

Austurhólar 4
Selfoss
Skilalýsing húss og íbúða



Almennt:

Við Austurhóla 4 á Selfossi er Stofnhús ehf. fh. Austurhólar 4 ehf. að reisa glæsilegt fjölbýlishús. Íbúðirnar eru vel skipulagðar tveggja til fjögurra herbergja íbúðir auk geymslu í fimm hæða fjölbýli.

Húsbyggjandi:	Austurhólar 4 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 4ra herbergja, stærð íbúða er frá 55 til 111 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 séreignarreitur 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. Lögð verða ídráttarrör 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 JKE Design eða sambærilegu, fullmálaðar með harðparket og flísum á gólfi.

Innihurðar eru yfirfelldar hvítar af vandaðri gerð. Vaskar, blöndunartæki og hvítvörur eru af vandaðri gerð.

Jafnframt er á jarðhæð 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 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 því besta úr þeirri reynslu til viðskipta vina okkar.

Eftirfarandi atriði gefa gleggri mynd af hvernig byggingunni verður skilað:

Frágangur utanhúss

Sökkull:	Grafið er fyrir húsi niður á fastan botn. Sökkklar eru steiptir og lagnir lagðar samkvæmt teikningum hönnuða.
Burðarvirki:	Húsið er steipt upp á hefðbundin hátt. Þykkt og útfærsla steyptra veggja er skv. burðarþolshönnun.
Útveggir:	Allir veggir eru staðsteiptir, einangraðir og klæddir með áli skv. hönnun.
Þak:	Þakplata er steipt með vatnshalla að niðurföllum. Ofan á steipta plötu kemur tvöfalt lag af eldsoðnum tjörupappa. Einangrun er rakapólin 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 steipt 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 staðsteipt og skilast klædd timburklæðningu en að öðru leyti ómeðhöndlað. Svalahandrið á einkasvölum verður úr pólýhúðuðu prófílstáli eða pólýhúðuðum álprófílum með hertu gleri. Útiljós og rafmagnstengill á svölum.
Stigahús og svalagangar:	Flísar eru í anddyri stigahúss, að öðru leyti er stigahúsi skilað teppalögðu og máluðu, sjá nánar á teikningum arkitekta. Steipt 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 steiptar/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 steiptir eða hellulagðir skv. teikningum. Að öðru leyti er lóð frágengin með þökum. Trjágróður, plöntur, leiktæki oph. fylgja ekki með. Ruslageymsla er staðsett á lóð, sjá teikningu.

Frágangur sameignar inni

Hjóla- og vagnageymslur:	Steiptir innveggir í hjóla- og vagnageymslu eru hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru með epoxý-kvarts gólfefni.
Inntaks rými:	Rými fyrir inntök rafmagns eru í kjallara. Steiptir innveggir eru hreinsaðir slípaðir og málaðir. Gólf eru með epoxý-kvarts gólfefni.
Lyfta:	Lyfta er af viðurkenndri gerð sem uppfylla íslenska staðla og reglugerðir.

Frágangur íbúða inni

Veggir:	Útveggir íbúða eru sandspartlaðir. Léttir innveggir eru hlaðnir úr Lemca hleðslusteini eða sambærilegum. Veggir eru grunnaðir og málaðir með tveimur yfirferðum af plastmálningu, gljástig 5 – 10 eða sambærilegt.
Loft:	Steipt 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 votrýmismálningu þar sem við á.

Sólbekkir:	Engir sólbekkir eru í íbúðunum
Innihurðir:	Innihurðir eru yfirfelldar hvítar frá Byko og fylgja fullfrágengnar.
Gólfefni:	Íbúðirnar verða afhentar með gólfefnum. Gólf í bað- og þvottaherbergjum verða flísalögð, ásamt tveimur veggjum. Harðparket verður á íbúð og forstofu ásamt hvítum gólflistum.
Innréttingar:	Allar innréttingar í eldhúsum, baðherbergjum og þvottahúsum ásamt fataskápum í herbergjum og forstofum eru JKE Design innréttingar frá Byko 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 JKE Design eða sambærilegt og eru almennt í ljósum lit með dökku uppbroti. Yfirborð efrihurða melanmine brúnt, háir skápar og undirborðsskápar hvít lakkaðir 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 dökku yfirborði. Íbúðunum fylgja vönduð eldhústæki af gerðinni AEG eða sambærilegt. Íbúðum er skilað með keramik helluborði, blástursofni og háfi með kolafilter af gerðinni ELICA eða sambærilegt. Auk þess er íbúðum er skilað til kaupanda með kæli—/ frystiskáp ásamt uppþvottavél af gerðinni AEG eða sambærilegt. 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.
Baðherbergi:	Baðinnrétting er með brúnu melanmine í viðarlíki frá JKE Design eða sambærilegt. Speglar eru á baðherbergjum með LED lýsingu. Borðplata er hvítt úr 30 mm harðplast HPL, með ofan á settum vaski. Hreinlætistæki 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 vegghengt með innbyggðum vatnskassa og þrýstihnappi. Við sturtu kemur sturtugler af viðurkenndri gerð staðsetning skv. teikningu arkitekta.
Svefnherbergi	Fataskápar í svefnherbergjum koma frá JKE Design eða sambærilegu, með hvítu útliti og vönduðum höldum.

Þvottahús inn á baðherbergi:	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 í forstofu koma frá JKE Design eða sambærilegu, útlit er brúnt melanmine í 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. Hægt að loka fyrir ofnalagnir innan íbúðar. Hægt að loka fyrir neysluvatn í inntaksrými byggingar. Loftræstiventlar eru í útvegg skv. teikningum hönnuða. Loftræsi-, vatns-, og þrifalagnir fylgja frágengnar skv. teikningum.

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 júlí-ágúst 2024

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. aðaluppdráttar) varðandi nákvæmar útfærslur á atríðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni.
- Auglýsingaefni og þrívíðar teikningar eru eingöngu til hliðsjónar, komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi. Lita- og húsgagnaval 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 spörtlun. Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillga 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, gifsi 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 útfærsla í samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærsla, 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 hljóðdúkúr 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 standur
- 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 kolasíuháfur 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 ofnkrani 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.