

Naustavör 60-66 - SKILALÝSING

1. Frágangur innanhúss íbúða

1.1. Gólfefni

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

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 votrymismálningu. Á völdum stöðum og í ákveðnum íbúðum á 4.hæð er hluti lofta hljóðloft.

1.4. Gler

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

1.5. 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. Inngangshurðir inn í íbúðir og innihurðir eru frá Parka.

1.6. Fataskápar

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

1.7. 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 með viftu, ofn með blæstri, örbylgjuofn, innbyggð uppþvottavél með áklæddum fronti. Ísskápar fylgja þar sem þeir eru innbyggðir í innréttingu. Raftæki sem fylgja koma frá Bræðrunum Ormsson.

1.8. 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.

1.9. 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 er úr plasti. Niðurfall er í gólfi og tengingar fyrir þvottavél og þurrkara, gert er ráð fyrir barkalausum þurrkara. Veggir eru grunnaðir og málaðir með viðurkenndri votrymis málningu.

1.10. 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 bílakjallara eru án innréttinga með stálhurð eða bílskúrshurð þar sem við á og lögð epoxy efni. Rafmagnstengill er í sérgeymslu.

1.11. 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.

1.12. Loftræsi-, vatns- og þrifalagnir

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

1.13. 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. Aðalinngangur hvers stigahúss er flísalagður 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. Aðal inngangshurðir og innri anddyrishurðir eru úr áli með mótorknúinni hurðarpumpu eða mótorknúnum rennihurðarbúnaði nema á þeim hurðum sem snúa inn í garð hússins. 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 steipt og vélslípað án frekari meðhöndlunar en bílastæði eru merkt. Sprungur geta myndast á yfirborði gólfsins sem verða ekki meðhöndlaðar frekar. Hurð fyrir bílageymslu fylgir frágengin með sjálfvirkum opnunarbúnaði og einni fjarstýringu á hvert stæði. Rafmagnstengill fylgir hverju stæði.

2.5. Hjóla- og vagnageymslur

Steiptir 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. Sprungur geta myndast á yfirborði múrveggja sem verða ekki meðhöndlaðar frekar

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. Ofan á einangrun kemur vatnsvarnardúkur með öndun, einangrun er fergt með sjávarmöl/völusteinum. Niðurföll eru tengd regnvatnslögnum.

3.3. Svalir

Svalagólf eru steipt og lögð fljótandi útiflísu þar sem við á. Svalahandrið eru úr áli og gleri frá Ál og gleri eða sambærilegt. Útiljós og rafmagnstengill er á svölum. Svalaloft eru slípuð, grunnuð og máluð. Þaksvalir eru með fljótandi útiflísu þar sem við á.

3.4. Svalalokun

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

3.5. Gluggar

Gluggar eru áklæddir timburgluggar frá Kambar ehf.. Opanleg 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. Hlið inn á timburverandir verða þar sem við á.

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: Gunnar Páll, Rýma ehf.

Verkfræðihönnun: VEKTOR - hönnun & ráðgjöf.

Raflagnahönnun: Svanbjörn Einarsson, Tesla ehf.

Lóðahönnun: Inga Rut Gylfadóttir, Landslag ehf.

6. Teikningar

Í kaupsamningi kemur fram hvaða 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 úrfærslna sem upp geta komið upp á meðan framkvæmd stendur. Teikningar annarra hönnuða geta líka breyst vegna tæknilegra útfærslna 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

Verkefnastjóri Bygg, Konráð Jón Sigurðsson konrad@bygg.is

Verkefnastjóri Bygg, Skarphéðinn Njálsson skarphedinn@bygg.is

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

8. Áætlaður afhendingartími

Áætlað er að íbúðir við Naustavör 60-66 verði afhentar á tímabilinu október 2024 – mars 2025. Hús nr. 66 verður afhent í október 2024, hús nr. 64 verður afhent í nóvember 2024, hús nr. 62 verður afhent í febrúar 2025 og hús nr. 60 í mars 2025.

Sameign, lóð og bílgeymsla verður afhent samhliða afhendingu síðustu íbúða í stigagangi nr.60.

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 með smáskilaboðum. 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. Mikilvægar upplýsingar til kaupenda við afhendingu

- 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 gluggann, gólfefni, málningu og spörlun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.
- 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.
- 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 efnissala. Seljandi áskilur sér rétt til breytinga á byggingartímanum en er þá miðað við sambærilega vöru.
- Íbúðareigandi þarf 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 á ca. 2ja ára fresti.
- Íbúðaeigendum er kunnugt um dælur í dælubrunnum í hverju stigahúsi sem þarf að fylgjast með skipulega svo og niðurföll sem þarf að hreinsa sem og öryggisdælu.
- Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.
- Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.
- Ekki er mælst til þess að setja heita potta eða pönnur beint ofan á steinplötur í eldhúsum vegna sprunguhættu.

10. Til áréttingar frá seljanda

- 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.
- Minniháttar misræmi getur verið á milli teikninga arkitekta, söluteikninga og sérteikninga innrétting
- Seljandi áskilur sér allan rétt til þess að gera efnis-, tæknilegar- og útlitsbreytingar á meðan á byggingarframkvæmdum stendur.
- 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 og skal byggingaraðili lagfæra þau atriði eins fljótt og auðið er. Eins eru allar íbúðir yfirfarðar u.þ.b. ári eftir sölu og ef eitthvað þykir ábótavant í þeirri yfirferð og fellur ekki undir eðlilegt viðhald fasteigna skal það lagfært eins fljótt og auðið er.

- Við lögn á gólfefnum skal íbúðareigandi yfirfara gólflöt og ganga úr skugga um að engar misfellur séu til staðar, ef íbúðareigandi verður var við misfellur á gólflöt íbúðarinnar skal hann koma þeim ábendingum til verkstjóra eða verkefnastjóra BYGG áður en gólfefni eru lögð. Einnig er mælt til með að sett sé fjaðrandi þéttiefni í fúgu á milli gólfefna og veggja. Neðan á gólflista ofan á parket er mælt til með að setja fjaðrandi gúmmíborða. Fylgja skal fyrirmælum efnissala við frágang gólfefna.
- Í íbúðinni er anhydrít gólf ílögn með gólfhita og verður því að nota varmaleiðandi dúk undir gólfefni þar sem við á. Í gólfinu getur verið töluverður raki og þá er nauðsynlegt að rakagrunna gólfið áður en niðurlímt gegnheilt parket er lagt á gólf ílögnina.
- Þegar niðurlímt parket er lagt skal ekki líma niður dúk eða parket undir gólfsíðum gluggum eða þar sem anhydrít slítur sig frá veggjum sökum hljóðleiðni.
- 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.
- Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar, skal hann strax beina umkvörtun sinni til verkefnastjóra og/eða verkstjóra 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.
- Kaupandi ber ábyrgð á lóð hússins frá lokaúttekt, þ.m.t. gróðri.
- Allar breytingar að ósk kaupanda þurfa að fara í gegnum verkefnastjóra á hverjum byggingarstað og hafa þær áhrif á afhendingartíma til seinkunar. Breytingar geta leitt til kostnaðarauka.

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi