

Vorbraut 11, Garðabæ



SKILALÝSING – útg.02

Apríl 2026

EFNISYFIRLIT

Byggingaraðili, hönnuðir og söluaðili.....	3
Almennt um Vorbraut 11	3
Frágangur utanhúss	3
Klæðning.....	3
Gluggar	3
Hurðir.....	3
Þak.....	4
Svalir	4
Lóð	4
Frágangur innanhúss	4
Gólf.....	4
Veggir	4
Loft	4
Skápar í herbergjum.....	4
Eldhús.....	5
Hurðir.....	5
Bað- og þvottaherbergi.....	5
Kerfi	5
Rafkerfi	5
Hitakerfi	5
Neysluvatnskerfi.....	5
Loftræsikerfi	5
Öryggiskerfi	6
Lýsing.....	6
Sameign	6
Anddyri.....	6
Lyftur	6
Stigahús	6
Hjóla- og vagngeymslur	6
Sorp	6
Tæknirými	6
Annað	6

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi íbúða. Byggingaraðili áskilur sér rétt til að gera útlits-, efnis- og tæknilegar breytingar á byggingartíma, enda séu þær sambærilegar að gæðum.

Byggingaraðili, hönnuðir og söluaðili

Byggingaraðili: Vorbraut ehf.

Aðalverktaki byggingarframkvæmda: GG verk ehf.

Söluaðili: Fasteignasalan Torg

Hönnuðir:

- Arkitektar: Arkís, Arnar Þór Jónsson
- Burðarvirkishönnun: Vektor
- Lagnahönnun: Vektor
- Hljóð- og brunahönnun: Vektor
- Raflagnir og lýsing: Vektor

Almennt um Vorbraut 11

Skilalýsing þessi tekur eingöngu til hússins Vorbraut 11. Sameiginleg mannvirki, lóðir og búnaður sem þjóna fleiri húsum eru skilgreind í eignaskiptayfirlýsingu.

Um er að ræða íbúðarbyggingu á 4 hæðum með kjallara, alls 8 íbúðir. Íbúðir afhendast fullbúnar, án gólfefna nema í votrymum. Öllum íbúðum fylgir sérgeymsla í kjallara auk sameiginlegrar hjóla- og vagnageymslu. Bílastæði eru á sameiginlegri lóð og í bílakjallara samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu.

Frágangur utanhúss

Burðarvirki eru staðsteypt. Útveggir eru einangraðir með steinull og klæddir að utan.

Klæðning

Veðurkápa samanstendur m.a. af læstri álklaðningu og Equitone linea plötum. Milli veðurkápu og staðsteyptra útveggja eru 125 mm steinullarplötur.

Gluggar

Gluggar eru timbur/ál, með tvöföldu einangrunargleri og eru öll opnanleg fög með læsningarjárnri og næturstillingu. Gluggar eru frá viðurkenndum framleiðanda (BYKO Lat eða sambærilegt) og flyst ábyrgð þess áfram til kaupenda.

Hurðir

Útidyr að stigahúsum eru ál/tré en innri anddyrishurð er timbur eða stálhurðir. Útihurðir og anddyrishurðir eru rafdrifnar með hnappi til opnunar. Aðrar hurðir eru hefðbundnar tréhurðir nema brunalokandi hurðir í kjallara sem eru að hluta til stálhurðir. Allar dyr eru með 83 cm umferðarbreidd að lágmarki og að lágmarki 2,0 m á hæð. Mynddyrasími er við alla 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.

Inngangsdýr frá götu, útisvæði og bílakjallara eru opnaðir með lykli (dropa). Skrá er bæði í hurð og í vegg við hliðina á, sem tryggir að einstaklingar í hjólastól geti opnað. Dyrnar eru með sjálfvirkum opnunarbúnaði og eru rofar að innanverðu til að opna dyr þegar farið er út.

Þak

Á steypa plötu er brætt tvöfalt lag af asfaltþappa, einangrun lögð þar á og fergjað með mól eða grasi. Svokallað viðsnúið þak.

Svalir

Svalir eru forsteyptar með innsteyptu niðurfalli og verða ekki meðhöndlaðar frekar. Hæð handriða frá yfirborði svalargólfs er 1200 mm og eru ýmist úr stáli eða gleri. Svölum verður ekki skilað með svalalokun en gert ráð fyrir þeim, ef kaupendur kjósa að setja upp sjálfir. Á svölum íbúða verða útiljós og rafmagnstengill.

Lóð

Sameiginleg lóð verður frágengin. Á lóð verða malbikuð bílastæði fyrir íbúa og gesti þeirra. Gönguleiðir að stigahúsum verða snjóbræddar og hellulagðar. Aðrar gönguleiðir verða hellulagðar, steinsteyptar eða malbikaðar. Opin svæði verða frágengin með grasi og lággróðri í samræmi við fyrirbyggjandi lóðarteikningar. Seljanda ber ekki að skila sameign eða lóð fullfrágenginni á sama tíma og íbúð er afhent.

Frágangur innanhúss

Gólf

Íbúðir eru án gólfefna nema bað- og þvottaherbergi, sem verða flísalögð. Gólf án gólfefna verða afrétt og tilbúin til lagningar á endanlegu gólfefni.

Veggir

Í kjallara: Veggir inn í geymslum eru spónaplötuklæddir á timbur eða blikkgrind, grunnaðir og málaðir í ljósum lit. Hæð þeirra er um 2,30 m (opið milli geymsla).

Á efri hæðum: Allir útveggir og berandi innveggir eru sandspartlaðir, grunnaðir og málaðir. Léttir innveggir fyrir utan vegg í votrymum eru hefðbundnir gipsplötuveggir á stálstoðum, sandspartlaðir, grunnaðir og málaðir.

Veggir verða grunnaðir og málaðir með tveimur umferðum af akrýl málningu, með gljástigi 7%, þar til fullnægjandi þekju verður náð. Gluggar verða málaðir að innan. Veggir votryma eru gipsveggir úr rakapolnu gipsi. Veggir í votrymum verða flísalögð upp í loft. Loft votryma verða máluð með sveppa- og myglufrírri málningu.

Loft

Lofthæð á 1. hæð er um 2,55 m. Á 2. hæð er lofthæð um 2,65 m og á 3. hæð um 3,0 m. Niðurtekin loft eru gipsloft, spörtluð og máluð eins og gipsveggir.

Skápar í herbergjum

Skápar eru breytilegir í stærð eftir herbergjum. Leitast verður við að hafa hengi, hillur og/eða skúffur í hverri skápaeyningu. Ljúflokunarbúnaður verður á öllum hurðum og skúffum. Að innan verða skápar dökkgráir en að utan með viðarútliti (melamin) eða sprautulakkaðir. Skápar eru í forstofu, hjónaherbergi og barnaherbergjum.

Eldhús

Allir skápar verða dökkgráir að innan en með viðarútliti (melamin) eða sprautulakkaðir að utan. Borðplötur í öllum íbúðum eru steinplötur. Ljúflokarnir verða á öllum hurðum og skúffum innréttinga.

Með eldhúsinnréttingu fylgir bakaraofn, spanhelluborð með innbyggðri viftu (þar sem það á við). Í 2ja herbergja íbúðunum er útdraganleg vifta sem fellur undir í efri skáp af viðurkenndri gerð frá AEG eða sambærilegt.

Gert er ráð fyrir plássi og tengingum fyrir uppvottavél en hún fylgir ekki íbúðum. Blöndunartæki í eldhúsi eru svokölluð „einnarhandar“ tæki af vandaðri gerð, Grohe eða sambærilegt.

Hurðir

Innihurðir íbúða eru sprautulakkaðar eða plasthúðaðar hvítar. Handföng eru með stál-áferð. Hurð út í sameign er timbur eldvarnarhurð (EI30-CS). Hurðir á göngum og sameign í kjallara, þar sem krafist er A-60 brunarvarnar, eru úr stáli.

Bað- og þvottaherbergi

Neðriskápa innrétting er á öllum baðherbergjum og eru allar salernisskálar upphengdar. Blöndunartæki fyrir handlaugar eru svokölluð „einnarhandar“ tæki. Hitastillir er á blöndunartækjum. Þvottaherbergi eru með upphengdu borði. Gólfniðurföll eru í öllum bað- og þvottaherbergjum og er öryggisniðurfall um sturtu á baðherbergjum.

Kerfi

Rafkerfi

Í íbúðum verða rafmagns- og smáspennutöflur og kvíslar í þær. Rofar og tenglar fyrir rafmagn, tölvur, síma og loftnet 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

Hitakerfi er gólfhitakerfi. Stofnlagnir og huldar lagnir í innveggjum og í einangrun eru úr svörtu stáli.

Neysluvatnskerfi

Neysluvatnslagnir eru almennt Polyethylen (PE-RT) rör með álstyrkingu (Álpex). Varmaskiptir með vatnshitastýringu er á heitu neysluvatni.

Loftræsikerfi

Vélrænt útsog er frá geymslum og lokuðum rýmum í kjallara. Loftskiptikerfi er í öllum íbúðum. Full virkni vélræns loftræsikerfis krefst reglulegrar notkunar og þess að innstreymi lofts sé tryggt. Kaupendur bera ábyrgð á eðlilegri notkun kerfisins, s.s. að loftinntök séu ekki lokuð og að gluggum sé ekki haldið stöðugt lokuðum við aðstæður sem geta valdið rakamyndun. Seljandi ber ekki ábyrgð á tjóni sem rekja má til rangrar notkunar eða ófullnægjandi útloftunar eftir afhendingu.

Öryggiskerfi

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

Lýsing

Innfelld lýsing verður í anddyri, baðherbergi, stofu og eldhúsi. Að öðru leyti afhendist íbúðin með einu perustæði í hverju rými. Öll útiljós og ljós í sameign verða frágengin.

Sameign

Sameign verður fullfrágengin og upphituð. Lýsing í sameign verður fullbúin með tímarofum eða hreyfiskynjurum. Eftir afhendingu íbúða færast ábyrgð á sameign, búnaði og kerfum hússins til húsfélags samkvæmt lögum um fjöleignarhús.

Anddyri

Gólf í anddyri er flísalagt. Veggir í anddyri eru spartlaðir og málaðir í heðbundnum ljósum lit. Loft eru spörtluð og málað hefðbundið í ljósum lit. Anddyristafla og póstkassar eru í anddyri. Fullfrágengin mynddyrasími er í aðalanddyri og tengdur skjá í hverri íbúð. Læstar hurðir eru inn úr anddyri að lyftum/stigagöngum eru búnar aðgangsstýrikerfi og eru jafnframt rafdrifnar. Útihurðir eru rafdrifnar með hnapp sitthvorumegin við hurð.

Lyftur

Lyfta er í húsinu, fullfrágengin við afhendingu. Lyftuhurðir er úr burstuðu stáli. Lyftuklefinn er með dúklögðu gólfi og veggklæðning úr burstuðu stáli auk spegils. Við afhendingu íbúða taka kaupendur/húsfélag við lyftum hússins. Þjónustusamningur fyrir lyftur verður kominn á við afhendingu og er það á ábyrgð húsfélags að viðhalda og endurnýja slíkan samning eftir afhendingu. Seljandi ber ekki ábyrgð á rekstri eða þjónustu lyfta eftir afhendingu íbúða.

Stigahús

Stigar eru teppalagðir. Veggir og loft eru sandspörtluð, grunnuð og máluð hefðbundin í ljósum lit. Handrið eru uppsett stálhandrið.

Hjóla- og vagngeymslur

Veggir og loft eru máluð í ljósum lit en ekki sandspörtluð. Gólf eru lökkuð. Veggir ná ekki upp í loft í almennum geymslum, sökum lagna og loftræstingar.

Sorp

Djúpgámar eru á lóð.

Tæknirými

Veggir, loft og gólf í tæknirýmum eru rykbundin.

Annað

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi. Vakin er athygli á því að byggingaraðili áskilur sér rétt til að gera útlits-, efnis- og tæknilegar breytingar á byggingartíma. Leitast verður við að halda a.m.k. sambærilegum gæðum byggingarhluta og íhluta, breytist þeir á byggingartíma.

Vísað er til hönnunargagna (m.a. byggingarnefndarteikninga) varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni. Auglýsingarefni og 3D teikningar eru eingöngu

til hliðsjónar, komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi. Almennt miðast skil hússins við vandaðan frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.

Vegna framkvæmda kaupenda skal tekið fram að ekki er leyfilegt að skerða burðarþol, hljóðvist og annað er tilheyrir sameign hússins. Vísað er til kvaða um frágang gólfa og gólfefna í fylgiskjali með kaupsamningi.

Við afhendingu íbúðar fá kaupendur í hendur handbók frá byggingaraðila með nánari upplýsingum.

Athugið að í nýjum íbúðum getur verið mikill byggingaraki í byggingarhlutum. Rakinn mun að jafnaði hverfa á einu til tveimur árum en það er þó algjörlega háð útloftun í íbúðinni og er kaupandi hvattur til að tryggja góða útloftun í íbúðinni. Reikna má með að í nýju húsnæði myndist sprungur vegna þornunar í nokkurn tíma eftir að farið er að búa í íbúðinni. Þess vegna er ráðlagt að bíða með endurmálun á íbúðinni þangað til að hún hefur fengið tíma til að þorna og springa.

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 opnanleg fög. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndun (döggun) innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á gleri getur vatnið skemmt glugga, gólfefni, málningu og spörtlun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja útloftun, 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.

Nauðsynlegt er að útloftun sé góð og mikilvægt er að fylgjast vel með daggarmyndun innan á gleri. Ef ekki, er hættu á að rakinn myndi skemmdir á gluggum, gólfefnum og málningu. Einnig gæti verið ástæða til að fínstilla vélrænt loftræsikerfi og hita- og vatnsstýrikerfi hússins eftir afhendingu.

Byggingaraðili ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri og/eða atriðum sem heyra undir viðhald hússins. Mælt er með að svalagólf verði sílanborið á tveggja ára fresti. Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þær festist ekki.

Seljandi áskilur sér rétt til að láta breyta teikningum á byggingartímanum í samráði við arkitekt og hönnuði að fengnu samþykki byggingayfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna. Seljanda er heimilt að hnika veggjum litilsháttar vegna lagna og annarra óviðráðanlegra íhluta.

Við afhendingu íbúða fer fram sameiginleg skoðun íbúðareiganda og fulltrúa seljanda þar sem farið er yfir helstu atriði og bætt úr ef einhverjir ágallar finnast. Sjá nánar handbók hússins við afhendingu.

Kjósi kaupandi að gera breytingar á íbúðinni verða þær gerðar á eigin ábyrgð í kjölfar afhendingar.