

Hnjúkamói 14
Þorlákshöfn
Skilalýsing húss og íbúða



Almennt:

Við Hnjúkamóa 14 í Þorlákshöfn er Stofnhús fh. Hnjúkamói ehf. að reisa glæsilegt og vandað fjölbýlishús.

Stofnhús byggingarfélag kynnir nýtt fjölbýlishús við Hnjúkamóa 14 í Þorlákshöfn. Þar eru 22 glæsilegar og vel skipulagðar íbúðir í fimm hæða lyftuhúsi. Íbúðirnar eru 2ja til 4ra herbergja, stærð íbúða er frá 51 til 157 m². Tilgreindar stærðir íbúða eru birtar stærðir samkvæmt eignaskiptasamning.

Íbúðirnar eru afhentar fullbúnar að innan með innréttingum frá Voké-III, vönduðum AEG heimilistækjum, harðparketi og flísum á gólfum. Innihurðar eru yfirfelldar hvítar af vandaðri gerð. Vaskar, blöndunartæki og hvítvörur eru af vandaðri gerð. Með íbúðum á 1. hæð fylgir séreignarreitur með timburpalli. Rúmgóðar svalir fylgja íbúðum 2. til 5. hæð með timburklæðningu. Glæsilegar þakíbúðir eru á 5.hæð með stórrí þakverönd og ótrúlegu útsýni. Timburpallur er á þakverönd og þar eru tengingar fyrir heitan pott eða saunuklefa. Hjónaherbergi eru rúmgóð með fatarými og aðgengi út á svalir með fallegu útsýni.

Húsunum fylgir fjöldi bílastæða þar sem er möguleiki að koma upp hleðslustöðvum fyrir rafmagnsbíla næst húsinu. 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. Jafnframt er á jarðhæð hjóla- og vagnageymsla í sameignarrými. Á lóð er lokuð sorprými. Stutt er í leik- og grunnskóla og í alla þjónustu. Falleg náttúra er allt um kring og stutt er í ýmiss konar útivistarmöguleika. Húsið stendur í rólegu og fjölskylduvænu hverfi þar sem stutt er í skóla, leikskóla, verslun og náttúru

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 leggur ríka áherslu á góða stjórnun og utanumhald verkefna. Lykillinn að því er að velja til liðs við góða og trausta samstarfsaðila. Stofnhús er byggt á grunni aðila sem hafa verið lengi á markaðinum og við viljum skila þeirri reynslu áfram til viðskiptavina okkar.

Samstarfsaðilar:

Húsbyggjandi:	Hnjúkamói ehf
Byggingaraðili:	Stofnhús ehf
Arkitekt:	Teikna ehf
Burðarþol, lagnir & loftræsting:	NNE ehf
Rafmagnshönnuður:	Voltorka ehf
Landlagshönnun:	Lilium ehf
Byggingarstjóri:	Goðhús ehf
Verkefnastjórn:	JTV ehf

Eftirfarandi atriði gefa gleggri mynd af hvernig byggingunni verður skilað
Frágangur utanhúss

Sökkull:	Grafið er fyrir húsi niður á fastan botn. Sökklar eru steyptir og lagnir lagðar samkvæmt teikningum hönnuða.
Burðarvirki:	Húsið er steypt upp á hefðbundin hátt. Þykkt og útfærsla steyptra veggja er skv. burðarþolshönnun.
Útveggir:	Allir veggir eru staðsteyptir, einangraðir og klæddir með áli skv. hönnun.
Þak:	Þakplata er steypt með vatnshalla að niðurföllum. Ofan á steyppta plötu kemur tvöfalt lag af eldsoðnum tjörupappa. Einangrun er rakaþolin þrýstieinangrun. Frágangur þaks er skv. hönnunargögnum. Niðurföll eru tengd regnvatnslögnum.
Gluggar, gler og útihurðir:	Gluggar og svalahurðir eru áklæddir timburgluggar frá BYKO og eru settir í eftir á í steypt fals. Gler er hefðbundið tvöfalt verksmiðjugler. Gluggar hvítir að innanverðu og dökkgráir að utanverðu með álkápu. Inngangshurðar eru timburhurðar.
Annar búnaður:	Húsnúmer er uppsett á áberandi stað á vegg við stigagang. Póstkassar verða staðsettir við inngang.
Svalir og verandir:	Svalagólf eru staðsteypt og skilast klædd timburklæðningu en að öðru leyti skilast án frekari yfirborðsmeðferðar. Svalahandrið á einkasvölum verður úr pólýhúðuðu prófilstáli eða pólýhúðuðum álprófilum með hertu gleri. Útiljós og rafmagnstengill á svölum.
Stigahús og svalagangar:	Flísar eru í anddyri stigahúss á 1.hæð, að öðru leyti er stigahúsi skilað teppalögðu og máluðu, sjá nánar á teikningum arkitekta. Steypt gólf á svalagöngum eru ómeðhöndluð.
Sorp og sorpgeymslur:	Sorpgeymsla er á lóð, gerð skv. teikningum
Lóð:	Lóð verður fullfrágenginn samkvæmt leiðbeinandi teikningu arkitekts. Stéttar næst húsi verða steypnar/eða hellulagðar og snjóbræðslulögn í gangstíg framan við húsið og að sorpgeymslu samkvæmt teikningu. Bílastæði eru afmörkuð með máluðum línunum. Verönd íbúða á 1. hæð verða með timburpalli skv. teikningum. Gangstígar á lóð verða steyptir eða hellulagðir skv. teikningum. Að öðru leyti er lóð frágengin með þökum. Gróður, trjáplöntur, leiktæki oph. fylgja ekki með. Ruslageymsla er staðsett á lóð, sjá teikningu.

Frágangur íbúða inni

Veggir:	Útveggir íbúða eru sandspartlaðir. Léttir innveggir eru hlaðnir úr Lemga 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 frá Parki.
Gólfefni:	Íbúðirnar verða afhentar með gólfefnum af vandaðri gerð. Gólf í bað- og þvottaherbergjum verða flísalögð, ásamt tveimur veggjum, flísar eru 60x60 flísar ljósar að lit frá Álfaborg. Harðparket verður á íbúð og forstofu ásamt hvítum gólflistum frá Álfaborg.
Innréttingar:	Allar innréttingar í eldhúsum, baðherbergjum og þvottahúsum ásamt fataskápum í herbergjum og forstofum eru Voké-III innréttingar eða sambærilegt. Íbúðir eru fullbúnar með þeim innréttingum og tækjum eins og fram kemur í skilalýsingu.
Eldhús og eldhústæki:	Innréttingar í eldhúsi eru frá framleiðandanum Voké-III eða sambærilegt og eru almennt í ljósum lit með dökku uppbroti. Yfirborð efrihurða melamine brúnt viðarlíki, háir skápar og undirborðsskápar með yfirborð ljóst melamine með vönduðum höldum. Vegghengdir efri skápar eru með innfræstri LED lýsingu undir skápum. Borðplötur eru harðplast úr upb 30 mm þykkum HPL (high pressure laminate) með ljósu yfirborði. Íbúðunum fylgja vönduð eldhústæki af gerðinni AEG eða sambærilegt frá Rafha. Spanhelluborð, sjálfhreinsandi blástursofn og háfur með kolasíu fylgja. Auk þess er íbúðum er skilað til kaupanda með kæli—/ frystiskáp ásamt uppþvottavél af gerðinni AEG eða sambærilegt. Eldhústæki frá Grohe og eru hitastýrð og einnar handar

	eða sambærilegt. Eldhúsvaskur er af vandaðri gerð úr stáli að viðurkenndri gerð, límdur ofan á HPL plastlagðar borðplötu.
Baðherbergi:	Baðinnrétting er með brúnu melamine í viðarlíki frá Voké-III eða sambærilegt. Speglar eru á baðherbergjum með LED lýsingu. Borðplata er með ljósu yfirborði úr harðplast HPL, með ofan á settum vaski. Hreinlætistöki eru frá Grohe, hitastýrð einnar handar blöndunartæki eða sambærilegt. Blöndunartæki í sturtu eru frá Grohe, 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 í svefnherbergjum koma frá Voké-III eða sambærilegu, með ljósu útliti (melamine) og vönduðum höldum.
Þvottahús inn á baðherbergi:	Þvottahús er 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 í forstofu koma frá Voké-III eða sambærilegu, útlit er brúnt melamine viðarlíki með vönduðum höldum.
Rafmagns- og sjónvarpslagnir:	Raflögn verður fullfrágengin. Rofar og tenglar (fyrir rafmagn, tölvu/síma verða settir upp í samræmi við raflagnateikningar. Allt innlagnarefni er hvítt. Íbúðum er skilað með einum ljósakúpli í hverju rými, önnur ljós innan íbúðar fylgja ekki. Miðað er við led kúpla af hefðbundinni gerð. Mynddyrasími verður settur upp í íbúð á 2-5. hæð. Ljósleiðari er tilbúinn til notkunar í smáspennuskáp íbúðar.
Hitakerfi og neysluvatnskerfi:	Íbúðirnar og sameign eru upphitaðar með ofnum skv. teikningum, íbúðir á 5.hæð eru með gólfhita. Loftræstiventlar eru í útvegg skv. teikningum hönnuða. Loftræsi-, vatns-, - og þrífalagnir fylgja frágengnar skv. teikningum.

Frágangur sameignar inni

Hjóla- og vagnageymslur:	Steyptir innveggir í hjóla- og vagnageymslu eru hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru með epoxý-kvarts gólfefni.
Bílskúr:	Steyptir innveggir í bílskúrum eru hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru með epoxý-kvarts gólfefni. Bílskúrshurð eru af vandaðri gerð með fjarstýringu.
Geymslur:	Steyptir innveggir í geymslum eru hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru með epoxý-kvarts gólfefni. Geymslur í matshluta 1 (aðalbygging) verða með hlöðnum veggjum og innihurð. Geymslur í matshluta 2 (útbygging) verða kerfis geymslur sbr. Axellent kerfi (FP blikk veggir) frá Rými eða sambærilegt..
Inntaks rými:	Rými fyrir inntök rafmagns eru í kjallara. Steyptir innveggir eru hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru með epoxý-kvarts gólfefni.
Lyfta:	Lyfta er af viðurkenndri gerð sem uppfylla íslenska staðla og reglugerðir.

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:

Íbúðir verða afhentar á tímabilinu ágúst-september 2026

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.
- Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmd á íbúðinni, afhenda fulltrúa seljanda 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.
- Vísað er til hönnunargagna (m.a. aðaluppdrátt) varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni.
- Auglýsingaefni og þrívíðar teikningar eru eingöngu til hliðsjónar, komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi. Lita— og húsgagna-ál sem fram kemur í þrívíðum myndum er eingöngu leiðbeinandi.
- Íbúðum er skilað fullmáluðum í ljósum lit og án lausra húsgagna.
- 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.
- 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 spórtlun. 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.
- 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
- 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.
- Ekki er leyfilegt að vera með niðurlímt parket og á gólfum skal vera hljóðdúkur undir hörðum yfirborðsfrágangi
- Seljandi áskilur sér rétt til þess að breyta/leiðrétta eignaskiptasamning og reyndarteikningar án samþykki íbúðakaupanda.
- 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.
- 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 birgja/efnissala, seljandi áskilur sér rétt til breytinga þar á og verður þá miðað við sambærilega vöru.
- Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis, tæknilegar og útlits breytingar meðan á byggingaframkvæmd stendur

- Nauðsynlegt er að viðhalda svalagólfi skv. leiðbeiningum framleiðanda.
- Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki
- Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.
- Aðalhurðum í íbúðum og stigahúsum verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.
- Í nýbyggingu getur tekið nokkurn tíma eftir afhendingu að fínstillta kerfi, s.s. loftræstikerfi og hitakerfi
- 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 kolasiuháfur sem minnkar rakamyndum við matargerð. Mikilvægt er að opna glugga nokkrum sinnum á dag, e.t.v stutta stund í einu.
- Ofnlokar eru lofthitastýrðir og er hver ofnkraní stilltur á kjörhitastig rýmis við afhendingu. Ekki er mælt með að byrgja ofna með húsgögnum eða gluggatjöldum. Ef rúður dögga þarf að loftræsa betur s.s. með því að opna opnanleg fög, eða opna út í önnur herbergi.
- Íbúðarkaupendur gera sér grein fyrir að í sérgeymslum, geymslum, tækjaklefum, göngum, vagna og hjólageymslum og öðrum sambærilegum rýmum geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins.
- 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 er komið á eignina
- 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.
- 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
- Vert er að athuga að skylda hvílir á húseiganda að brunatryggja húseignina. Frá afhendingu eignarinnar fellur ábyrgð á tryggingum hennar á kaupanda.
- 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.
- Áætlaðar staðsetningar hleðslustöðva eru sýndar á teikningum hönnuða, breytingar á þeim þarf að gera í samráð við hönnuði og yfirvöld. Ídráttarrör eru að bílstæðum næst húsi inni tengiklefa rafmagns. Húsfélag skal sjá um alla lagningu, vinnu vegna hleðslustöðva og öðru því sem því viðkemur.
- Breytingar á húsnæði eru e.t.v. leyfisskyldar og þarf þá að hafa samband við arkitekt hússins og aðra hönnuði eftir atvikum samkvæmt ákvæðum í byggingarreglugerð
- 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.