



# GARÐABRAUT 1

300 Akranes

## SKILALÝSING

Byggingarfélagið Bestla ehf. er framkvæmdaraðili að Garðabraut 1 á Akranesi. Starfsmenn Bestlu búa að áratuga reynslu og þekkingu úr byggingariðnaði á Íslandi. Byggingarfélagið sérhæfir sig í byggingu íbúða ásamt þróunarverkefnum.

## Almennt

Fjölbýlishúsið að Garðabraut er staðsett í glæsilegu íbúðarhverfi í uppbyggingu á Akranesi. Byggingin er 4 og 7 hæðir með 50 íbúðum af fjölbreyttum stærðum og gerðum. Tvö stiga- og lyftuhús er í byggingunni þar sem annað er 4 hæðir og hitt 7 hæðir að viðbættum kjallara. Íbúð 101 hefur sérinngang að framan á norðurhlið hússins við bílastæði á 1.hæð.

Á 1. – 7. hæð eru íbúðir af fjölbreyttum stærðum og gerðum, tveggja, þriggja og fjögurra herbergja.

Í kjallara hússins er sameiginleg bílageymsla með sér bílastæðum fyrir 50 bifreiðar merktum íbúðum sem þau tilheyra ásamt því að aðgengi er að sér geymslum frá bílakjallara. Að auki eru í kjallara sérgeymslur fyrir hluta íbúða ásamt vagna- og hjólageymslu og sameiginlegum tæknirýmum í hverju stigahúsi fyrir sig. Aðalinngangur er staðsettur á 1. hæð.

Eingöngu er notast við fyrsta flokks efni bæði innan- sem og utandyra. Léttir innveggir íbúða eru með sérvöldu gipsefni fyrir hvert rými og veggir sérgeymslna eru hlaðnir.

Áhersla var lögð á gott skipulag, fallett útlit, gæði og góða nýtingu.



## Frágangur utandyra

Burðarvirki hússins er úr forsteyptum einingum og eru útveggir einangraðir að utan með steyptri veðurkápu og málaðir.

- **Gluggar / svalahurðir:**

Gluggar, hurðir og svalahurðir eru timbur-ál, stöðluð framleiðsla Byko-Lat. Fög eru útopnandi með IPA 23151 stangarlæsingu, næturopnun. Svalahurðir eru með IPA 23285 svalaskrá, FIX 8307 handfangi og IPA 12197 galvanhúðuðum lömum. Útihurðir eru með ASSA 560 lúshúsi (FIX 2025 3 punkta skrár þar sem við á) ASSA 5602 handföng, IPA 12197 galvanhúðuðum lömum. Sparkstál og hlíf á þröskuld. DAFA 25mm þröskuldar. Gler í gluggum og hurðum er einangrunargler með „heitum“ kanti á milli glerja. Litur glugga og hurða ytrabyrðis er RAL9010 inni og passar málning frá Slippfélaginu „Helmi“. Söluaðili glugga og hurða í ytra byrði er [Byko](#).

- **Svalir:**

Svalagólf eru úr forsteyptum einingum með hálkuvörn, hálkuvörn er mótaáferð, steypan er lögð á dúk og myndast þá fyrrgreind áferð. Vatnshalli er að niðurföllum. Svalir íbúða 506 ásamt íbúðum 6. Og 7.hæðar eru einangraðar og hellulagðar. Svalahandrið eru úr gler með ál í grænum lit RAL-6033 og glæru öryggisgléri. Söluaðili, framleiðsla og uppsetning [Álkerfi ehf](#)

- **Raflagnir:**

Lýsing er fullfrágengin á svölum ásamt einum rafmagnstengli. Öll önnur utanhússlýsing er full frágengin samkvæmt teikningum raflagnahönnuðar. Útiljós á svölum íbúða er Marta90, GU10. Söluaðili útiljósar er [Reykjafell](#). Framkvæmd: [Rafglóð Ísland ehf](#).

- **Þak:**

Þök byggingarinnar eru svokölluð [við snúin](#). Ofan á steypa þakplötu eru brædd tvö lög af asfaltþappa og ofan á er lagður drendúkur undir 220mm rakaþolna plasteinangrun með vatnshalla a.m.k. 25 prómill. Ofan á einangrun er lagður síudúkur undir rúnaða sjávarmöl til förgunar.

Framkvæmd: [Þaktak ehf](#)

- **Lóð:**

Stéttar fyrir framan bygginguna og verandir á sérafnotaflötum íbúða eru hellulagðar eða steypar skv. teikningum arkitekta. Hitalögn er í helstu gönguleiðum og bílastæðum fyrir hreyfihamlaða. Grasflatir eru þökulagðar. Gróður er í gróðurbeðum skv. teikningum [landslagsarkitekts](#). Bílastæði eru norðan megin við húsið og eru stæði aðskilin með hvítum línunum. Sérafnotareitir fylgja íbúðum á fyrstu hæð sem verða timburpallur. Frágangur lóðar er að öðru leiti samkvæmt teikningum landslagsarkitekts ([Landslag ehf](#)).

Framkvæmd: **Garðsauki ehf**

- **Handrið utan við hús**

Svalahandrið ásamt eru úr áli og öryggisgléri. Litur á svalahandriðum er RAL6033 og gler

er glært. Handlistar í tröppum að sameign kjallara og bílakjallara til norður og austur eru úr stáli – heitgalvaniserað. Framleiðsla og framkvæmdaraðili svalahandriða er Álkerfi ehf og framleiðandi og framkvæmdaraðili við handlista er Vélsmiðja Konráðs.

- **Annar búnaður utandyra:**

- **Húsnúmer** er uppsett á áberandi stað á útveggjum, á suður hliðum byggingarinnar er húsnúmer, með þessu næst sýnileiki fyrir þá sem nálgast húsið frá báðum áttum um Garðabraut. Húsnúmer er úr matt svörtu efni. Framleiðsla: [Merking ehf](#)

- **Rafhleðslustöðvar:**

Á lóð er gert ráð fyrir rafhleðslustaurum. Í bílakjallara hefur verið gert ráð fyrir hleðslustöðvum við bílastæði og því auðvelt að setja hana upp.

- **Djúpgámar:**

Djúpgámar á austur hlið lóðar við Garðabraut eru fimm talsins og eru þeir 5m<sup>3</sup> að stærð skv. Fyrirskrift hönnuðar. Steyptur kjarni (gryfja) situr á púða og málmtonna (ílát) er komið fyrir í gryfju með þar til gerðum búnaði. Tunna á toppi gámsins er í grænum lit í takt við húsið, RAL6033. Aðgengi að djúpgámum er með lykli sem gengur að sameign hússins.

Söluaðili djúpgáma er [Snjallgámar ehf](#) og niðursetning framkvæmd af [Bestlu](#).

## Frágangur innandyra

Íbúðum er skilað fullbúnum án gólfefna en gólf eru þunn flotuð að undanskildum votrymum (baðherbergi og þvottahús) sem eru flísalögð. Öllum íbúðum fylgja eftirfarandi tæki í eldhúsi frá [Ormsson](#): Span- helluborð og bakarofn frá AEG og gufugleypir/ háfur frá Airforce/Elica.

- **Veggir:**

Veggir eru flestir úr forsteyptum einingum, spartlaðir og málaðir með [Flutex 7 pro](#), litur „Bestla Hvítt“ – söluaðili málningar [Flügger](#). Léttir innveggir eru úr sérvöldu gipsefni í hverja tegund rýmis, spartlaðir og málaðir með [Flutex 7 pro](#), litur „Bestla Hvítt“. Fyrirkomulag innveggja er í samræmi við samþykka aðaluppdrætti af íbúðarhúsnæðinu. Hluti baðherbergisveggja eru flísalagðir og nær flísalögnin upp í loft.

- **Loft:**

Lofthæð íbúða er frá 2630-3040mm. Loft eru slípuð, spörtluð og máluð með [Flutex 2s](#) litur „Bestla Hvítt“ – söluaðili málningar [Flügger](#).

- **Hurðir:**

Innihurðir eru sérpantaðar með aukinni hæð þær eru sléttar yfirfelldar frá Ringo sprautaðar í

hvítum lit RAL-9010, söluaðili er Birgisson ehf. Hurðarhúnar eru burstað ál/stál. Hurðir að sérgæmslum í kjallara eru sléttar yfirfelldar frá Ringo sprautaðar í hvítum lit RAL-9010, söluaðili er [Birgisson ehf.](#) Inngangshurðir íbúða eru sléttar yfirfelldar EI30CS eldvarnahurðar með hurðarpumpu, söluaðili er Birgisson ehf. Eldvarnahurðir í sameign kjallara eru hvítar stálhurðir ýmist ([E30 eða E60](#)) með [rafmagnsopnun](#) frá [járn&gler](#) í helstu gönguleiðum en hurðarpumpu í tækjarými, tegund eldvarnahurða er skv. Brunahönnun. Söluaðili eldvarnahurða er [Glófaxi ehf.](#) Sjálfvirkar inngangshurðir og foranddyrishurð á 1.hæð í aðalinngangi eru ál-gler framleiddar í sérliit RAL-6033, uppsettar og þjónustaðar af [Fagval ehf.](#)

- **Eldhús: Innréttingar**

Innréttingar í eldhúsi eru frá innréttinga- framleiðandanum GKS og eru almennt í ljósum lit ("Light Gray" U708). Yfirborð hurða- og skúffuforstykkja eru úr slitsterku harðplasti sem er þægilegt í umgengni og viðhaldi. Vegghengdir efri skápar eru með LED-lýsingu undir skápum. Borðplötur eru almennt úr 38 mm þykkum HPL (high pressure laminate) í lit "Beige Textile" frá GKS.

- **Eldhústæki:**

Eldhús skilast með vönduðum tækjum frá AEG: [span-helluborði](#) og [bakarofni](#) með innbyggðum hitamæli. Ýmist er gufugleypir innbyggður í efri skáp af gerðinni [Airforce/Elica](#) sem lofthengdur eyjuháfur af gerðinni [Airforce](#) eða [veggháfur](#). Íbúðum er skilað til kaupanda án kæli-/ frystiskáps og uppþvottavélar en gert er ráð fyrir að þessi tæki séu innbyggð og fylgja þess vegna hurðaforstykki í stíl við innréttingar með til uppsetningar. Eldhústæki frá Grohe eru hitastýrð og einnar handar. Eldhúsvaskur er af vandaðri gerð úr stáli, límdur ofan á HPL-plastlagðar borðplötur. Söluaðili vaska og blöndunartækja er [Byko ehf.](#)

- **Baðherbergi:**

Baðherbergisgólf er flísalagt með [Pro Fluid Grey](#) flísum í stærðinni 60x60 cm frá [Álfaborg ehf.](#) Hluti baðherbergisveggja er flísalagður upp í loft með flísum sömu gerðar og eru á gólfum. Baðinnrétting er í ljósum lit ("Light Gray" U708) með mjúklokun á skúffum. Borðplata er úr 38 mm þykkum HPL (high pressure laminate) í ljósum lit með dökkum kanti ásamt ofan á límdum hvítum vaski, ([Cersanit](#)). Hreinlætistæki eru frá Grohe Bau, hitastýrð einnar handar blöndunartæki. Blöndunartæki í sturtu eru frá Grohe Bau 210, hitastýrð einnar handar blöndunartæki króm að lit. Gólf sturtuklefa er með vatnshalla, flísalagt með ílangri [Unidren](#) niðurfallsrist frá [Tengi](#), sturtugler eru ýmist [tvískipt](#) með hurð eða [föst](#) 90cm x 210cm frá [Álfaborg](#). Salernisskál er vegghengd Grohe með innbyggðum vatnskassa og þrýstihnappi, söluaðili er Byko. Baðherbergis veggir og loft er málað með [Akrýl 7](#) í litnum „Bestla hvítt“ – söluaðili málningar [Slippfélagið](#).

- **Svefnherbergi:**

Fataskápar eru í svefnherbergjum, í ljósum lit ("Light Gray" U708) laminate og vönduðum höldum. Skápar eru framleiddir og uppsettir af GKS.

- **Forstofa:**

Fataskápar eru í forstofu skv. teikningu, í ljósum lit ("Light Gray" U708) laminate og

vönduðum höldum. Skápar eru framleiddir og uppsettir af GKS.

- **Þvottahús:**

Sérstök þvottaaðstaða í sér rými er í sumum íbúðum en í öðrum íbúðum er gert ráð fyrir þvottaaðstöðu inni á baðherbergjum. Tengi er fyrir þvottavél og þurrkara. Gert er ráð fyrir að þurrkari sé barkalaus með rakapétti. Gólf er flísalagt með [Pro Fluid Grey](#) flísum í stærðinni 60x60 cm frá [Álfaborg ehf.](#) Flísalögn framkvæmd af [J.K.Múr](#)

- **Tegundalisti innviða:**

Flísar: [Pro Fluid Grey](#), söluaðili [Álfaborg](#)

Málning: [Flügger](#) / [Slippfélagið](#)

Innihurðar: [Ringo Lit](#), söluaðili [Birgisson ehf](#)

Innréttingar og fataskápar: [GKS innréttingar](#)

Blöndunartæki: [Grohe](#), söluaðili [Byko ehf](#)

Eldhústæki: AEG og Airforce/Elica, söluaðili [Ormsson](#)

- **Sérgeymslur:**

Léttir veggir í geymslum eru hlaðnir og málaðir í ljósum lit, [Flutex 7](#) pro litur „Bestla hvítt“ - söluaðili [Flügger](#). Vélræn loftræsting er í geymslum og geymslugólf eru máluð með PU floor paint í litnum Dúngrátt – söluaðili málningar [Flügger](#).

- **Sameign:**

Anddyri eru flísalögð en stigagangar teppalagðir, teppin eru frá [Álfaborg](#) í gerðinni [Cobalt SDN](#) í litnum [64050](#). Póstkassar frá [Merkingu ehf](#) í hvítum lit verða uppsettir í anddyri.

Fólksflutningalyfta er í húsinu með teppi á gólfi eins og stigahúsi, hún er sjúkraflutningalyfta skv. byggingarreglugerð. Lyfta er vönduð af gerðinni [MonoSpace 300 DX](#) frá [Kone](#). Gólf í tæknirýmum eru vélslípuð og máluð. Loft og veggir eru málaðir með [Flutex 7](#) í litnum „Bestla hvítt“ – söluaðili [Flügger](#). Handrið eru framleidd í gráum lit RAL-7016 og uppsett af [Vélsmiðju Konráðs](#).

- **Sorp og sorpflokkun:**

Sorpflokkun íbúa er í þar til gerðum djúpgámum með lykilaðgengi sem staðsettir eru við norð-austur hlið byggingarinnar. Seljandi er [Snjallgámar ehf](#)

- **Bílageymsla:**

Samtals eru 50 sérmerkt bílastæði í bílageymslu. Bílageymsla er með reyklosun og vélrænni loftræstingu. Búið verður að leggja tengipunkta fyrir rafhleðslustöðvar í lofti bílageymslu. Hægt er að setja upp hleðslustöðvar með einföldum hætti. Gólf bílageymslu er vélslípað, með hvítum línunum sem aðgreina stæðia. Bílskúrshurð er í lit RAL-6033 að utan og RAL-9016 frá [Vögnum og Þjónustu](#), uppsetning bílskúrshurðarþjónustan [B.M.K](#). Bílageymsla er upphituð en með hitastigi undir 10°C (frostfrí). Þjónustuaðili og uppsetning grunnkerfis rafhleðslustöðva framkvæmt af [Isorku ehf.](#)

- **Raflagnir:**

Allt lagnaefni er af tegundinni Gira frá S.Guðjónssyni og er svart að lit. Skyldulýsing er

uppsett, þ.e. í eldhúsi, baðherbergi og þvottahúsi í sameign og svalagöngum. (skylduljós samkvæmt byggingarreglugerð).

**Ljós innan íbúðar:**

Loftljós: Gamma Mini, Reykjafell heildsala

Loftljós á baðherbergi: Gamma Mini, Reykjafell heildsala

Veggljós baðherbergis: Áfast á innréttingum, GKS

**Ljós á stigagöngum innandyra:**

Loftljós: Gamma, Reykjafell heildsala

Veggljós: Gamma, Reykjafell heildsala

Neyðarlýsing loft: Innbyggt í ljósum

Neyðarlýsing veggir: Innbyggt í ljósum

**Útiljós svölum íbúða og svalaganga:**

Svalir íbúða: Marta90, GU10, Reykjafell heildsala

**Ljós í bílageymslu:**

Loft: Reykjafell

Neyðarlýsing í loftum: Reykjafell

**Ljós í geymslum og göngum:**

Geymslur: Gamma2, Reykjafell heildsala

Gangar: Gamma2, Reykjafell heildsala

Neyðarlýsing ganga kjallara: Innbyggt í ljósum

**Tenglar og rofar:**

Tenglar og rofar íbúða: GIRA S55, hvítt glans, S.Guðjónsson

Tenglar og rofar geymslur: GIRA S55, hvítt glans, S.Guðjónsson

Tenglar og rofar sameignarhluti: GIRA S55, hvítt glans, S.Guðjónsson

**Dyrasími:**

[Sfera mynddyrasími](#), S.Guðjónsson heildsala

**Rafmagnstöflur:**

Tafla innan íbúðar: [Reykjafell](#), Eaton varbúnaður

Aðalrafmagnstöflur: [Rafport](#), ABB varbúnaður

**Uppsetning og þjónusta aðili fyrir raflagnir:**

Rafglóð ehf, sími 892-9654

- **Hita- og loftræstikerfi:**

Íbúðir og sameign eru hitaðar með ofnakerfi skv. Teikningum.

Hver íbúð er útbúin loftræstikerfi með varmaendurvinnslu. Loft er sogað úr eldhúsi og baðherberum og fersku lofti dælt inn í önnur rými. Kerfið endurvinnur varma upp að 85%, nýtir varma úr útsogslufti og hitar ferskt loft sem dælt er inn. Allt loft sem fer í gegnum kerfið er síað og er því minna af svifryki og frjókornum í íbúðunum en ella. Loftræstisamstæður eru staðsettar á svölum.

**Uppsetning og þjónusta aðili fyrir pípulagnir:**

Ak Pípulagnir ehf, sími 865-2022

**Uppsetning og þjónusta aðili fyrir loftræstingu:**

Ísloft ehf. Sími 587-6666

- **Brunavarnir:**  
[Slökkvitæki](#) er við inngang hvernar íbúðar og á völdum merktum svæðum í sameign. Optískir sérstæðir [reykskynjarar](#) eru í opnum rýmum íbúða. Samtengt Siemens brunakerfi er í sameign og brunaslanga í bílageymslu ásamt sprinkler kerfi. Sölu og þjónustuaðili brunavarna er [Öryggismiðstöðin](#)
- **Póstkassar** eru hvítir frá [Merking ehf](#) í aðalinngangsrými hússins merktir hverri íbúð ásamt sér póstkassa fyrir húsfélag.

## Til áréttingar og fyrirvarar

Vísað er til hönnunargagna (m.a. aðaluppdrátta) varðandi nákvæmari útfærslu á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni.

Auglýsingaefni er eingöngu til hliðsjónar, komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi. Íbúðum er skilað máluðum, án gólfefna og án lausra húsgagna.

Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, útlits- og tæknilegar breytingar meðan á byggingarframkvæmdum stendur. Einnig áskilur seljandi sér rétt til að láta breyta teikningum á byggingartímanum í samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna.

Misræmi getur verið milli söluteikningar, teikningar arkitekts og innréttingateikninga frá framleiðanda. Gera má ráð fyrir minni háttar frávikum frá teikningum framleiðanda vegna endanlegra útfærslna á verkstað.

Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum og niðurföllum nokkrum sinnum og fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baðherbergjum, bílageymslu og úti á svölum.

Í steiptum nýbyggingum er mikill raki sem mun hverfa á einu til tveimur árum og er það algjörlega háð útloftun í íbúðinni. Nauðsynlegt er að útloftun í íbúðum sé góð og mikilvægt er að fylgjast með vatnsmyndun (dögg) innan á gluggagleri. Til að forða að vatn safnist saman neðst á glerinu er mikilvægt að hafa glugga lítilla opna til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna í veðri. Ef þetta er ekki gert er hættu á að vatnið valdi skemmdum á gluggum, gólfefnum og málningu.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu, gífsi og timbri. Gera má ráð fyrir því að kaupandi þurfi að endurmála íbúð eftir nokkurn tíma þegar byggingin, þ.e. það byggingarefni sem í henni er, hefur náð stöðugu ástandi.

Svalagólf er nauðsynlegt að sílanbera á u.þ.b. 2 ára fresti.

Nauðsynlegt er að smyrja lamir á hurðum og hurðarpumpum, þar sem við á, og kann að vera þörf að herða upp á húnum og læsingum með tímanum.

Allar breytingar á íbúðinni sjálfri og einstaka hlutum hennar að ósk kaupanda geta haft áhrif á afhendingartíma og leitt til kostnaðarauka en aldrei til lækkunar.

Íbúðir afhendast yfirborðshreinar. Forsvarsaðili seljanda mun ásamt íbúðarkaupanda yfirfara íbúð við afhendingu. Ef gallar eða vanefndir, [skv. 3.kafli laga um fasteignakaup](#), koma í ljós við afhendingu skal seljandi lagfæra galla eins fljótt og auðið er.

Mælst er til þess að huga að árlegu eftirliti um eldvarnir heimila og yfirferð slökkvitækja í sameign.

Sjálfstæð loftræsting er í hverri íbúð og huga þarf að árlegu eftirliti með síum og hreinsun kerfisins.

Almennt þarf að huga að viðhaldi á öllum slit flötum hússins svo sem inngangshurðir, gólfteppi, lyftur, hurðarpumpur og drif. Ofangreint er ekki tæmandi yfir þau atriði sem þarfnast viðhalds með komandi árum.

**Kaupandi greiðir skipulagsgjald þegar endanlegt brunabótamat er komið á eignina.**