

Hliðarhverfi Reykjanesbæ

Einbýlishús við Hjallalaut og parhús við Grænulaut

Skilalýsing 05.04.2019

1. Frágangur innanhúss matsstig 5, tilbúið undir tréverk. Að utan matstig 7.

1.1. Gólfefni

Íbúðin sjálf verður afhent án gólfefna.

1.2. Veggir

Léttir innveggir eru hlaðnir úr vikur- eða gjallplötum, grófpússaðir og eða hefðbundnir gipsplötuveggir.

1.3. Loft

Steypt loft eru slípuð. eða sambærilegt.

1.4. Gler

Tvöfalt hefðbundið K-gler, verksmiðjugler er í öllum gluggum.

Ábyrgð á gleri er samkvæmt skilmálum glerframleiðanda.

1.5. Sólbekkir

Sólbekkir fylgja ekki með.

1.6. Hurðir

Hurðir fylgja ekki með.

1.7. Fataskápar

Fataskápar fylgja ekki með.

1.8. Eldhús

Eldhúsinnrétting, eldhústæki og blöndurnartæki fylgja ekki með.

1.9. Baðherbergi

Innrétting, og allur annar búnaður fylgir ekki með..

1.10. Þvottahús

Innrétting og allur annar búnaður fylgir ekki með.

1.11. Geymsla

Steypt loft, veggir og gólf í geymslum eru hreinsuð. Geymslur eru án innréttinga.

1.12. Timburverandir

Timburverandir fylgja húsunum þar sem við á.

1.13. Hitakerfi

Íbúðirnar eru upphitaðar með gólfhita í öllum rýmum. Gólfhita er stýrt með þráðlausum hitanemum á vegg rýmis. Gólfhitakerfið fylgir frágengið. Ekki er varmaskiptir á gólfhita og ofnakerfinu.

1.14. Loftræsi-, vatns- og þrifalagnir

Loftræsislagnir eru frágengnar en eftir að tengja viftu.

Vatns,- og þrifalagnir fylgja frágengnar að töppunarstöðum.skv. teikningum.

Forhitari er á heitu neysluvatni.

1.15. Rafmagnslagnir

Rafmagn er ídregin miðað við vinnurafmagn. Rafmagnstöflur eru frágengnar miðað við vinnurafmagn.

1.16. Útidyrahurðir

Allar útihurðar fylgja frágengnar. Útidyrahurð er hefðbundin tré útidyrahurð.

1.17. Bílskúr

Útveggir verða einangraðir og pússaðir. Gólf er steipt og véslípað án frekari meðhöndlunar. Sprungur geta myndast á yfirborði gólfsins sem verða ekki meðhöndlaðar frekar. Hurð fyrir bílskúr fylgir frágengin með sjálfvirkum opnunarbúnaði og einni fjarstýringu.

2. Frágangur utanhúss

2.1. Klæðning og einangrun

Embýlishúsin eru einangruð að innan og pússuð. Að utan er húsið sléttpússuð.

Parhúsin er úr einangruðum samlokueiningum, með völnar eða timburáferð.

2.2. Steipt þak

Þakplata er steipt með vatnshalla að niðurföllum. Ofan á steypa plötu kemur tvöfalt lag af eldsoðnum tjörupappa. Einangrun er rakapólin þrýstieinangrun. Ofaná einangrun kemur vatnsvarnardúk með öndun, einangrun er fergt með sjávarmöl/völusteinum. Niðurföll eru tengd regnvatnslögnum.

2.3. Gluggar

Gluggar eru áklæddir timburgluggar frá Gluggasmiðjunni í einbýlishúsunum en frá Smellinn í parhúsunum. Opnanleg gluggafög fylgja frágengin, svo og allar úti- og svalahurðir að fullu frágengnar með þéttiköntum.

2.4. 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 plani fyrir framan bílskúrshurð samkvæmt teikningu. 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.

2.5. Sorp og sorpgeymslur

Sorpskýli verður uppsett og frágengið samkv. teikningu.

3. Hönnuðir

Arkitektar: KRark, Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf
Verkfræðihönnun: New Nordic engineering.
Raflagnahönnun: Umsjá verkfræðistofa
Lóðahönnun: Inga Rut Gylfadóttir, Landslagsarkitektar.

4. 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.

Ef kaupandi kemur til með að fá aðra aðila/meistara til að klára pípu- og raflangir þá þarf að fara fram meistaraskipti á þeim verkþáttum.

Byggingarfélag Gylfa og Gunnars ehf. mun síðan óska eftir að lokaúttekt með Byggingarfulltrúa fari fram innan 6.mánaða frá því að kaupandi flytur inn.

5. Afhendingartími

Íbúðir verða afhentar 2019. Lóð verða afhent haustið 2019.

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

6. 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.
- 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.
- 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 og bílageymsluhurðir 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 geymslum geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins.