

Skilalýsing

Dags: 13.06.22



Austurhólar 6

 Stofnhús

Almennt:

Við Austurhóla 6 á Selfossi er Stofnhús ehf. fh. Austurhóla ehf. að reisa glæsilegt fjölbýlishús. Íbúðirnar eru vel skipulagðar tveggja til fjögurra herbergja íbúðir auk geymslu í fimm hæða fjölbýli.

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| • Húsbyggjandi: | Austurhólar ehf. |
| • Byggingaraðili : | Stofnhús ehf. |
| • Arkitekt: | Teiknistofa Arkitekta |
| • Burðarþol: | NNE |
| • Lagnir og loftræsting: | NNE |
| • Rafmagnshönnuður: | Voltorka |
| • Landlagshönnun: | Teiknistofa Arkitekta |
| • Byggingarstóri: | Goðhús ehf |
| • Verkefnastjórn: | JT Verk ehf |

Þar eru 40 glæsilegar og vel skipulagðar íbúðir. Íbúðirnar eru 2ja til 4ja herbergja, stærð íbúða er frá 55 til 110 m² með geymslu. Stutt er í leik- og grunnskóla og í alla þjónustu í nágrenninu sem og á Selfossi.

Falleg náttúra er allt um kring og stutt er í ýmiss konar útivistarmöguleika.

Með íbúðum á 1. hæð fylgir séreignareitur með timburpalli. Rúmgóðar svalir fylgja íbúðum 2. til 5. hæð. Húsið stendur á góðri lóð, með bílstæðum. Möguleiki er að koma upp hleðslustöðvum fyrir rafmagnsbíla við bílastæði næst húsinu ca. 17 stæði. Lögð verða ídráttarör að þessum stæðum sem íbúar geta seinna lagt inn strengi að töflu og komið upp hleðslustöðvum.

Eignin skilast fullfrágengin að innan sem utan. Húsið er staðsteypt, einangrað að utan og klætt með báruáli og/eða sléttu áli.

Gluggar og útihurðar eru úr ál/tré.

Allar íbúðir eru fullfrágengnar að innan með innréttingum frá HTH eða sambærilegu, fullmálaðar með harðparket og flísum á gólfi. Innréttingar og hurðar eru yfirfelldar hvítar af vandaðri gerð. Vaskar blöndunartæki og hvítvörur eru af vandaðri gerð.

Jafnframt er á jarðhæð auka hjóla- og vagnageymsla í sameignarrými. Á lóð er sorprými.

Tilgreindar stærðir íbúða eru birtar stærðir samkvæmt eignaskiptasamning.

Um byggingaraðilann:

Stofnhús er framkvæmdaraðili sem sérhæfir sig í byggingu íbúðarhúsnæðis. Starfsmenn og samstarfsaðilar Stofnhús hafa áratuga reynslu í hönnun og byggingu íbúðarhúsnæðis á Íslandi.

Stofnhús ehf. leggur ríka áherslu á góða stjórnun og utanumhald verkefna. Lykillinn að því er að velja til liðs við góða og trausta samstarfsaðila, þmt. hönnuði, eftirlitsaðila, verktaka, byrgja osrfv.

Stofnhús er byggt á traustum grunni fagaðila sem hafa starfað lengi á markaðinum og við viljum skila því besta úr þeirri reynslu til viðskipta vina okkar.

Eftirfarandi atriði gefa gleggri mynd af hverning byggingunni verður skilað:

Frágangur utanhúss

Sökkull	Grafið er fyrir húsi niður á fastan botn og fyllt upp með mól og þjappað í undir sökkulveggi. Sökkklar eru steiptir og lagnir lagðar samkvæmt teikningu.
Burðarvirki	Húsið er steipt upp á hefðbundin hátt almennt með 20 cm þykkum útveggjum, 15 og 18 cm milliveggjum eða samkvæmt teikningum. Loftplata milli hæða er almennt 22 cm, sjá nánar á teikningum. Skilveggir á mili íbúða eru almennt 20 cm þykkir.
Útveggir:	Allir veggir eru staðsteiptir, einangraðir með steinullareinangrun og klæddir með báru áklæðningu og/eða sléttir álplötu.
Pak:	Pakplata er steipt með vatnshalla að niðurföllum. Ofan á steipta plötu kemur tvöfalt lag af eldsoðnum tjörupappa. Einangrun er rakapólin þrýstieinangrun. Ofaná einangrun kemur filtdúkur, einangrun er fergð með hellum og/eða völusteinum eða sambærilegur frágangur. Niðurföll eru tengd regnvatnslögnum.

Gluggar, gler og útihurðir:	Gluggar og svalahurðir eru áklæddir timburgluggar og verða settir í eftir á. Gler er hefðbundið tvöfalt verksmiðjugler. Gluggar eru hvítir í Ral 9010 að innanverðu, og dökkir að utanverðu. Inngangshurðar eru timburhurðar með gleri og 3 punkta læsingu.
Annar búnaður:	Húsnúmer er uppsett á áberandi stað á vegg við stigagang. Póstkassar verða staðsettir á innanverðum vegg í stigahúsi.
Inngangshurðar í tæknirými/hjólageymslu:	Hurðar eru timburhurðar í dökkum lit að utan.
Svalir:	Svalagólf eru staðsteypt, klædd timburklæðningu en að öðru leyti ómeðhöndlað. Svalahandrið á einkasvölum verður úr pólíhúðuðu prófilstáli eða pólíhúðuðu álprófilum með hertu gleri. Útiljós og rafmagnstengill á svölum.
Lóð:	Lóð verður fullfrágenginn samkvæmt leiðbeinandi teikningu arkitekts. Stéttar næst húsi verða steiptar/eða hellulagðar og snjóbræðslulögn í gangstíg framan við húsið og að sorpgeymslu samkvæmt teikningu. Bílastæði eru afmörkuð með máluðum línun. Verönd íbúða á 1. hæð verða með timburpalli skv. teikningum Gangstígar á lóð verða steiptir eða hellulagðir skv. teikningum. Að öðru leyti er lóð frágengin með þökum. Trjágróður, plöntur og leiktæki oþh. fylgja ekki með. Ruslageymsla er

	staðsett á lóð, sjá teikningu.
Stigahús og aðkoma að íbúðum:	Stétt á jarðhæð við innganga er hellulögð skv. teikningu. Flísar eru í anddyri stigahúss, að örðu leiti er stigahúsi skilað teppalögðu og máluðu, sjá nánar á teikningum arkitekta.
Sorp og sorpgeymslur:	Sorpgeymsla er á lóð

Frágangur sameignar inni

Hjóla- og vagnageymslur:	Steyptir innveggir í hjóla- og vagnageymslu eru hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð.
Rafmagns inntaks rými:	Rými fyrir inntök rafmagns eru á jarðhæð. Steyptir veggir eru hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð.
Vatns inntaks rými	Rými inntök vatns eru á jarðhæð í sama rými og vagna og hjólageymslu. Steyptir innveggir hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru slípuð og máluð.
Lyfta	Lyfta er að viðurkenndri gerð sem uppfylla íslenska staðla og reglugerðir.

Frágangur íbúða inni

Veggir:	Útveggir íbúðar eru sandsparslaðir. Léttir innveggir eru eitthvað af eftirfarandi: hefðbundir gífsplötuveggir, hlaðnir úr Bauroc hleðslusteini eða sambærilegum. Veggir eru grunnaðir og málaðir með tveimur yfirferðum af plastmálningu, gljástig 5 – 10 eða sambærilegt.
Loft:	Steypt loft eru slípuð, og slétt sandspörtluð. Loft eru grunnuð og máluð með tveimur yfirferðum af plastmálningu, gljástig 2 -5 eða sambærilegt. Loft og veggir á baðherbergjum og þvottahúsum eru máluð með viðurkenndri votrymismálningu þar sem við á.
Sólbekkir:	Engir sólbekkir eru í íbúðunum
Innihurðir:	Innihurðir eru yfirfelldar hvítar og fylgja fullfrágengnar.
Gólfefni:	Íbúðirnar verða afhentar með gólfefnum. Gólf í baðherbergjum og þvottahúsum verða flísalagðar að hluta. Flísar eru frá viðurkenndum framleiðanda. Harðparket verður á íbúð og forstofu ásamt gólflistum frá viðurkenndum framleiðanda.

Innréttingar:	Allar innréttingar í eldhúsum, baðherbergjum og þvottahúsum ásamt fataskápum í herbergjum og forstofum eru HTH innréttingar frá Ormson eða sambærilegt. Íbúðir eru fullbúnar með þeim innréttingum og tækjum eins og fram kemur í skilalýsingu.
Val á innréttingum:	<p>Kaupendum stendur til boða val á útliti innréttinga, auk uppfærslu á tækjum, fram að ákveðinni dagsetninu. Ekki er hægt að breyta lögum eða færslu á innréttingum.</p> <p>Innréttingar koma frá HTH og flest tæki eru frá AEG.</p> <p>Samstarfsaðili Stofnhúsa ehf. eru Ormsson og sjá þau um öll samskipti vegna uppfærslna.</p> <p>Eftir að kaup eru frágengin fær kaupandi tengilið hjá Ormsson sem mun annast öll samskipti vegna breytinga. Ef breytingar eru til kostnaðarauka gerir kaupandi það upp beint við Ormsson. Uppfærslur geta ekki komið til sparnaðar eða lækkunar á innréttingum.</p> <p>Mikilvægt er að kaupandi gangi frá öllum breytingum innan þess frest sem gefinn er. Ef kaupandi hefur ekki staðfest neinar breytingar innan frestsins fær kaupandi afhent íbúð samkvæmt skilalýsingu.</p>

<p>Eldhús og eldhústæki:</p>	<p>Innréttingar í eldhúsi eru frá framleiðandanum HTH eða sambærilegt og eru almennt ljósum lit með dökku uppbroti. Yfirborð efrihurða melanmine svart, háir skápar og undirborðskápar hvít lakkaðir með svörtum ofaná liggandi höldum. Vegghengdir efri skápar eru með innfræstri LED—lýsingu undir skápum.</p> <p>Borðplötur eru almennt úr 30 mm þykkum HPL (high pressure laminate) með dökku yfirborði með steináferð í litnum 630 Grafit frá framleiðandanum HTH eða sambærilegt. Íbúðunum fylgja vönduð eldhústæki af gerðinni AEG eða sambærilegt. Íbúðum er skilað með keramik helluborði, blástursofni og háfi með kolafilter af gerðinni Arforce Clark eða sambærilegt.</p> <p>Auk þess er íbúðum er skilað til kaupanda með kæli—/ frystiskáp ásamt uppþvottavél. Eldhústæki frá Mora og eru hitastýrð og einnar handar eða sambærilegt. Eldhúsvaskur er af vandaðri gerð úr stáli að viðurkenndri gerð, límdur ofan á HPL—plastlagðar borðplötu.</p>

Baðherbergi:	Baðinnrétting er með svörtu melanmine í viðarlíki með mjúklokun á skúffum frá HTH eða sambærilegt. Speglar eru á baðherbergjum með innfræstri lýsingu. Borðplata er úr 30 mm harðplast hvítt litur 635 með ofan á settum vaski. Hreinlætistöki eru frá Mora, hitastýrð einnar handar blöndunartæki eða sambærilegt. Blöndunartæki í sturtu eru frá Mora, hitastýrð einnar handar blöndunartæki eða sambærilegt. Gólf sturtuklefa er með vatnshalla, flísalagt með ílangri niðurfallsrist og sturtugleri. Salernisskál er af viðurkenndri gerð og er veggengt með innbyggðum vatnskassa og þrýstihnappi. Við sturtu kemur sturtugler af viðurkenndri gerð staðsetning skv. teikningu arkitekta.
Svefnherbergi	Fataskápar eru í svefnherbergjum koma frá HTH eða sambærilegu, með hvítu útliti og vönduðum höldum.
Þvottahús:	Þvottahús í sama rými og baðherbergi. Í þvottahúsum er gert ráð fyrir innréttingu þvottavél og þurrkara (tæki fylgja ekki) í innréttingu. Gert er ráð fyrir barkalausum þurrkara.
Forstofa	Fataskápar eru í forstofu skv. teikningu koma frá HTH eða sambærilegu, svart melanmine í viðarlíki með vönduðum höldum.
Rafmagns- og sjónvarpslagirnir:	Rafmagns- og CAT tenglar fylgir frágengin. Lýsing fylgir á baði.

<p>Hitakerfi og neysluvatnskerfi:</p>	<p>Íbúðirnar og sameign eru upphitaðar með ofnum skv. teikningum. Hægt er að loka fyrir neyslu og hitalögn hvernar íbúðar. Loftræstiventill er samkv. teikningum hönnuða. Loftræsi-, vatns, - og þrifalagnir fylgja frágengnar skv. teikningum.</p>

Afhending íbúða

Íbúðakaupandi og verksali yfirfara íbúð og sannreyna ástand íbúðarinnar við afhendingu. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal seljandi lagfæra galla eins fljótt og auðið er.

Afhendingatími:

Áætlað er að afhenda íbúðir á tímabilinu júlí-ágúst 2023.

Ýmis atriði og fyrirvarar:

Fulltrúi seljanda mun aðstoða kaupendur við stofnun húsfélags. Virk þátttaka íbúa er mikilvægur liður í viðhaldi og rekstri eignarinnar. 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 í skilalýsingu.

Afhending:

Við afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar koma fram skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir í íbúðinni, afhenda fulltrúa Austurhóla ehf. undirritað eyðublað þar sem þessir ágallar eru taldir upp..

Hönnunargögn

Vísað er til hönnunargagna (m.a. aðaluppdráttar] varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni.

**NAUÐSYNLEGT ER AÐ
LOFTRÆSTA MEIRA Í
NÝJUM ÍBÚÐUM EN ELLA**

Teikningar hönnuða gilda:

Auglýsingaefni og þrívíðar teikningar eru eingöngu til hliðsjónar, komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi. Lita— og húsgagnaival sem fram kemur í þrívíðum myndum er eingöngu leiðbeinandi og fylgja ekki með.

Sprungumyndun ofl.:

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

Byggingaraki:

Í nýjum íbúðum er mikill byggingaraki. 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. Hafa þarf rakastig í huga áður en viðargólf eru lögð á gólf íbúða. Einnig gæti verið ástæða til að fínstilla ofnloka, hita- og vatnsstyrikerfi hússins eftir afhendingu.

Breytingar á teikningum:

Seljandi áskilur sér rétt til nauðsynlegra breytinga á teikningum á byggingartímanum vegna tæknilegra útfærslna í samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna, auk þess að leggja inn reyndarteikningar eftir að byggingu hefur verið lokið.

Hreinsa sigti:

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.

Smyrja lamir :

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

*Við afhendingu á eigninni
fellur umsjón með
umgengni á kaupanda*

Tegundir og tæki:

Í öllum tilvikum þar sem minnst er á tegundir af hinum ýmsu tækjum og innréttingum í skilalýsingu þessari er átt við þau tæki eða sambærileg á þeim tíma sem uppsetning á sér stað. Sama á við um byrgja/ efnissala, seljandi áskilur sér rétt til breytinga þar á og verður þá miðað við sambærilega vöru. .

Viðhald svalagólfa:

Nauðsynlegt að viðhalda svalagólfi skv. leiðbeiningum framleiðanda.

Lagnaleiðir ofl:

Íbúðarkaupendur gera sér grein fyrir að í sérgeymslum, geymslum, tækjaklefum, göngum, vagna og hjólageymslum og öðrum sambærilegum rýmum geta verið lagnir og tæki í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins.

Ábyrgð á tækjum, íhlutum ofl.:

Seljandi ber ekki ábyrgð á tækjum, íhlutum og annað sem fylgir með séreign eða sameign umfram ábyrgð seljanda þeirra.

Kaupandi greiðir skipulagsgjald þegar endanlegt brunabótamat liggur fyrir**Skipulagsgjald**

Kaupandi greiðir skipulagsgjald þegar endanlegt brunabótamat er komið á eignina

Við flutning:

Við búslóðaflutning geta óhöpp orðið, s.s. kassar eða heimilistæki rekist í vegg.

Vert er að hafa í huga að vanda til verka við flutning til að lágmarka hættu á slíku enda viðgerðir á slitflötum af þeim orsökum á ábyrgð eiganda.

Tóma pappakassa, umbúðir af parketi eða öðrum stærri vörum þarf að skila á næstu flokkunarstöð þar sem sorphirða sveitarfélags hirðir þá ekki.

Merkingar:

Húsfélag kemur sér saman um fyrirkomulag á uppfærslu merkinga, s.s. í anddyri eða dyrasímum.

Merkingar innanhúss eru á ábyrgð húsfélags en seljandi annast merkingu húss að utan.

Stillingar kerfa:

Í nýbyggingu getur tekið nokkurn tíma eftir afhendingu að fínstilla kerfi, s.s. loftræstikerfi og hitakerfi.

Tryggingar:

Vert er að athuga að skylda hvílir á húseiganda að brunatryggja húseignina. Frá afhendingu eignarinnar fellur ábyrgð á tryggingum hennar á kaupanda.

Ofnakerfi:

Ofnlokar eru lofthitastýrðir og er hver ofnkraní stilltur á kjörhitastig rýmis við afhendingu. Ekki er mælt með að byrgja ofna með húsgögnum eða gluggatjöldum.

Umgengni:

Við afhendingu á eigninni fellur umsjón með umgengni á kaupanda, þ.m.t. umsjón á sameign. Ábyrgð á þrifum húseignarinnar, rekstri lyftu og frágangur á sorpi þar með talið.

Málun slitflata:

Íbúðum er skilað fullmáluðum í ljósum lit. Í nýju húsnæði myndast sprungur vegna þornunar eftir að íbúar flytja inn í íbúðir. Ekki er mælt með að kaupendur endurmáli fyrr en einu til tveimur árum eftir flutning en þá eru minni líkur á samdráttarsprungum á veggjum eða kverkum.

Gólfefni og hljóðvist:

Ekki er leyfilegt að vera með niðurlímt parket og á gólfum skal vera hljóðdúkur undir hörðum yfirborðsfrágangi.

Loftræsting:

Til að vinna á móti útsogi á lofti úr íbúðum fylgir hverri íbúð sérstök túða til loftunar í gegnum útvegg. Nauðsynlegt er að viðkomandi túða sé alltaf opin til að tryggja eðlileg loftskipti í íbúðinni. Á baði/þvottahúsi eru útsogsventlar. Ekki má loka fyrir ventlana eða tengja barka frá þurrkara beint við útsogið. Þurrkarar með barka henta ekki til notkunar í gluggalausum rýmum. Í eldhúsi er kolasíuháfur sem minnkar rakamyndum við matargerð. Mikilvægt er að opna glugga nokkrum sinnum á dag, e.t.v stutta

Við afhendingu á eigninni fellur umsjón með umgengni á kaupanda

stund í einu. Ofnlokar eru lofthitastýrðir og er hver ofnkrani stilltur á kjörhitastig rýmis við afhendingu. Ekki er mælt með að byrgja ofna með húsgögnum eða gluggatjöldum.

Ef rúður dökkva þarf að loftræsa betur s.s. með því að opna opnanleg fög, eða opna út í önnur herbergi.

Rafmagns hleðslustöðvar:

Áætlaðar staðsetningar hleðslustöðva eru sýndar á teikningum hönnuða, breytingar á þeim þarf að gera í samráð við hönnuði og yfirvöld. Idráttarrör eru að bílstæðum næst húsi inni tengiklefa rafmagns. Húsfélag skal sjá um alla lagningu, vinnu vegna hleðslustöðva og öðru því sem því viðkemur.

Breytingar:

Breytingar á húsnæði eru e.t.v. leyfisskildar og þarf þá að hafa samband við arkitekt hússins og aðra hönnuði eftir atvikum samkvæmt ákvæðum í byggingarreglugerð

Við afhendingu skoðar kaupandi íbúðina ítarlega

Ágallar:

Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmd á íbúðinni, afhenda fulltrúa Austurhóla ehf. undirritað eyðublað þar sem þessir ágallar eru taldir upp. Kvartanir vegna skemmda á íbúð eftir að íbúðareigandi flytur inn eða hefst handa við breytingar eða lokafrágang verða ekki teknar til greina.

Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar, skal hann strax beina umkvörtun sinni til seljanda. Nauðsynlegt er að kaupandi geri greinarmun á galla og eðlilegu viðhaldi á fasteign. Ábyrgð á viðhaldi fasteignar er alfarið á ábyrgð kaupanda.