



## SKILALÝSING



Nónhamar 6  
Hafnarfjörður

*SKILALÝSING*  
*Nónhamar 6*



KÆRI ÍBÚÐAKAUPANDI

FYRIR HÖND BYGGINGARFÉLAGS GYLFA OG GUNNARS HF. ÓSKUM VIÐ ÞÉR GÓÐS GENGIS VIÐ KAUP Á NÝRRI EIGN OG VONUM AÐ EIGNIN STANDIST ÞÍNAR VÆNTINGAR.

*Gylfi Ómar Héðinsson*

Gylfi Ómar Héðinsson  
Múrarmeistari

*Gunnar Þorláksson*

Gunnar Þorláksson  
Húsasmíðameistari



## Nónhamar 6 Hafnarfjörður

*SKILALÝSING*  
*Nónhamar 6*



## Efnisyfirlit

<b>Nónhamar 6, Hafnarfjörður – skilalýsing .....</b>	<b>6</b>
0 Fasteignin Nónhamar 6 .....	6
0.1 Húslýsing.....	6
1 Frágangur íbúða innanhúss.....	6
1.1 Gólfefni.....	6
1.2 Veggir .....	6
1.3 Loft .....	6
1.4 Gluggar og gler.....	6
1.5 Sólbekkir.....	6
1.6 Hurðir .....	6
1.7 Fataskápar.....	7
1.8 Eldhús.....	7
1.9 Baðherbergi og þvottahús .....	7
1.10 Sérgeymsla .....	7
1.11 Hitakerfi.....	7
1.12 Loftræsti-, vatns- og þrifalagnir.....	7
1.13 Rafmagns- og sjónvarpslagnir .....	7
2 Frágangur sameignar.....	8
2.1 Íbúðargangar/lyftuhús og stigahús. ....	8
2.2 Hurðir .....	8
2.3 Lyfta .....	8
2.4 Bílastæði.....	8
2.5 Hjóla- og vagnageymslur.....	8
2.6 Sorp og sorpgámar .....	8
3 Frágangur utanhúss .....	8
3.1 Klæðning og einangrun .....	8
3.2 Steypt þak.....	8
3.3 Svalir.....	9
3.4 Svalalokun .....	9
3.5 Gluggar og hurðir .....	9
3.6 Lóð .....	9
4 Hönnuðir .....	9
5 Byggingaraðili .....	9
TIL ÁRÉTTINGAR.....	10

## Nónhamar 6, Hafnarfjörður – skilalýsing

### 0 Fasteignin Nónhamar 6

#### 0.1 Húslýsing

Nónhamar 6 eru 5 íbúðarhæðir, samtals 15 íbúðir, 3 íbúðir á hæð. Aðkoma að íbúðum er um ganga frá lyftu og stigahúsi utan 1 íbúð á 1. hæð, þar er aðkoman frá anddyri.

Hjóla- og vagnageymsla ásamt inntökum fyrir vatn er í sama rými á fyrstu hæð, aðkoma að utan. Inntak rafmagns er í töfluskáp á gangi 1. hæðar. Geymslur eru innan íbúða.

Á lóð eru 3 stk. djúpgámar fyrir sorp, samnýtt með Nónhamar 4. Gert er ráð fyrir fjórflokkun á sorpi. Leiksvæði milli húsa er sameiginlegt með Nónhamri 4, 6 og 8.

### 1 Frágangur íbúða innanhúss

#### 1.1 Gólfefni

Íbúðir verðar afhentar með gólfefni á baðherbergi, þvottahúsi, geymslu og anddyri eftir því sem við á. Þar verða flísar 600\*600 mm frá Parka. Önnur gólf eru án gólfefna.

#### 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 votrúmsmálningu.

#### 1.4 Gluggar og gler

Allir gluggar eru settir í eftir uppsteypu. Nónhamar 6 hefur farið í gegnum hljóðhönnun. Allt gler er því framleitt miða við kröfur og ráðstafanir vegna hljóðdeyfimála en gler er með mismunandi hljóðkröfu eftir staðsetningu m.t.t. umferðar. Annars er almenn tvöfalt hefðbundið K-gler, verksmiðjugler í gluggum.

Ábyrgð framleiðanda er samkvæmt skilmálum Bykó gluggaframleiðanda en gluggar koma glerjaðir. Við kaup íbúðar yfirtekur/taka kaupandi/kaupendur ábyrgð framleiðanda.

#### 1.5 Sólbekkir

Sólbekkir verða þar sem við á úr plastlögðum spónaplötum.

#### 1.6 Hurðir

Innihurðar eru yfirfelldar, sléttar og sprautulakkaðar hvítar. Hurðir eru frá PARKA. Íbúðahurðir eru spónlagðar með eik og svartlakkaðar með brunakröfu EI30-CS og hljóðkröfu/hljóðeinangrun að lágmarki  $R_w=43\text{dB}$ . Einnig þessar hurðir koma frá Parka.

### 1.7 Fataskápar

Fataskápar eru í herbergjum og forstofu. Þeir koma frá Axis. Innmatgur er hefðbundið plashúðað efni til þeirra nota. Sýnilegar hliðar og hurðir í herbergjum er hvítt PerfectSense. Fataskápur í anddyri er svartbæst eik. Í fataskápum eru hillur og fullútdraganlegar skúffur með mjúkklokun ásamt fataslá.

### 1.8 Eldhús

Eldhúsinnrétting er frá Axis. Eyja og efri skápar eru svartbæst eik. Hvítt PerfectSense er í neðri- og háum einingum við vegg. Innmatgur innréttinga er hefðbundið plashúðað innréttingarefni. Borðplötur og sýnilegar hliðar á eyju eru harðplastlagðar með slitsterku plasti og kantlímdar með plasti. Ath. hér er ekki ráðlegt að leggja heita hluti beint á borðplöturnar, heldur nota hitaplatta eða sambærilegt. Yfir borðplötu við vegg er ljósakappi með led ljósum. Milli borðplötu og efri skápa í eldhúsi er lítilla litað gler á veggjum. Eldhúsinnrétting skilast með blöndunartæki og vaski frá Tengi. Einnig mun fylgja AEG spanhelluborð, AEG ofn með blæstri, AEG örbylgjuofn, AEG innbyggð uppþvottavél, AEG kælikápur ásamt Airforce F18 LUCE ljósgufugleypi eða Airforce víftu Ciak þar sem við á. Öll eldhústæki eru frá Bræðrunum Ormsson.

### 1.9 Baðherbergi og þvottahús

Baðherbergi og þvottahús er í sama rými. Gólf eru flísalagt og veggir flísalagðir upp að lofti. Flísar eru 600\*600 mm frá Parka. Innrétting er frá Axis. Sýnilegar hliðar og hurðir eru hvítt PerfectSense. Borðplötur eru harðplastlagðar með slitsterku plasti og kantlímdar með álímungum úr plasti.

Í rýminu er speglaskápar með led lýsingu eða speglar þar sem við á, handlaug og blöndunartæki í borðplötu, vegghengd salerni, innbyggt baðtæki í sturtu, handklæðaofn og glerskilrúmi við sturtu. Niðurföll eru í gólfum þ.e. öryggisniðurfall og niðurfall í sturtu. Tengingar eru fyrir þvottavél og þurrkara, gert er ráð fyrir barkalausum þurrkara.

Öll hreinlætistæki eru frá Tengi.

### 1.10 Sérgeymsla

Geymsla er innan hveirrar íbúðar. Gólf er flísalagt.

### 1.11 Hitakerfi

Íbúðirnar eru upphitaðar með gólfhita en sameign með ofnakerfi skv. teikningum. Gólfhita- og ofnakerfi er með hitastýrðum lokum.

### 1.12 Loftræsti-, vatns- og þrifalagnir

Loftræsti-, vatns-, - og þrifalagnir eru frágengnar skv. teikningum. Forhitari er á heitu neysluvatni.

### 1.13 Rafmagns- og sjónvarpslagnir

Rafmagns- og sjónvarpslögn fylgir með frágengin og loftnetstengil er í alrými. Síma- og tölvutengill er í alrými og herbergjum, ljósleiðari er í húsinu. Innfelld lýsing í stofu og eldhúsi er dimmanleg.

## 2 Frágangur sameignar

### 2.1 Íbúðargangar/lyftuhús og stigahús.

Lyfta að 5. hæð er staðsett í göngum að íbúðum. Stigahús tengist hverri hæð og er sér eining/eldhólf í húsinu. Steyptir innveggir eru hreinsaðir, slípaðir og málaðir. Biðsvæði fyrir fatlaða er á hverri hæð fyrir ofan jarðhæð. Á þeim hæðum er samskiptabúnaður tengdur við stöð á 1. hæð.

Póstkassar eru í anddyri. Í sameign eru gólf í anddyri og 1. hæð flísalögð með með 600\*600 mm flísum frá Álfaborg. Stigar, millipallar og milligólf eru teppalögð.

Raflögn í sameign er frágengin samkvæmt teikningum.

### 2.2 Hurðir

Aðalhurðir þ.e. útihurð og millihurðir á 1. hæð eru úr áli með mótorknúinni hurðarpumpu og venjulegri hurðarpumpu þ.e. hurð að stigahúsi. Pumpur eru frá Járn og Gler.

Hurðir frá stigahúsi að íbúðargöngum fyrir ofan 1. hæð eru spónlagðar með eik og svartlakkaðar með brunakröfu EI30-CS.

Álklædd timburhurð er að sameiginlegri hjóla-, vagnageymslu og lagnatækjum.

### 2.3 Lyfta

Fólkslyftan í húsinu er af gerðinni MonoSpace 300 DX frá Kone.

### 2.4 Bílastæði

Bílastæði eru sameiginleg með Nónhamar 4 og Nónhamar 6. Bílastæði eru 29 talsins, þ.e. 1 bílastæði fyrir hverja íbúð undir 80 m<sup>2</sup> og 1,5 fyrir íbúðir yfir 80 m<sup>2</sup>. 3 bílastæði eru merkt hreyfihömluðum og eitt aukastæði. Lagnaleið er fyrir mögulega rafhleðslutengingu við hvert bílastæði.

### 2.5 Hjóla- og vagnageymslur

Hjóla- og vagnageymsla og lagnainntök vatns eru í sérými á 1. hæð með aðgengi að utan. Veggir að innan eru hreinsaðir, múraðir og málaðir, gólfplötur er slípaður og lagður epoxy gólfefni.

### 2.6 Sorp og sorpgámar

Sorpaðstaða er sameiginleg fyrir Nónhamar 4 og Nónhamar 6. Þrjú 5 m<sup>3</sup> djúpgámar fyrir fjórflokkun er komið fyrir innan lóðar við götu. 2 stk 5 m<sup>3</sup> fyrir plast og pappír hvor og einn tvískiptur fyrir lífrænt- og heimilissorp. Snjóbræðsla er að sorpgámum.

## 3 Frágangur utanhúss

### 3.1 Klæðning og einangrun

Útveggir eru einangraðir að utan. Húsið er klætt með álklæðningu og sementsfíberplötum á álgrind.

### 3.2 Steypt þak

Þakplata er steypt með vatnshalla að niðurföllum. Ofan á steypa plötu kemur tvöfalt lag af eldsoðnum tjörupappa. Einangrun er 200 mm rakapólin þrýstieinangrun. Ofan á einangrun



kemur vatnsvarnardúkur með öndun. Einangrun er fergð með möl. Niðurföll eru tengd regnvatnslögn.

### 3.3 Svalir

Svalagólf eru flísalögð með 20 mm steinflísum stærð 600\*600 mm á timburgrind. Svalahandrið eru úr áli og gleri. Útiljós og rafmagnstengill er á svölum. Svalaloft eru slípuð, grunnuð og máluð.

### 3.4 Svalalokun

Kaupendum er heimilt er að koma fyrir svalalokun án pósta á svölum. Lögð er áhersla á samræmt útlit fyrir húsið í heild. Sem viðmið er bent á kerfið Lumon frá Ál og gler eða sambærilegt.

### 3.5 Gluggar og hurðir

Gluggar eru áklæddir timburgluggar, settir í eftir á. Svalahurðir eru áklæddar og málaðar tréhurðir. Sama á við um opnanleg gluggafög þ.e. áklædd og máluð tréfög, frágengin með þéttiköntum.

### 3.6 Lóð

Lóð er fullfrágenginn samkvæmt leiðbeinandi teikningu landslagsarkitekts. Stéttar næst húsi og að/með bílastæði eru hellulagðar. Snjóbræðsla er að mestu undir hellulögn, að sorpgámum og í bílastæðum fatlaðra. Bílastæði eru malbikuð og máluð.

## 4 Hönnuðir

- Arkitekt: Gunnar Páll Kristinsson, RÝMA arkitektar.
- Verkfræðihönnun: Sigurður Hafsteinsson, VEKTOR - hönnun & ráðgjöf.
- Raflagnahönnun: Sveinbjörn Einarsson, Tesla ehf.
- Lóðahönnun: Inga Rut Gylfadóttir, Landslag ehf.

## 5 Byggingaraðili

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

Verkefnisstjóri er Karl Ómar Jónsson ([karl@bygg.is](mailto:karl@bygg.is)). Frekari upplýsingar um efnisval og annað má nálgast hjá verkefnastjóra.

Þar sem minnst er á gerð tækja í innréttingum í skilalýsingu er átt við tæki af sambærilegri gerð og gæðum. Sama á við um efni frá birgjum og efnissölum.

Seljandi áskildi sér rétt til breytinga á byggingartímanum og er þá miðað við sambærilega vöru.

**Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi.**

## TIL ÁRÉTTINGAR

- a. 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 (döggvun) innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á glerinu getur vatnið skemmt gluggann, gólfefni, málningu og sparslið. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.
- b. 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.
- c. Svalagólf er nauðsynlegt að sílanbera á ca. 2ja ára fresti ef þau eru ekki flísalögð.
- d. Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.
- e. Við afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir í íbúðinni, afhenda fulltrúa Bygg undirritað blað þar sem þessir ágallar eru taldir upp.
- f. Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.
- g. Aðalhurðir á hverri íbúð og að sameiginlegu inntaksrými verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.
- h. Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar, skal hann strax beina umkvörtun sinni til umsjónar- og tæknistjóra hússins.
- i. 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.
- j. Minniháttar misræmi getur verið á milli teikninga arkitekta, söluteikninga og sérteikninga innréttinga og eru þá teikningar hönnuða gildandi.
- k. Eignin skilist fullbúin til afgreiðslu á afhendingardegi. Íbúðarkaupandi og fulltrúi byggingaraðila yfirfara íbúðina og kynnir kaupandi sér rækilega og sannreynir ástand hennar. Ef gallar koma í ljós skal byggingaraðili lagfæra gallana eins fljótt og auðið er. Eins eru allar íbúðir yfirfarnar ári eftir sölu og ef kemur fram í þeirri yfirferð að eitthvað er ekki í lagi og er utan við eðlilegt viðhald fasteigna verður það lagfært eins fljótt og auðið er.
- l. Ef kaupandi gerir breytingar á íbúðinni eftir afhendingu eru þær gerðar á eigin ábyrgð.
- m. Kvaðir eru um frágang gólfa og gólfefna, sjá fylgiskjal með kaupsamningi.
- n. Kaupandi ber ábyrgð á lóð frá afhendingu, þ.m.t. gróðri. Kaupandi ber einnig ábyrgð á leiktækjum og hjóla- og sorpstæði frá afhendingu. Öll bílastæði á lóð eru sameign allra íbúa í þeim matshlutum sem bílastæðin tilheyra.