



Asparlaut 1 – 5 Dags 28.3.2025

1. Frágangur innanhúss

1.1. Gólfefni

Íbúðin sjálf verður afhent án gólfefna, nema á baðherbergi og þvottahúsi verða flísar. Gólfefni í öðrum rýmum er skv. vali kaupanda og fylgir ekki íbúðinni. Þegar gólfefni er valið og lagt, skal hafa í huga að lágmarks hljóðkröfur á gólfefni og undirlag skal vera a.m.k. 24 dB samtals. *(kröfur skilgreindar í flokki C í staðlinum ÍST 45 séu uppfylltar.)*

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 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 þar sem við á.

1.4. Gler

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

1.5. Hurðir

Innihurðir í íbúðum eru yfirfelldar. Hurðir koma frá Birgisson / Parka.

1.6. Fataskápar

Fataskápar eru í forstofu og svefnherbergjum. Í ákveðnum hjónaherbergjum eru fataherbergi með rennihurðum þar sem við á. Innréttingar eru frá GKS.

1.7. Eldhús

Eldhúsinnrétting verður frá GKS. Borðplötur eru harðplastlagðar og kantlímdar með slitsterku plasti, ekki er ráðlagt að leggja heita hluti á plöturnar. Eldhúsvaskur og blöndunartæki fylgja í borðplötu frá GKS. Einnig mun fylgja Bora helluborð með innbyggðu sogi, ofn með blæstri, örbylgjuofn, innbyggð uppþvottavél ásamt innbyggðum kælikáp eru frá Siemens.



1.8. Baðherbergi

Á baðherbergi er gólf flísalagt og verða veggir flísalagðir upp í loft sem og málaðir þar sem við á. Flísar koma frá Flísabúðinni. Innrétting frá GKS. Handlaugarskál ásamt hitastýrðu blöndunartæki verður í innréttingu eftir því sem við á frá GKS. Handklæðaofn, upphengt og innbyggt salerni með hæglokandi setu ásamt flísalögðum sturtubotni með sturtuhlið úr gleri. Innbyggt blöndunartæki verður í sturtu frá Byko.

1.9. Þvottahús

Í þvottahúsi er gólf flísalagt og innréttingar frá GKS með ræstivask og blöndunartæki í borði. Borðplötur í þvottahúsi verða harðplastlagðar. Niðurfall er í gólf og tengingar fyrir þvottavél og þurrkara, gert er ráð fyrir barkalausum þurrkara.

1.10. Sérgeymsla

Steypt loft, veggir og gólf í sérgeymslum eru hreinsuð og máluð. Skilveggir á milli geymslna eru ýmist steypfir eða hlaðnir úr vikur- eða gjallplötum. Rafmagnstengill er í sérgeymslu.

1.11. Hitakerfi

Íbúðirnar eru upphitaðar með ofnakerfi skv. teikningum. Ofnakerfi í sameign fylgir frágengið og verða hitastýrðir lokar á því.

1.12. Loftræsi-, vatns- og þrífalagnir

Loftræsi-, vatns-, og þrífalagnir fylgja frágengnar skv. teikningum. Forhitari er á heitu neysluvatni.

1.13. Rafmagns- og sjónvarpslagnir

Tölvutengill verður í alrými og einnig í herbergjum. Ljósleiðari verður í húsinu. Innfelld 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 eru sandspartlaðir, grunnaðir og málaðir tveimur yfirferðum af plastmálningu. Veggir í stigagangi eru múrfilteraðir, grunnaðir og málaðir með tveimur yfirferðum af plastmálningu. Loft eru slípuð, grunnuð og máluð með tveimur yfirferðum af plastmálningu. Anddyri er flísalagt með uppsettum póstkössum, íbúðartöflu. 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 frá Rational, Húsasmiðjan

2.3. Lyftur

Fólkslyfta er í húsinu af gerðinni Mono Space frá Kone og verður tilbúin til notkunar í stigahúsi.

2.4. Bílskýli

Bílgeymsla er í opnu bílskýli á milli húsa. Veggir og loft eru steyppt og ekki meðhöndlað frekar. Gólf er steyppt og vélslípað án frekari meðhöndlunar en bílastæði eru merkt. Sprungur geta myndast á yfirborði gólfsins sem verða ekki meðhöndlaðar frekar.

2.5. Hjóla- og vagnageymslur

Steypdir innveggir í hjóla- og vagnageymslu eru hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð.

2.6. Sorp og sorpgeymslur

Sorpgeymsla er á sér merktu svæði á lóðinni.

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. Þak

Þak er með tvöföldu lagi af eldsoðnum tjörupappa ofan á steyppta plötu. Einangrun er 200 mm rakavarin þrýsti einangrun. Ofan á einangrun er vatnsvarnadúkur með öndun sem er fergjað með sjávarmöl/völusteinum. Niðurföll eru tengd regnvatnslögnum.

3.3. Svalir

Svalir eru forsteyptar. Svalahandrið eru úr áli og gleri. Útiljós og rafmagnstengill er á svölum.

3.4. Gluggar

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

3.5. 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 og eða hellulögð.

4. Hönnuðir

Arkitektar: ARKÍS.

Verkfræðihönnun: NNE Verkfræðistofa

Raflagnahönnun: Sigurður Ívar, Umsjá verkfræðistofa.

Lóðahönnun: Inga Rut Gylfadóttir, Landslag ehf.



5. Byggingaraðili

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

Verkefnastjóri Bygg: Einar Steingrímsson, einar@bygg.is

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

6. Áætlaður afhendingartími

Áætlað er að íbúðir við Asparlaut 5 verði afhentar sept 2025

Áætlað er að íbúðir við Asparlaut 3 verði afhentar Nóv - Des 2025.

Allar breytingar á íbúðinni sjálfri og einstaka hluta í henni að ósk kaupanda geta haft áhrif á afhendingartíma til seinkunnar.

7. Til áréttingar

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 útfærsla.
- Í nýjum íbúðum er mikill byggingaraki í steypuvirkinu. Þessi raki mun hverfa á einu til tveimur árum en það er þó algjörlega háð útlöftun 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 spörsun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja útlöftun, 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.
- Við lögn á gólfefnum skal sett fjaðrandi þéttiefni í fúgu á milli gólfefna og veggja. Neðan á gólflista ofan á parket skal settur fjaðrandi gúmmiborði.
- Aðalhurðir á hverju stigahúsi svo og bilageymsluhurðir 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 sérsteikninga innréttinga og er þá teikningar hönnuða sem gilda
- Þar sem minnst er á gerð tækja í innréttingum í skilalýsingu er átt við tæki af sambærilegri gerð og gæðum. Sama á við birgja og efnissala. Seljandi áskilur sér rétt til breytinga á byggingartímanum en er þá miðað við sambærilega vöru.

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi