

Skilalýsing: Íbúðir og verslun Nýbýlaveg 10

Byggingaraðili:	Nýbrekka ehf. kt. 611216-1220
Aðalverktaki:	JÁVERK ehf.
Arkitekt:	KR. Ark. Arkitektar.
Verkfræðihönnun:	Verkfræðistofa Reykjavíkur.
Raflagnahönnun:	LUMEX.
Lóðarhönnun:	Landform.

Húsið

Um er að ræða 47 íbúðir í 1 húsi með 2 stigagöngum. Húsið er 5 og 6 hæða auk kjallara. Á 1 hæð er efri bílageymsla ásamt verslun. Bílageymslur eru á 2 hæðum, keyrt er niður í kjallara í neðri bílageymslu. Stæði í bílageymslu fylgir öllum íbúðum. Geymslur og tæknirými eru flest í kjallara og á 1 hæð. Húsið er staðsteypt einangrað og klætt að utan með sléttu og báruðu áli. Lyftur eru í báðum stigagöngum sem ná niður í bílageymslur. Húsið er fyrri áfangi á lóðinni í seinni áfanga verða byggðar 33 íbúðir að sunnan til á lóðinni.

Frágangur íbúða

Húsin eru staðsteypt. Útveggir eru einangraðir að utan og klæddir með sléttu og báruðu áli. Léttir milliveggir eru hlaðnir úr léttsteyptueiningum eða gipsklæddir á blikkstoðir. Veggir og loft eru spörtluð, grunnuð og máluð með tveimur umferðum af ljósri plastmálningu af háum gæðaflokki.

Íbúðir afhendast án gólfefna nema á baði en þar verða gólf flísalögð.

Innihurðir eru frá Parka, plastlagðar hvítar á lit. Allar innréttingar og fataskápar eru frá frá danska innréttingaframleiðandanum HTH sem framleitt hefur innréttingar frá 1996. Ormsson er umboðsaðili á Íslandi. Fataskápar í herbergjum og forstofu eru plastlagðar með askútliti. Að innan eru skápar hvítir. Í eldhúsi og á baðherbergi eru borðplötur plastlagðar, sólbekkir íbúða verða plastlagðir.

Hefðbundið ofnakerfi er í húsinu og er því skilað fullbúnu samkvæmt teikningum.

Ekki er gert ráð fyrir að veggur eða hurð sem er teiknuð sem punktalína í forstofu íbúða verði sett upp.

Eldhús

Eldhúsinnrétting er frá Ormsson – HTH. Innrétting er plastlögð með askútliti með hvítu innvolsi í neðri skápum og hvítir efri skápar með hvítu innvolsi, plastlagðri borðplötu ásamt vaski og blöndunartækjum. Helluborð, blástursofn og gufugleypir eru úr stáli af gerðinni AEG frá Ormsson eða sambærilegt sjá tækjalista bls 9.

Baðherbergi

Baðinnrétting er plastlögð/spónlögð ask með hvítu innvolsi, plastlagðri borðplötu og er spegill fyrir ofan ásamt lýsingu. Á innréttingateikningum má sjá útlit innréttinga. Hreinlætistæki eru af vandaðri gerð frá Byko. Sjá tækjalista á bls 4.

Salernið er upphengt og innbyggt. Hitastýrð blöndunartæki eru við sturtu. Veggir eru flísalagðir í u.þ.b. 2,1 metra hæð með hvítum flísum 10sm*30sm. Gólf eru flísalögð með 30X30 dökkum flísum frá Álfaborg.

Raflagnir

Rafmagn er fullfrágengið samkvæmt teikningum. Litur tengla og rofa er hvítur og eru þeir af viðurkenndri gerð. Innlagnarefni er frá framleitt af Jung og söluaðili er Reykjavell. Í lofti eldhúsa fylgja innfelld halogen ljós frá Johann Rönning, og innréttingarljós kemur neðan á efri skápa, innréttingarljós kemur frá HTH. Á baðhergi eru gamma led ljós frá Reykjavelli.

Sameignir og bílageymsla

Öll gólf sameigna verða með full frágengnum gólfum, teppi, flísum og eða málningu. Gólf í bílageymslum verða véslípuð. Gert er ráð fyrir að gólf stigaganga og sameignar upp hæðir séu teppalagðir, gólf anddyra verða flísalögð. Geymslugólf, gangar, stigahús og tæknirými í kjallara og á 1 hæð verða máluð. Veggir í geymslum og sameignarrýmum verða létt slípaðir og málaðir. Útveggir í bílageymslum verða létt slípaðir og rykbundnir. Bílageymslan er hituð með hitablásara sem heldur umbeðnum hita í rými. Ekki er gert ráð fyrir tenglum hjá bílastæðum vegna hleðslu á rafmagnsbílum, en í aðaltöflu er 100A strengur sem er hægt að nýta í rafhleðslu en þörf er á stýribúnað við hann sem húsfélagið getur sett upp ef það kýs.

Frágangur utanhúss

Útveggir eru staðsteyptir og eru þeir klæddir með áklæðningu.

Þak er einangrað og klætt með þakdúk skv. teikningum arkitekts. Svalagangar og gólf eru slípuð og frágengin. Svalir íbúða skilast með glerhandriði og er möguleiki fyrir íbúa að bæta við svalalokun ofan á svalahandrið. Íbúðir á jarðhæðum skilast með hellulögðum veröndum. Gluggar og útihurðir eru timbur/ál.

Lóð verður frágengin samkvæmt teikningum lóðarhönnuða.

Annað

Seljandi hefur látið gera kynningargögn og myndir af eignum og innréttingum í tengslum við sölumeðferð íbúðanna. Vinsamlegast athugið að myndum í kynningargögnum er ætlað að gefa hugmynd um útlit eigna og innréttinga. Því geta verið á þeim atriði sem ekki eru í skilalýsingu og endurspegla því ekki að öllu leyti hvernig íbúð verður skilað af hálfu seljanda, t.d gólfefni, litir á veggjum, áferð innréttinga, húsgögn í íbúðum, gróður á lóð o.s.frv.

Komi til framkvæmda kaupenda eftir afhendingu skal tekið fram að ekki er heimilt að skerða burðarþol, hljóðvist o.þ.h eða hafa áhrif á húshluta sem tilheyra sameign hússins.

Í nýjum íbúðum getur verið mikill byggingaraki í byggingarhlutum. Þessi raki mun að jafnaði hverfa á einu til tveimur árum en það er þá algjörlega háð útloftun í íbúðinni. Allar íbúðir eru búnar vélrænni loftræstingu en til þess að hún hafi fulla virkni þarf að tryggja innstreymi lofts öllum stundum, í gegnum lofttúðu og /eða opnaleg fög. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndun/daggarmyndun innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á glerinu getur vatnið skemmt glugga, gólfefni, málningu og spörtlun. Því er mikilvætt að hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja loftun, sérstaklega þegar tekur að kólna. Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti í blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og nauðsynlegt er að fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baði og á svölum og hreinsa reglulega.

Nauðsynlegt er að sílanbera svalagólf á 2 ára fresti ef þau eru ekki flísalögð

Nauðsynlegt að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.

Varist ber að setja plastfilmu eða merking á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og/eða atriðum sem heyra undir viðhald hússins og almenna umhirðu.

Minniháttar misræmi getur verið á milli teikninga arkitekta, söluteikninga og sérteikninga innréttinga og eru byggingarnefndarteikningar þá gildandi, það á ekki við þegar horft er til innréttingar þá gilda sérteikningar innréttinga.

Kaupandi greiðir skipulagsgjald af eigninni, þegar það verður lagt á.

Hreinlætistöki

Hreinlætistöki	Gerð	Bls	Söluaðili
----------------	------	-----	-----------

Handlaugar			
Handlaugar	Cersanit	5	Byko
Blöndunartæki	GROHE	5	Byko

Salerni			
Innbyggður vatnskassi	GROHE	6	Byko
Þrýstisþjald	GROHE	6	Byko
Salernisskál	Laufen	7	Byko

Stálvaskar			
Eldhúsvaskur	Rhine Star	7	Byko
Blöndunartæki í eldhúsvask	GROHE	8	Byko

Sturtu			
Sturtutæki	GROHE	8	Byko

Handlaug



18085136

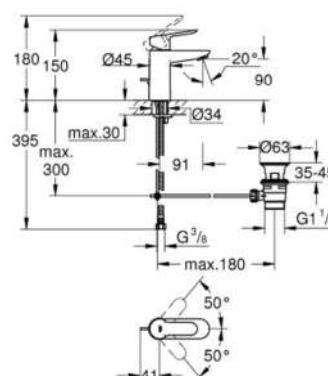
Handlaug í borð frá Cersanit 50x39,5cm.

Handlaugartæki BauEdge



Product description

BauEdge
Single-lever basin mixer 1/2"
S-Size
single hole installation
metal lever
GROHE Longlife 28 mm ceramic cartridge
GROHE StarLight chrome finish
GROHE EcoJoy mousseur 5.7 l/min
rapid installation system
plastic pop-up waste set 1 1/4"
flexible connection hoses



Salerniskassi



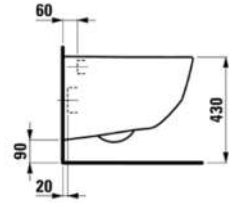
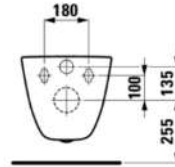
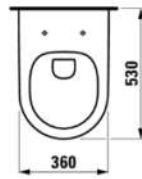
Wc skjöldur



- for dual flush or start & stop actuation
- for pneumatic discharge valve AV1
- vertical installation
- 156 x 197 mm
- plastic fixing frame
- hidden fixing screws
- not suitable for GROHE Fresh
- **GROHE StarLight** finish
- **GROHE EcoJoy** technology for less water and perfect flow

Wc skál

LAUFEN



Eldhúsvaskur



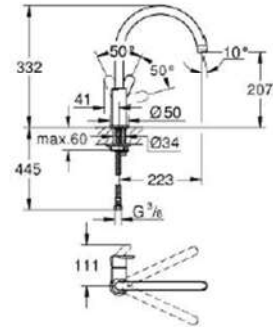
Model no: RH5040
Size(mm): 544x444x200mm
Description: Single Bowl
Thickness(mm): 1.0
Finish: Silk

Eldhústæki Bauedge



Product description

BauEdge
Single-lever sink mixer 1/2"
 high spout
 single hole installation
 GROHE StarLight chrome finish
 GROHE LongLife 28 mm ceramic cartridge
 spout with mousseur
 swivel tubular spout
 swivel area 360°
 flexible connection hoses
 rapid installation system
 min. recommended pressure 1.0 bar



Sturtutæki



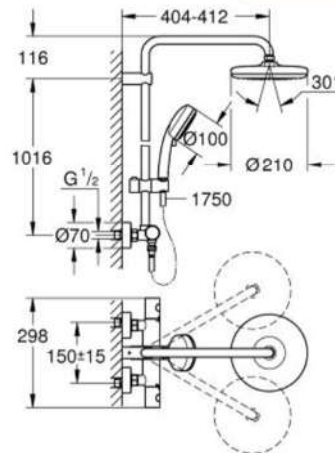
Tempesta Cosmopolitan System 210

Shower system with thermostat for wall mounting



Product description

Tempesta Cosmopolitan System 210
 Shower system with thermostat for wall mounting
 consisting of:
 horizontal swivable 390 mm shower arm
 exposed thermostat with Aquadimmer function
 allows change between:
 head shower Tempesta 210 (26 408)
 spray pattern: Rain
 with ball joint
 rotation angle $\pm 15^\circ$
 hand shower Tempesta Cosmopolitan 100 (27 571 001)
 2 spray patterns:
 Rain, Jet
 adjustable in height with gliding element
 Rotaflex shower hose 1.750 mm 1/2" x 1/2" (28 410)
 GROHE TurboStat compact cartridge with wax thermoelement
 GROHE SafeStop at 38°C
 GROHE SafeStop Plus optional temperature limiter at 43°C included
 GROHE DreamSpray perfect spray pattern
 GROHE StarLight chrome finish
 SpeedClean anti-lime system
 Inner WaterGuide for a longer life
 Twistfree to prevent hose from twisting
 suitable for instantaneous heaters from 18 kW/h
 minimum flow rate 7 l/min.
 min. recommended pressure 1.0 bar
 optional upgrade: GROHE EasyReach tray (26 362)



Heimilistæki

Heimilistækjalisti

Heimilistæki	Gerð	Bls	Söluaðili
--------------	------	-----	-----------

Veggofn	AEG BEB352010-M	10	Ormsson
Helluborð	AEG IBK6401FB	11	Ormsson
Vifta	ELICIA CIAK GR/A56	12	Ormsson
Uppvottavél 45 cm	AEG FSE62400P	13	Ormsson
Uppvottavél 60 cm	AEG FSB31600P	14	Ormsson

ORMSSON

AEG VEGGOFN BEB352010-M STÁL



**MEÐ KJÖTHITAMÆLI
VRN. HT944 187 980**

Veggofn – Ríðfrýtt stál

Rafeindarklukka

Fjölkerfa blástursofn með 9 aðgerðum: Blástur með elementi, blástur með undirhita, blástur með gufu (PlusSteam) undir og yfirhiti, undirhiti, affrysting, grill einfalt, grill tvöfalt, grill og blástur, Sjálfvirk slökkvun ef ofn gleymist í gangi

Kjötmaelir

Barnalæsing á stillingum

Innanmál ofns (nýtanlegt): 74 lítrar

Hurð með stangarhaldi.

Stórt ofngler: þrefalt gler í ofnhurð

Sökkhnappar / snertihnappar

Kælivifta

Ljós í ofni

Ljós kveiknar þegar ofn er í gangi

Orkunotkun: 3500w / 16A

Orkuflokkur A

Tækjamál í mm: 594x595x567 (HxBxD)

Innb.mál í mm: 590x560x550 (HxBxD)

Fylgihlutir í ofni:

2 ofnskúffur / bökunarplötur

1 ofngriind - króm

ORMSSON

**AEG SPANHELLUBORÐ
IKB64301FB**



**AEG SPANHELLUBORÐ
vrn. DA949 597 378**

Gerð: Með sniðbrún

Ytrimál í mm: 590x520x44

Gatmál í mm: 560x490x44

Útskurðarradíus: 5°

Heildarafl: 7350w

Fremri vinstri hella, W/mm: 2300/3700W/210mm

Fremri hægri hella, W/mm: 1400/2500W/145mm

Aftari vinstri hella, W/mm: 1800/2800W/180mm

Aftari hægri hella, W/mm: 1800/2800W/180mm

"Automatic" stilling: Hellan fer á hæðsta styrk í ákveðin tíma, lækkar síðan á valda stillingu

Tímastillir á öllum hellum Hellan slekkur á sér þegar völdum tíma er náð.

Spanhellur (Induction)

Eftirhitagaumljós

Snertirofar

"Boosterfunktion" mikill hiti á skömmum tíma

"Stop&Go" gerir hlé á eldun

"Hob2Hood" tengist þráðlaust við viftu

Hægt að læsa helluborðinu / barnalæsing

Gefur frá sér hljóðmerki sem hægt er að taka af

Sjálfvirk öryggislökkvun

ORMSSON

**AIRFORCE VIFTA CIAK GRÁ
56 CM ÚTDRAGANLEG**



Vrn. AIRPRF0121068B

**AIRFORCE VIFTA CIAK GRÁ
56 CM ÚTDRAGANLEG
KOLAFILTER 1 X AIRF00189**

Gufugleypir 60 cm

Grár

Punnur, útdraganlegur

Fyrir útblástur eða kolafilt (kolafilt fylgir ekki)

Til uppsetningar í efri skáp eða fyrir kryddhillu

Fitusía úr málmí sem hægt er að þvo

Notar 1 stk. kolafilt AIRF00189

Hljóð: 48-66 dB

Hámarks afköst: 255 m³/klst

Hraðastillingar: 3

Lýsing: Tvær LED perur

Tækjamál í mm: 207x516x276 (421 útdregin) (HxBxD)

AEG Uppþvottavél Alklæðanleg 45cm



AEG uppþvottavél FSE62400P 45cm. Alklæðanleg HT911 074 023

Til innbyggingar/gert ráð fyrir innréttingarhurð á framhlið
 Taumagn: 9 manna stell. H-81,8-89,8, B-44,6, D-55,0
 Vatnsöryggiskerfi - Ryðfrítt innra byrði
 Ytrahús sinkhúðað (ryðgar ekki)
 Hægt að lækka efri grind báðum megin, neðri grindur er
 niðurfellanlegar
 Vatnsskynjari (sensorlogic) skynjar óhreinindi og bætir við hita og
 vatni eftir þörfum
 Hljóalát vél 45db (re 1 pW)
 Þurrkun. Sjálfvirk hurðarbræmsa. Hnífaparagrind
 Hægt að seinka start-tíma allt að 24 klst. fram í tímann
 3 úðarar - nýr úðari "Satelite spray arm" í gólfi
 Lætur vita með ljósmerki / hljóði þegar þvotti lýkur
 Sjálfvirk slökkvun: Vélín slekkur á sér 10 mín. eftir að þvottakerfi
 lýkur
 Tímastytting (time saver): Ekki á öllum kerfum
 Þvottakerfi : 8 kerfi
 Skolun kalt 15 mín. Öflugt 70°C 130-150 mín.
 Sjálfvirk 45-70°C 40-150 mín. Orkusparandi 50°C 195 mín.
 Hraðþvottur 30 mínútur 60°C þurrkar ekki. Hraðþvottur 60 mín.
 55°C þurrkar ekki. Mjög hljóalátt 50°C 180-200 mín. Glas 45°C
 70-80 mín.
 Orkunotkun : Hraðþvottur 30 mín. 60°C 0,8 kwst
 sjálfvirk 45-70°C 0,5-1,1 kwst.
 Vatnsnotkun : Hraðþvottur 30 mín. 60°C 7 lítrar
 sjálfvirk 45-70°C 6-11 lítrar
 Þvottatími : sjá tímaskjá á vél
 Orkunýtni : A++ 2100w / öryggi 10A
 Þvottahæfni : A Þurrkhæfni: A

ORMSSON

**AEG UPPÞVOTTAVÉL
FSB31600Z INNBYGGÐ**



VRN. HT911 539 241

Gerð: Innbyggivél, gert ráð fyrir innréttingarhurð
Hljóðstyrkur: 49 dB(A)
Orkunýtni: A++
Þvottahæfni: A
Þurrkhæfni: A
Fjöldi þvottakerfa: 4,3 hitastig
Mál hxbxd mm: 818x596x550
Innbyggimál minnst/mest hxbxd mm: 820-880x600x550
AirDry þurrkun: Opnar vélin að loknum þvotti/þurrki
Fjöldi úðara: 3
Tekur 13 manna stell
Hægt að lækka efri grind báðum megin með einu handtaki.
Neðri grindur eru niðurfellanlegar
Hnífaparakarfa
AguaControl lekavörn á vatnsslöngu



Byggingaraðili: Nýbrekka ehf

Aðalverktaki: JÁVERK ehf

Jarðvinna: Nesvélar

Raflagnir: Raflausnir ehf

Pípulagnir: Topplagnir ehf

Loftræsting: Blikkás-Funi ehf

Málun: OFG ehf