

Skilalýsing

Jöfursbás 3b, 3c, 3d



maí 2026

Skilalýsing þessi er jafnframt hluti kaupsamnings íbúða.

Byggingaraðili hússins áskilur sér rétt til að gera útlits- efnis- og tæknilegar breytingar á byggingartíma en þá og því aðeins að um sambærilegar lausnir sé að ræða m.t.t. gæða.

Hönnuðir, byggingar- og söluaðilar.

- Uppbyggingar- og söluaðili: Jöfursbás 3 ehf.
- Arkitektar: Nordic Office of Architecture
- Burðarþolshönnun: Ferill verkfræðistofa ehf.
- Lagnahönnun: Ferill verkfræðistofa ehf.
- Brunahönnun: Örugger verkfræðistofa ehf.
- Landslagshönnun: Landhönnun ehf.
- Hljóðhönnun: Efla verkfræðistofa ehf.

Aðalverkverktaki byggingarframkvæmda er GG-verk ehf. sem er reynslumikill aðili í byggingu íbúðarhúsa á Íslandi.

Almennt um Jöfursbás 3

Um er að ræða íbúðabyggingar á lóðinni Jöfursbási 3, samtals 187 íbúðir, í sjö stakstæðum húsum auk kjallara og sameiginlegri bílageymslu með samtals 129 stæðum. Íbúðir afhendast fullbúnar. Öllum íbúðum fylgir geymsla í kjallara auk afnotaréttar af rúmgóðri hjóla- og vagnageymsla. Hluta af íbúðum fylgja bílastæði í bílageymslunni. Að auki eru bílastæði í Borgarlandi sem íbúar geta notað.

Lýsing þessi er ekki tæmandi um einstök atriði.

Frágangur utanhúss

Húsið skilast fullbúið að utan. Burðarvirki hússins er steinsteypt með hefðbundnum hætti og útveggir klæddir að utan og einangraðir með steinull.

Klæðning

Uppbrot verður í klæðningu á tveim efstu hæðum hvers húss. Neðri hluti útveggja eru klæddir með álklaðningu í jarðtónum. Efri hluti veggja verður ýmist klæddur með sér beygðri álklaðningu eða báruálklaðningu í dökkum eða brúnum lit. Í innskotum og innbyggðum svölum verða valdir veggir klæddir með bambus klæðningu.

Í bílalkjallara verður útveggir sem og sýnilegir veggir innanhúss sjónsteypa. Klæðning verður sett á valda staði við innganga.

Gluggar

Gluggar eru eftirísettir ál-tré gluggakerfi frá Nordan. Karmar glugga er úr tré og svartlakkaðir en klæddir með áli að utanverðu. Öll opnanleg fög eru úr ál-tré og læsningarjárn eru með næturstillingu. Tvöfalt verksmiðjugler, einangrunargler, frá viðurkenndum framleiðanda verður í húsinu og flyst ábyrgð þess áfram til kaupenda.

Hurðir

Útidyrhurðir í anddyri að stigahúsum eru með rafrænum opunarbúnaði. Aðrar hurðir eru hefðbundnar tréhurðir nema brunalokandi hurðir í kjallara sem að hluta til eru stálhurðir.

Mynddyrasími er við alla ofanjarðar innganga í stigahús.

Masterlyklakerfi verður sett upp í hverju stigahúsi þar sem sami lykillinn gengur að íbúðum og sameiginlegum rýmum, þó ekki milli íbúða. Lyklar sem verða hluti masterlyklakerfisins ganga að stigahúsum frá bílakjallara og að geymslum íbúða.

Inngangsdyr frá götu, útisvæði og bílakjallara eru opnaðar með lykli. Dyrnar eru með sjálfvirkum opunarbúnaði og eru rofar að innanverðu til að opna dyr þegar farið er út.

Opnun bílkeyrsluhurða verður útfærð með fjarstýringum.

Plata yfir bílageymslu er staðsteypt, lögð gróðurþekju og göngustígum.

Svalir

Svalir eru steiptar með innsteiptu niðurfalli og ekki meðhöndlaðar frekar. Prófill svalahandriðs og handlisti eru pólýhúðað stál með glerskífum úr samlímdu gleri. Á svólum íbúða verða útiljós og rafmagnstengill.

Lóð

Sameiginleg lóð verður frágengin. Megin gönguleiðir að stigahúsum verða snjóbræddar og hellulagðar í samræmi við forskrift hönnuða. Aðrar gönguleiðir verða hellulagðar, steinsteiptar eða malbikaðar. Opin svæði verða frágengin með grasi og lággróðri í samræmi við fyrirliggjandi lóðarteikningar.

Seljanda ber ekki að skila sameign eða lóð fullfrágengnu á sama tíma og íbúð er afhent.

Frágangur innanhúss

Gólf

Íbúðum er skilað með harðparketi frá Harðviðarval og valdir veggir votrýma flísalögð með flísum af vandaðri gerð frá viðurkenndum framleiðanda (flísar frá Ebson).

Veggir

Allir útveggir og berandi innveggir eru sandspartslaðir og málaðir með þremur umferðum í ljósum lit. Léttir innveggir fyrir utan vegg í vot rýmum eru hefðbundnir gipsplötuveggir, 12-14,5 cm á þykkt, spartlaðir og málaðir með þremur umferðum í ljósum lit. Veggir votrýma eru reistir gipsveggir úr rakapolnu gipsi og flísalagðir að innanverðu en pússaðir og málaðir með þremur umferðum í ljósum lit að utanverðu. A.m.k. tveir veggir baðherbergja eru flísalagðir upp í loft (Flísar frá Ebson). Aðrir veggir eru málaðir með háu gljástigi.

Loft

Frí lofthæð í íbúðum er almennt um 285 cm, nema þar sem þaksvalir eru fyrir ofan þá er lofthæðin 260 cm. Steypt loft eru sandspörsluð og máluð með þremur umferðum í málarahvítum lit.

Skápar í herbergjum

Skápar eru með ljúflokunarþúnaði á skúffum. Skápar í forstofu, hjónaherbergi, og völdum barnaherbergjum og eru lokaðir upp í loft. Allar innréttingar eru úr harðplastefni (melanmin).

Eldhús

Innrétting í eldhúsi er samkvæmt teikningu og úr harðplastefni með ljúflokunarþúnaði á skúffum. Borðplata er Quratz (Technostone). Allar úthliðar innréttinga eru með ljósri eikaráferð. Allar innréttingar eru sérsníðar og koma frá Voke-III.

Með eldhúsinnréttingu fylgir bakaraofn, spanhelluborð, ísskápur og uppþvottavél frá AEG, háfur með kolasíu Airforce. Ekki verður settur upp háfur yfir eldhúseyjum. Ekki eru valin ódýrusta gerð af tækjum heldur verða valin tæki í milli verðflokki. Blöndunartæki í eldhúsi eru Grohe essence með háum krana, hárrí sveiflu og einu handfangi

Baðherbergi

Allar salernisskálar eru upphengdar og salerniskassi innbyggður í vegg. Glerskilrúm aðskilur sturtugólf sem er einhalla frá baðgólfi. Blöndunartæki fyrir handlaugar eru Grohe Essence tæki með eitt handfang krómað. Í baðherbergi er sturta með Grohe Tempesta 210 sturtusetti. Hitastillir er á blöndunartækjum. Handlaug og „einnarhandar“ blöndunartæki eru í borði. Ílöng gólfniðurföll eru í öllum baðherbergjum. Tengingar eru fyrir þvottavél og þurrkara inn á öllum böðum þar sem ekki er sér þvottahús.

Innihurðar

Hurðir frá sameign og inn í íbúðir eru yfirfelldar, með hljóð og brunakröfu skv. fyrirskrift hönnuða.

Rafkerfi

Í íbúðum verða rafmagns- og smáspennutöflur og kvíslar í þær. Rofar og tenglar fyrir rafmagn, tölur og síma verða sett upp til samræmis við raflagnateikningar, en þó með þeirri undantekningu að ekki verður settur endabúnaður í tenglum smáspennulagna vegna ólíkra þarfa kaupenda. Mynddyrasími verður í hverri íbúð.

Hitakerfi

Íbúðirnar eru með lögnum í veggjum og eru með gólfhitakerfi með sjálfvirkum ofnlökum.

Neysluvatnskerfi

Neysluvatnslagnir eru almennt Polyethylen (PE-RT) rör með álstyrkingu „Álpex“

Varmaskiptir með vatnshitastýringum er á heitu neysluvatni.

Loftræsikerfi

Vélrænt útsog er frá geymslum, lokuðum rýmum í kjallara og lokuðum gluggalausum rýmum í íbúðum, s.s. baðherbergjum. Ferskloftsinntök eru til að ýta undir góð loftskipti í íbúðunum. Íbúðareiganda er ekki heimilt að loka eða blokkera inntök og svo að inntök virki sem skyldi.

Lýsing

Í anddyri, eldhúsi og stofu er gert ráð fyrir góðri lýsingu með dimmer möguleika. Að öðru leyti afhendist íbúðin með einu til tveimur perustæðum í hverju rými.

Öryggiskerfi

Hver íbúð er sjálfstætt brunahólf. Í íbúðum eru reykskynjari og handslökkvitæki.

Hljóðvist

Hönnun miðast að því að kröfur til hljóðvistar skilgreindar í flokki C í staðlinum ÍST 45 séu uppfylltar, eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Sameign

Sameign er fullfrágengin og upphituð. Lýsing í sameign verður fullbúin með tímarofa og/eða hreyfiskynjara.

Anddyri

Gólf í anddyri er flísalagt. Veggir í anddyri eru spartlaðir og málaðir með þremur umferðum í ljósum lit. Loft eru spörtluð og máluð með þremur umferðum í ljósum lit. Anddyristafla og póstkassar eru í anddyri. Fullfrágenginn mynddyrasími er í aðalanddyri og tengdur skjá í hverri íbúð.

Lyftur

Lyftur eru í hverju stigahúsi, fullfrágengnar við afhendingu.

Stigahús

Stigar eru teppalagðir með vönduðu og slitsterku teppi. Veggir og loft eru sandspörtluð og máluð með þremur umferðum. Handrið stiga eru uppsett stálhandrið.

Bílageymsla

Hluta íbúða fylgir bílastæði í sameiginlegri bílageymslu. Bílastæðin eru sérmerkt viðkomandi eignarhluta. Veggir eru slípaðir og rykbundnir en loft eru máluð í ljósum lit. Gólf er steipt og slípað án frekari meðhöndlunar. Bílageymslan er ekki upphituð en frostfrí. Bílageymslan er búin samtengdum reykskynjurum og vatnsúðakerfi. Bílageymsluhurð eru með fjarstýrðum opnum.

Fyrir hleðslu rafbíla eru tryggðar lagnaleiðir frá tæknirými í bílajakjallara og að öllum bílastæðum, annað hvort með kapalstiga meðfram veggjum eða með innsteiptu röri í gólfi að þeim bílastæðum sem ekki liggja að vegg. Þar sem bílastæði liggja ekki að vegg verður hægt að setja hleðslustöð á staur. Engir strengir verða dregnir út. Gert er ráð fyrir varbúnaði í rafmagnstöflu ætluðum fyrir rafbílahleðslu.

Verður það ákvörðun húsfélagsins að velja og setja upp hleðslustöðvarnar ásamt að velja hvaða kerfi sem heldur utan um notkun rafhleðslustöðvanna.

Hjóla- og vagnageymslur

Veggir og loft í hjóla- og vagnageymslur eru sandspörtluð og máluð í ljósum lit. Gólf eru rykbundin.

Sorp

Gert er ráð fyrir djúpgámum á lóð með sorpflokkun í 6 flokka, gler, plast, ál, pappír, almennt sorp og lífrænt sorp

Tæknirými

Veggir, loft og gólf í tæknirýmum eru rykbundin.

Annað

Vegna framkvæmda kaupenda skal það tekið fram að ekki er leyfilegt að skerða burðarþol, hljóðvist og annað er tilheyrir sameign hússins. Vísað er til kvaðar um frágang gólfa og gólfefna vegna hljóðvistar.

Kaupandi skuldbindur sig til að samþykkja nýjan eignaskiptasamning eða viðauka við nýjan eignaskiptasamning ef seljandi óskar eftir því enda hafi breytingin ekki í för með sér breytingu á séreign kaupanda, merkingu eignar né fastanúmeri. Við gerð kauptilboðs þá er eignaskiptasamningur mögulega ekki þinglýstur en honum verður þinglýst áður en kaupsamningur er undirritaður.

Auglýsingaefni t.a.m. tölvumyndir eru eingöngu til hliðsjónar.

Kaupandi veitir seljanda umboð til þess að stofna húsfélag fyrir eignina og gera þjónustusamninga til í það minnsta 12 mánaða fyrir hönd húsfélagsins vegna þeirra tæknikerfa sem eru í húsinu og vegna nauðsynlegrar þjónustu.

Kaupandi skuldbindur sig til þess að hlíta þeim kvöðum og húsreglum, sem um hið selda gilda, eins og þær eru á hverjum tíma. Kaupendum er kunnugt um að umhverfi eignarinnar er vinnusvæði og verður það í einhvern tíma eftir að eignin hefur verið afhent. Auk þess verður frágangur á lóð áfangaskiptur og ekki hægt að ganga frá að fullu fyrr en byggingarframkvæmdum við alla matshluta á lóðinni lýkur. Eign getur verið afhent að lokinni öryggisúttekt, og skuldbindur kaupandi sig til að veita henni viðtöku, þrátt fyrir að hafa ekki náð fullnaðarbyggingar- og/eða matsstigi og að sameign og umhverfi sé ekki fullbúið.

Ekki verður unnt að skrá eignina á fullnaðar byggingarstig fyrr en lóðin hefur verið fullkláruð. Seljandi ábyrgist að eign fái lokaúttekt.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri. Kaupandi má gera ráð fyrir því að þurfa að endurmála íbúð sína skömmu eftir að byggingin og byggingarefnin sem í henni eru hafa náð stöðugu ástandi. Eigendur íbúða með svölum (þó ekki þaksvölum) geta ákveðið án samráðs við aðra eigendur að láta loka á eigin kostnað svölum með gleri í samráði við arkitekta bygginganna þannig að samræmt yfirbragð sé tryggt og að fengnu viðeigandi samþykki yfirvalda.

Fyrirvarar og til áréttingar (eftir því sem við á).

- Seljandi áskilur sér rétt til að gera útlits, efnis og tæknilegar breytingar á meðan byggingarframkvæmdum stendur.
- Seljandi áskilur sér einnig rétt til að láta breyta teikningum á byggingartímanum í samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna.
- Seljandi áskilur sér rétt til breytingar í samráði við kaupanda.
- 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.
- Svalagólf er nauðsynlegt að sílanbera á ca. 2ja ára fresti ef þau eru ekki flísalögð.
- 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 seljanda undirritað úttektarblað þar sem þessir ágallar eru taldir upp.
- 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.
- Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar, skal hann strax beina umkvörtun sinni til seljanda.
- 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.
- Vakín er athygli á því að fínstilla þarf loftræsikerfi, vatnskerfi og hitakerfi í húsinu eftir afhendingu íbúða. Sú stilling kann að taka nokkurn tíma.
- Kaupandi greiðir skipulagsgjald af endanlegu brunamótamati eignarinnar.