

# Naustavör 52-58, SKILALÝSING 25.3.2022

## 1. Frágangur innanhúss íbúða

### 1.1. Gólfefni

Íbúðin sjálf verður afhent án gólfefna, nema á baðherbergi og þvottahúsi verða flísar frá Álfaborg.

### 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. 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. Á völdum stöðum og íbúðum er hluti lofta hljóðloft á 4h og 3h

### 1.4. Gler

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

### 1.5. Sólbekkir

Sólbekkir verða þar sem við á úr plastlögðum spónaplötum.

### 1.6. Hurðir

Inngangshurð EICS-30, EICS-35 eða EICS-42 eftir því sem við á. Inngangshurð inn í íbúðina verður spónlögð. Innihurðar eru yfirfelldar, sléttar og sprautulakkaðar hvítar. Í sumum íbúðum eru innri anddyrshurðar eins og teikningar arkitekts sýna og þær eru með glerramma í hurðarspjaldi þar sem við á. Hurðir eru frá PARKA.

### 1.7. Fataskápar

Fataskápur er í forstofu og svefnherbergjum. Í sumum hjónaherbergjum eru fataherbergi með rennihurð fyrir. Innréttingar verða frá Brúnás og eru að innan úr ljósgráum spónaplötum, en sýnilegar hliðar og hurðir verða spónlagðar eða sprautulakkaðar þar sem við á.

### 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 Virgo Quartz steini frá S. Helgasyni. Vaskur og blöndunartæki verða í innréttingu frá Tengi. Vaskur verður undirlímdur í borðplötu. Einnig mun fylgja helluborð, ofn með blæstri, örbylgjuofn, innbyggð uppþvottavél með áklæddum fronti ásamt ljósagufugleypi frá Bræðrunum Ormsson. Ísskápar fylgja þar sem þeir eru innbyggðir í innréttingu.

### 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 sprautulakkaðar. Borðplötur eru úr Virgo Quartz steini. Á baðherbergi verða ýmist speglaskápar eða speglar eftir því sem við á. Handlaug ásamt hitastýrðu blöndunartæki verður í innréttingu eftir því sem við á frá Tengi. Handklæðaofn þar sem við á,

upphengt og innbyggt salerni með hæglokandi setu ásamt flísalögðum sturtubotni með sturtuhlið úr gleri. 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 í borði. Ekki eru ræstivaskar í innréttingu í sameiginlegu þvottahúsi/ baði. 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 með timburgrind og málaðri plötuklæðningu án innréttinga. 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. Innfelld lýsing í alrými ( stofu og eldhúsi) samkvæmt teikningu er með dimmum.

## **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 en það er gert nokkru eftir að íbúðareigendur hafa flutt inn. 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 eða sambærileg frá Kone og verður tilbúin til notkunar í stigahúsi.

#### **2.4. Lokað bílageymsluhús**

Bílageymsla er í kjallara hús með máluðu lofti og Herakustik þar sem við á. Útveggir verða einangraðir ýmist að utan- eða innanverðu eftir því sem við á. Þeir eru 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 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 í 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 veggir 1 hæðar að hluta 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 rakapólin þrýstieinangrun. Ofan á einangrun kemur vatnsvarnardúk 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 gler eða sambærilegt. Útiljós og rafmagnstengill er á svölum. Svalaloft eru slípuð, grunnuð og máluð. Þaksvalir eru með gagnvarði furu þar sem við á.

## 3.4. Svalalokun

Möguleiki er á svalalokun samkvæmt aðaltekningum arkitekts garðmegin. Glerlokun yrði þá frá Ál og gleri sem kaupendur geta keypt aukalega eftir á. Sjá nánar á aðaltekningum arkitekts.

## 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 verður fullfrágenginn samkvæmt leiðbeinandi teikningu landslagsarkitekts. Stéttar næst húsi verða hellulagðar og snjóbræðslulögn í gangstíg framan við húsið samkvæmt teikningu. Bílastæði eru malbikuð. Ekki verða hlið eða hurðir í gönguopum inn á timburverandir á sérafnotareitum íbúða.

## 4. Handbók hússins

Útbúinn verður sérstök handbók vegna hússins þar sem fram koma helstu upplýsingar um söluaðila efnis sem notað var í húsinu ásamt skýringum á helsta búnaði. Upplýsingar eru oft sóttar á heimasíður hinna ýmsu aðila og geta því slæðst með allskonar smávægilegar villur varðandi tæki og búnað þeirra og ber byggingarfélagið ekki ábyrgð á þeim.

## 5. Hönnuðir

Arkitekt: Guðmundur Gunnlaugsson. Archus.

Verkfræðihönnun: VEKTOR - hönnun & ráðgjöf.

Raflagnahönnun: Svanbjörn Einarsson, Tesla ehf.

Lóðahönnun: Inga Rut Gylfadóttir, Landslag ehf.

## 6. Teikningar

Í kaupsamningi kemur fram hvað teikningar arkitekts eru í gildi á þeim tíma þegar kaupsamningur er gerður. Á byggingartíma hússins áskilur byggingarfélagið sér rétt til að breyta þessum teikningum í samráði við arkitekt vegna tæknilegra úrfærsla sem upp geta komið í framkvæmdinni. Teikningar annarra hönnuða geta líka breyst vegna tæknilegra útfærsla og eða breytinga vegna búnaðar sem síðar er valinn inn í eða utan á húsið.

## 7. Byggingaraðili

Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf., [www.bygg.is](http://www.bygg.is)

Verkefnastjóri Bygg Konráð Jón Sigurðsson [konrad@bygg.is](mailto:konrad@bygg.is)

Verkefnastjóri Bygg Skarphéðinn Njálsson [skarphedinn@bygg.is](mailto:skarphedinn@bygg.is)

Frekari upplýsingar um efnisval og annað má nálgast hjá verkefnastjóra Byggingarfélagsins.

## 8. Áætlaður afhendingartími

Áætlað er að íbúðir að Naustavör 52-58 verði afhentar á tímabilinu sep. 2022 – feb.2023. Hús nr.52 fyrst í sept.2022, 54 í okt.2022., 56 í feb. 2023 og 58 í mars 2023.

Sameign, lóð og bílgeymsla verður afhent samhliða afhendingu síðustu íbúða í stigagangi nr.58.

Allar breytingar á íbúðinni sjálfri og einstaka hluta í henni að ósk kaupanda hefur áhrif á afhendingartíma til seinkunnar. Allar breytingar sem kaupendur hafa hug á að gera þarf að gera í samráði við verkefnastjóra skriflega og mun hann meta hvort þær séu framkvæmanlegar. Íbúðareigandi er sjálfur ábyrgur fyrir því að bæði viðkomandi söluaðilar efnis ásamt verkefnastjóra byggingarfélagsins séu upplýstir um allar breytingar með pósti ekki SMS. Íbúðareigandi er sjálfur ábyrgur vegna viðbótarkostnaðar sem getur myndast hjá byggingarfélaginu vegna þessara breytinga. Byggingarfélagið tekur ekki á sig ábyrgð vegna skemmda sem kunna að verða á búnaði eða efnum sem íbúðareigandi hefur sjálfur sett inn í íbúðina áður en formleg afhending hefur farið fram.

## 9. 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 að mestu 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 í gluggann, gólfefni, málningu og spörsln. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítilega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.
- Ekki má setja heita potta eða pönnur beint ofan á steinplötur í eldhúsum vegna sprunguhættu.
- 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.
- Steypt svalagólf er nauðsynlegt að sílanbera á ca. 2ja ára fresti.
- Nauðsynlegt er að sílanbera múrhúðun 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 verkstjóra- og verkefnistjóra 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.
- Fylgja þarf fyrirmælum efnissala við frágang gólfefna.