



## Hönnuðir og byggingaraðilar

Arkitektahönnun: Anna Margrét Hauksdóttir, AVH ehf.

Verkfræðihönnun: Anton Örn Brynjarsson, AVH ehf.

Raflagnahönnun: Finnur Víkingsson, Raftákn ehf.

Raflagnir: Guðmundur Sverrisson, Rafmenn ehf.

Lagnir: Ragnar Þorgrímsson, Bútur ehf.

Málning: Þórir Rafn Hólmgeirsson, Betri fagmenn ehf.

Uppsteypa og utanhúsfrágangur: Sverrir Pálmasson, Lækjarsel ehf.

Múr og flísar: Valdimar Þórhallsson, Múriðn ehf.

Frágangur innanhúss: Jón Örvar Eiríksson, Böggur ehf.

Innanhússráðgjöf: Berglind Berndsen

Byggingarstjóri: Böðvar Kristjánsson

Byggingaraðili / Seljandi: Halldóruhagi 6-8 ehf.

# SKILALÝSING 22.08.2019

## Almennt um Halldóruhaga 8-14

Íbúðirnar eru samtals 16 í 4 fjórbylíshúsum. Íbúðirnar eru nútímalegar, bjartar, rúmgóðar og vel skipulagðar með sveigjanleika í huga. Hægt er að hafa íbúðirnar með 1, 2 eða 3 svefnrymum og með þvottavél inni á baði eða í sér þvottaherbergi. Íbúðirnar eru með opnar svalir sem snúa til suðurs. Íbúðum fylgir sérmerkt bílastæði. Í næsta nágrenni eru framhaldsskólar, grunnskóli, leikskóli, sjúkrahúsið, verslunin Bónus, golfvöllur og frábærar gönguleiðir.

Íbúðum verður skilað fullfrágengnum sem og sameign og lóð.

Áætlaður afhendingartími er vetur 2019/2020.

## Frágangur utanhúss

Húsin skilast fullbúin að utan. Burðarvirki húsanna er steinsteypt með hefðbundnum hætti og eru útveggir einangraðir að utan með 100 mm. steinull.

### Klæðning

Húsin verða klædd með lituðu áli, lóðrétt að mestu leyti. Litir útveggja eru í gráum litum (Ral 7022 og 9005). Sambland af timbri/gleri eða sambærilegum efnum eru á stigahúsi og pöllum.



### Pak

Pakplata er steipt með halla fyrir 200 mm. einangrun sem klædd er með þreföldu lagi af þakpappa. Þakniðurföll verða með hitapræði.

### Svalir

Svalagólf eru steipt og eru með niðurfalli. Svalahandrið eru á efri hæð og eru úr málm, gleri og/eða sambærilegum efnum. Á svölum íbúða er útljós og rafmagnstengill.

### Gluggar og útihurðir

Ál/tré glugga- og hurðakerfið í húsinu er frá Húsasmiðjunni og framleiðandi er Rationel Vinduer A/S. Gluggar eru hefðbundnir ál/trégluggar með tvöföldu einangrunargleri og sumir með loftraufum. Gluggar eru settir í eftirá. Gluggar og útihurðir eru áklædd að utan í dökkum lit og hvítir að innan.

### Lóð

Lóð umhverfis hús er graslögð þar sem við á. Gangstéttir eru steiptar/malbikaðar en bílastæði og akvegir malbikaðir. Íbúðum á 1. hæð fylgir sérnotasvæði samkv. teikningu. Seljanda ber ekki að skila lóð fullfrágenginni á sama tíma og íbúð er afhent.

### Bílastæði

Eitt sérmerkt bílastæði fylgir hverri íbúð með rafmagnstengli tengdum rafmagnsmæli viðkomandi íbúðar. Rafmagnstengilinn mætti t.d. nota við hleðslu rafbíla. Alls eru 16 bílastæði á hvorri lóð þar af 2 fyrir hreyfihamlaða. Húsin standa á tveimum lóðum, hús 8 og 10 eru saman á einni lóð og 12 og 14 eru saman.

## Frágangur innanhúss

Íbúðum verður skilað með handslökkvitæki, reykskynjara og lyfjaskáp.

### Gólf

Milligólf íbúða eru steipt og ofan á steipt milligólf kemur 30 mm. einangrun og 70 mm. járnþent írennsli en gólfhiti og vatnslagnir eru lagðar ofan á einangrun gólfs. Með þessu næst betri hljóðeinangrun á milli hæða. Eikarparket (harðparket) frá Agli Árnasyni með hljóðdempunar undirlagi er á gólfum íbúða, flísar eru á gólfum forstofu og baðherbergja/þvottahúss.

### Veggir

Staðsteiptir veggir er spartlaðir og málaðir. Léttir innveggir eru annað hvort úr hleðslustein/léttsteypu eða úr tvöföldu gipsi. Léttir innveggir eru spartlaðir og málaðir. Veggir er málaðir í ljósum lit. Baðherbergisveggir eru flísalagðir eða málaðir.

### Loft

Steipt loft eru slípuð, spörtluð og máluð í ljósum lit, 2% málarahvít 1000.

### Innihurðir

Hurðir er með lykillæsingum og hurðarhúna er úr burstuðu stáli eða sambærilegu. Innihurðir er hvítsprautaðar með hefðbundnum hurðarkörnum.



### Eldhús

Eldhús er fullbúið með vönduðum tækjum frá AEG eða sambærilegum, þar með talið spanhelluborði, veggofni með kjöthitamæli og sjálfvirkum hreinsibúnaði, innbyggðum ísskáp og uppþvottavél. Háfur með kolasíu er yfir eldhúseyju. Stálvaskur í borðplötu. Eldhúsinnrétting er frá GKS en framleiðandinn er þýska fyrirtækið Nobilia. Eldhúsinnréttingin er með mjúklökunarbúnaði og lýsingu undir efri skápum.

### Baðherbergi/þvottur

Baðherbergisgólf eru flísalögð. Veggir eru flísalagðir eða málaðir. Baðinnrétting er frá GKS en framleiðandinn er þýska fyrirtækið Nobilia. Á jarðhæð eru tengi fyrir þvottavél og þurrkara bæði inn á baði og í geymslu. Á 2. hæð er tengi fyrir þvottavél og þurrkara í þvottaherbergi. Gert er ráð fyrir þurrkara með rakapétti. Hvít postulínstæki eru á baðherbergjum og salerni eru vegghengd með innbyggðum vatnskassa. Sturtugólf er einhalla með glervegg. Blöndunartæki á baði eru hitastýrð einnar handar blöndunartæki. Lýsing er í lofti.

### Hreinlætistæki

Hreinlætis- og blöndunartæki eru frá Tengi, af viðurkenndri gerð.

### Svefnherbergi

Stór og vel skipulagður fataskápur er í svefnherbergjum sbr. innréttingateikningar. Fataskápar eru íslensk sérsmíði frá GKS með mjúklökunarbúnaði.

### Forstofa

Innrétting í forstofu er sbr. innréttingateikningar og er íslensk sérsmíði frá GKS.

### Herbergi í íbúð

Fataskápur er í herbergi sbr. innréttingateikningar. Fataskápar eru íslensk sérsmíði frá GKS með mjúklökunarbúnaði.

### Sameign/tengirými

Gólf og veggir eru máluð og hefðbundin lýsing.

## **Rafkerfi**

### Rofar og tenglar

Rofar og tenglar (fyrir rafmagn, tölvu/síma og loftnet) eru settir upp í samræmi við raflagnateikningar. Ljósakúplar er á baði/þvottahúsi og sameign/tengirými og kappalýsing í innréttingum. Önnur ljós fylgja ekki innan íbúðar. Útiljós eru við innganga og svalir. Kaupandi leggur til önnur ljós.

Dyrabjalla fylgir íbúðum.

### Ljósleiðari

Ljósleiðari er tengdur úr sameign/tengirými í fjarskiptaskáp hvernar íbúðar. Nettenglar eru í hverju íveruherbergi og lagnaleið fyrir sjónvarpstengil.



### Öryggiskerfi

Hver íbúð er sjálfstætt brunahólf. Reykskynjari og handsökkvitæki eru í hverri íbúð.

## Hita-, neyslu og loftræstikerfi

Íbúðir eru upphitaðar með gólfhitakerfi. Í aðalbadherbergi og forstofu eru handklæðaofnar. Neysluvatnskerfi er frágengið með millihitara. (Með því að hita upp kalt vatn með hitaveituvatni má halda kísil og öðrum steinefnum í lágmarki).

Vélrænt útsog er frá badherbergjum/þvottaherbergi/aðalrými og sameign/tengirympi.

## Sameign/stigahús

Sameign/stigahús er fullfrágengið.

### Stigahús/úti

Stéttar, pallar og tröppur eru með snjóbræðslu og lýsingu. Stigahúsið er með uppsettum handlistum og handriði. Póslúgur eru staðsettar á inngangshurðum íbúða. Lýsing er fullbúin með tímarofa og/eða hreyfiskynjara eða sambærilegum búnaði.

### Stigapallar

Gert er ráð fyrir að stigapallur/svæði fyrir framan hverja íbúð sé á forræði viðkomandi íbúðar.

### Sorp

Sorpgerði er við húsið og er það með snjóbræðslukerfi.

## Til áréttingar

Lýsingu þessari er ekki ætlað að vera tæmandi um einstök atriði.

Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, útlits- og tæknilegar breytingar meðan á byggingarframkvæmdum stendur.

Kaupanda er bent á að kynna sér eftirfarandi atriði vel:

- Að það gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og fylgjast skipulega með niðurföllum í þvottahúsi, baði og úti á svölum. Gæta þarf sérstaklega að ekki frjósi í niðurföllum.
- Svalagólf er nauðsynlegt að silanbera á ca. 2ja ára fresti ef þau eru ekki flísalögð.
- Timburklæðning/rimlar í stigahúsi eru hitameðhöndlaðir og grána með tímanum. Ekki endilega gert ráð fyrir að þeir séu oliubornir.
- Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.
- Inngangshurðum verður að fylgjast vel með og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang. Reglulegt viðhald er nauðsynlegt.
- Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og/eða sprunguhættu.



- *Í steiptum nýbyggingum er mikill raki sem mun hverfa á 1-2 árum. Nauðsynlegt er að útloftun í íbúðum sé góð og mikilvægt er að fylgjast með vatnsmyndun (dögg) innan á gleri. Til að forða því að vatn safnist saman neðst á glerinu er mikilvægt að hafa glugga líttillega opna til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna úti. Gæta skal þess ávallt að útloftun baðherbergis sé góð og að víftur séu hreinar og rétt stilltar.*

Ef þetta er ekki gert er hættu á að vatnið geti valdið skemmdum á gluggum, gólfefnum og málningu. Bent er á að hugsanlega þurfi kaupendur að láta framkvæma fínstillingu á vélrænu loftræstikerfi og á hita- og vatnsstýrikerfi hússins eftir afhendingu íbúðar.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu 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.

- *Íbúðirnar eru afhentar þrífarnar en nauðsynlegt er, samt sem áður, fyrir kaupanda að framkvæma sjálfur lokapríf á íbúðinni.*

Íbúðarkaupendur gera sér grein fyrir að í lagnarými/sameign geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi íbúða. Upplýsingar og myndefni í skilalýsingu geta breyst á byggingartíma. Allt efni og teiknaðar þrívíddarmyndir á heimasíðu eru birtar með fyrirvara um hugsanlegar villur. Með þrívíddarmyndum er reynt að gefa eins góða mynd og hægt er. Ef texta byggingarlýsingar og skilalýsingar ber ekki saman gildir byggingarlýsing.

**Nokkru fyrir afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann flytur inn undirrita staðfestingu á afhendingu íbúðar. Séu einhverjir ágallar á íbúðinni skal það koma fram á umræddri staðfestingu. Seljandi mun bá leitast við að laqfæra þá ágalla áður en kaupandi flytur inn.**

Kaupanda hefur verið kynnt ofangreind skilalýsing .

Dags: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Undirskrift kaupanda.