsingu er átt við tæki af sambærilegri gerð og gæðum. Sama á við um birgja og efnisala. Seljandi áskilur sér rétt til að breytinga á byggingartímanum en er þá miðað við sambærilega vöru.
- Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, tæknilegar- og útilitsbreytingar á meðan á byggingarframkvæmdum stendur.
- Allar breytingar að ósk kaupanda þurfa að fara í gegnum staðarstjóra á hverjum byggingarstað og geta þær haft áhrif á afhendingartíma til seinkunnar. Breytingarnar geta leitt til kostnaðarauka.