



## SKILALÝSING



Stuðlaskarð 13-15

Hafnarfjörður

SKILALÝSING  
Stuðlaskarð 13-15



## EFNISYFIRLIT

TIL ÁRÉTTINGAR .....	4
STUÐLASKARÐ 13 OG 15 - SKILALÝSING .....	5
0 Fasteignin Stuðlaskarð 13 og 15 .....	5
0.1 Húslýsing .....	5
1 Frágangur innanhúss .....	5
1.1 Gólfefni .....	5
1.2 Veggir .....	5
1.3 Loft .....	5
1.4 Gluggar og gler .....	5
1.5 Sólbekkir .....	5
1.6 Hurðar .....	5
1.7 Fataskápar .....	6
1.8 Eldhús .....	6
1.9 Baðherbergi .....	6
1.10 Þvottahús .....	6
1.11 Geymsla .....	6
1.12 Hitakerfi .....	6
1.13 Loftræsti-, vatns- og þrifalagnir .....	7
1.14 Rafmagns- og sjónvarpslagnir .....	7
2. Frágangur sameignar .....	7
2.1 Hjóla- og vagnageymsla .....	7
2.2 Sorp .....	7
3. Frágangur utanhúss .....	7
3.1 Klæðning og einangrun .....	7
3.2 Létt þak .....	7
3.3 Svalir .....	7
3.4 Svalalokun .....	7
3.5 Gluggar .....	7
3.6 Lóð .....	8
4. Hönnuðir .....	8
5. Byggingaraðili .....	8
6. Afhending .....	8

## 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 kynna 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.

## STUÐLASKARÐ 13 OG 15 - SKILALÝSING

### 0 Fasteignin Stuðlaskarð 13 og 15

#### 0.1 Húslýsing

Stuðlaskarð 13 og 15 eru að mestu sambærileg staðsteypt hús á þremur hæðum. Stoðveggur tengir húsina saman og í honum eru útitröppur frá annarri hæðinni að jarðhæð. Jarðvegur liggur að þessum hluta húsanna og stoðveggnum. Á jarðhæð er ein íbúð, tvær á millihæð og ein á þriðju hæð. Íbúðir á millihæð eru með sér innganga en íbúð á jarðhæð og efstu hæð hafa sameiginlegan inngang á millihæðinni. Hjóla- og tækjaklefi er á jarðhæð ásamt geymslum fyrir þrjár íbúðir. Geymsla fyrir íbúð á efstu hæð er innan rýmis þar. Sameign þ.e. stigi og gangur á jarðhæð er flísalögð með 300\*600 mm flísum frá Álfaborg.

### 1 Frágangur innanhúss

#### 1.1 Gólfefni

Íbúðin sjálf verður afhent að mestu án gólfefna. Gólf á baðherbergi, þvottahúsi og anddyri eru flísalögð með 300\*600 mm flísum. Flísar eru frá Álfaborg

#### 1.2 Veggir

Útveggir íbúða eru ýmist einangraðir og pússaðir eða slípaðir og síðan sandsparslaðir. Léttir innveggir eru hlaðnir úr vikur- eða gjallplötum, grófpússaðir og sandsparslaðir. Eftir það eru allir veggir grunnaðir og málaðir með tveimur yfirferðum af plastmálningu, gljástig 7% eða sambærilegt.

Veggir á snyrtingu eru flísalagðir með 300\*600 mm flísum að loftum. Flísar eru frá Álfaborg

#### 1.3 Loft

Loft eru ýmist steypt eða hallandi sperruloft tekin niður og klædd með gifsplötum (skuggafúga) eða klædd með hljóðdúk sem strektur er yfir loftflötinn. Aukin hljóðeinangrun eru sett í loftin þar sem hljóðdúkur er. Þetta eru stærstu loftfletir í alrýmum og herbergjum innan íbúðar en ekki fram á gangi.

Steypt loft eru slípuð og sandspörsluð en gifsloft spösluð (samskeyti) og sandspörsluð. Sandspörsluð loft eru síðan grunnuð og máluð með tveimur yfirferðum af plastmálningu, gljástig 2 eða sambærilegt. Loft og veggir á baðherbergjum og þvottahúsum eru máluð með viðurkenndri votrýmismálningu.

#### 1.4 Gluggar og gler

Gluggar eru ál-trégluggar, framleiðandi Börkur ehf. Gler í öllum gluggum er tvöfalt hefðbundið verksmiðjuframlétt K-gler. Framleiðandi glers er Samverk og er ábyrgð glers samkvæmt þeirra skilmálum sem glerframleiðanda.

Við kaup íbúðar yfirtekur kaupandi/kaupendur ábyrgð framleiðanda.

#### 1.5 Sólbekkir

Sólbekkir, þar sem þeir koma eru úr plastlögðum spónaplötum.

#### 1.6 Hurðar

Útihurðar eru eins og gluggar framleiddar hjá Berki ehf. Hurðarpumpa er á E30-C útihurðum og þar sem gerð er krafa um slíkt á uppdráttum.

Svalahurðar eru ál/tré með gleri í álfalsramma, framleiðandi Börkur.

Innihurðar, ýmist með E30-C kröfu eða ekki eru yfirfelldar, sléttar og lakkaðar hvítar. Innihurðar eru frá Parka.

### 1.7 Fataskápar

Fataskápar eru í forstofu og svefnherbergjum. Innréttingar eru frá Brúnás. Innmatur er úr ljósgráum plasthúðuðum spónaplötum en sýnilegar hliðar og hurðar eru ýmist úr dökku melamin eða hvítlakkaðar. Í íbúðum á jarðhæð og efstu hæð eru fataskápar í anddyri spónlagðir, litaðir dökkir og lakkaðir.

### 1.8 Eldhús

Eldhúsinnrétting er að innan úr ljósgráum plasthúðuðum spónaplötum. Neðri skápar og háir skápar eru úr dökku melamin þ.e. hurðar og sýnilegar úthliðar. Yfirskápar þ.e. hurðar og úthliðar eru hvítlakkaðir. Yfir borðplötu að efri skápum er litað hvítt gler. Borðplötur eru 30 mm þykkar með 0,8 mm gegnheilu plasti. Ekki er ráðlagt að leggja heita hluti beint á plöturnar, nota skal hitaplatta eða sambærilegt. Í íbúðum á jarðhæð og efstu hæð eru neðri skápar og háir skápar spónlagðir. Borðplata þar er 30 mm steinplata af gerðinni Stonel Cristal White frá S.Helgasyni. Steinplata er einnig á eyju og hliðum hennar. Vaskur og helluborð eru felld í borðplötur.

Vaskur er af gerðinni Intra Frame FR520 og blöndunartæki af gerðinni Mora Cera K7, hvoru tveggja frá Tengi.

Í innréttingu er AEG spanhelluborð að gerðinni IKB64431XB eða IKE744511B, AEG veggofn með blæstri af gerðinni BCK456220M, AEG örbylgjuofn MBE2658SE-M 900W, AEG veggháfur af gerðinni F80 BK 60CM S eða eyjuháfur af gerðinni Airforce Luce Spegils og innbyggð AEG uppþvottavél af gerðinni FSE63607P. Öll tæki eru frá Bræðrunum Ormsson.

### 1.9 Baðherbergi.

Á baðherbergi er gólf flísalagt ásamt sturtu og veggir flísalagðir að lofti. Innrétting frá Brúnás er að innan úr ljósgráum plasthúðuðum spónaplötum en sýnilegar hliðar og hurðar eru sprautulakkaðar hvítar. Borðplötur eru úr hvítu plasti. Spegill er yfir vaski.

Handlaug er af gerðinni Alape EB.R585H, blöndunartæki af gerðinni Mora Cera B5, handklæðaofn, innbyggður vatnskassi og upphengt Geberit Selnova salerni með hæglokandi setu og Mora MMIX blöndunartæki í sturtu. Öll hreinlætistæki eru frá Tengi. Gler er ýmist fyrir allri sturtunni eða með annarri hlið hennar. Öryggisniðurfall er í gólfi fyrir utan sturtuniðurfall.

### 1.10 Þvottahús

Gólf í þvottahúsi er flísalagt. Innrétting frá Brúnás er að innan úr ljósgráum plasthúðuðum spónaplötum og sýnilegar hliðar og hurðir úr ljósgráu melamin. Borðplata er harðplastlögð með plastkanti. Í borðplötu þar sem því er við komið er vaskur af gerðinni Intra K400 og blöndunartæki af gerðinni FMMattsson ECO. Niðurfall er í gólfi og tengingar fyrir þvottavél og þurrkara. Gert er ráð fyrir barkalausum þurrkara.

### 1.11 Geymsla

Á jarðhæð eru geymslur sem tilheyra íbúð á jarðhæð og á miðhæð. Geymsla er innan íbúðar á efstu hæð.

### 1.12 Hitakerfi

Íbúðirnar eru upphitaðar með hefðbundinni ofnalögn.

### 1.13 Loftræsti-, vatns- og þrifalagnir

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

### 1.14 Rafmagns- og sjónvarpslagnir

Rafmagns- og sjónvarpslögn fylgja frágengni og hefðbundin dyrabjalla er í hverri íbúð. Loftnets- og tölvutengill verður í alrými. Tölvutenglar verða í herbergjum. Ljósleiðari verður í húsinu. Innfelld lýsing með dimmum er í hluta af alrými þ.e. stofu og eldhúsi þar sem það á við. Fer eftir gerð lofta í íbúðum.

## 2. Frágangur sameignar

### 2.1 Hjóla- og vagnageymsla

Steyptir innveggir í hjóla- og vagnageymslu eru hreinsaðir slípaðir og málaðir en hlaðnir pússaðir grunnaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og lögð epoxy.

### 2.2 Sorp

2 hellulögð sorpsvæði eru á lóðinni. Á hverju sorpsvæði eru 3 stk steipt sorptunnuskýli frá BM Vallá með timburklæddum lokunum þ.e. hurðum að framan og hlera að ofan. Pumpa er á hlerum og seglar í keðju sem festast á gámalokin og auðvelda opnun sorpgáma. Í hvert skýli er gert ráð fyrir að komi sorpgámur á hjólum, hver um 660 l að stærð.

## 3. Frágangur utanhúss

### 3.1 Klæðning og einangrun

Útveggir húsanna eru einangraðir að utan og áklæddir. Að inngöngum íbúða á miðhæð húsanna eru steypar aðkomusvalir sem tengjast stoðveggjum á hæðarskilum í lóð og á milli húsanna. Í stoðvegg á milli húsanna er trappa frá bílplani að lóð neðan við húsinn.

### 3.2 Létt þak

Burðarvirki í þökum eru eldvarðir stálbitar og styrkleikaflokkaðar timbursperrur. Borðaklæðning á sperrur, ásoðin þakpappi, timburlektur og bárujárn. Öndun inn á þakið er þvert á þakflötinn. Einangrun er hefðbundin þakull komið fyrir upp á milli sperra, rakavarnarlag þar undir, afréttuð blikkgrind sem ýmist fylgir þakhalla eða er tekin lárétt og þar á gifsklæðningu.

### 3.3 Svalir

Svalagólf sem eru forsteypt eru ýmist slípuð eða með múrfiltun eftir því sem við á. Staðsteypt svalagólf á miðhæð eru lögð tjörudúk og klædd með timbri. Svalir tilheyrandi efstu hæðinni eru lagðar tjörudúk, viðeigandi einangrun og frágangi og hellulagðar. Svalahandrið eru ýmist úr stáli, klædd með álplötum eða úr ál kerfi með gleri. Útiljós og rafmagnstengill er á svölum. Staðsteypt svalaloft og skyggni yfir svölum eru slípuð, grunnuð og máluð. Yfir staðsteyptum svölum á miðhæð er niðurtekin grind klædd með timburklæðningu.

### 3.4 Svalalokun

Ekki er gert ráð fyrir möguleika á svalalokun.

### 3.5 Gluggar

Gluggar eru áklæddir timburgluggar með opnanlegum gluggafögum. Svalahurðar og útihurðar eru að fullu frágengnar með þéttiköntum og viðeigandi glergerðum þar sem það á við. Útihurðar og bréflúgur eru með kröfu um E30C frágang.

### 3.6 Lóð

Lóð verður fullfrágenginn sem mest samkvæmt leiðbeinandi teikningu landslagsarkitekts. Stéttar næst húsi verða hellulagðar og snjóbræðslulögn í gangstígum framan við húsin samkvæmt teikningu. Bílastæði eru malbikuð og máluð. Gert er ráð fyrir að hægt verði að koma fyrir rafmagnshleðslu í bílastæði. Bílastæði eru sameign allra í þeim matshlutum sem þau tilheyra.

## 4. Hönnuðir

- Arkitekt: Kristinn Ragnarsson, Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
- Verkfræðihönnun: Sturlaugur Aron Ómarsson, New Nordic Engineering ehf (NNE)
- Raflagnahönnun: Sigurður Ívar Sigurjónsson, Umsjá ehf
- Lóðahönnun: Inga Rut Gylfadóttir, Landslag ehf.

## 5. Byggingaraðili

- Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf., [www.bygg.is](http://www.bygg.is)
- Verkefnisstjóri Bygg, Karl Ómar Jónsson, [karl@bygg.is](mailto:karl@bygg.is), s. 693-7380.

## 6. Afhending

Gert er ráð fyrir að íbúðir verði tilbúnar til afhendingar á tímabilinu 15. – 30. nóv. 2021.

**Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi.**