



SKILALÝSING 19.10.2017

Almennt um Stekkjartún 32-34

Húsið er samtals með 22 íbúðum. Íbúðirnar eru vandaðar og vel hannaðar. Íbúðirnar eru rúmgóðar og vel skipulagðar, en húsið er fjögurra hæða með lyftu. Íbúðirnar eru með opnar svalir sem snúa til suðvesturs. Flestum íbúðum fylgir sérmerkt bílastæði í opnu bílskýli. Í göngufæri frá húsinu eru framhaldsskólar, grunnskóli, leikskóli, sjúkrahúsið, verslunin Bónus, golfvöllur og frábærar gönguleiðir.

Íbúðum verður skilað fullfrágengnum sem og sameign og lóð. Áætlaður afhendingartími er sumar/haust 2018.

Frágangur utanhúss

Húsið skilast fullbúið að utan. Burðarvirki hússins er steinsteypt með hefðbundnum hætti og eru útveggir einangraðir að utan með 100 mm. steinull.

Klæðning

Húsið verður klædd með með lituðu stáli, láréttri báru að mestu leyti. Litir útveggja eru í ljósgráum lit (Ral 7038) en stigahús í dökkgráum lit (Ral 7011). Viðarklæðning verður á veggflötum við svalir þar sem það á við.

Þak

Þakplata er steypst með halla fyrir 200 mm. einangrun sem klædd er með tvöföldu lagi af þakpappa. Þakniðurföll með hitaþræði koma í þak en lóðréttar lagnir frá þeim eru staðsettar í lagnastokk innanhúss. Þakvirki er byggt úr 60 mm. forsteyptri "filegran" plötu og ásteypulagi.

Svalir

Svalagólf eru steypst með niðurfalli. Hitakapall er lagður frá toppi frárennslisrörsins og alla leið niður í jörð þannig að ekki myndist hætta á að frjósi í frárennsliröinu inni utanhússklæðningingunni. Svalahandrið eru úr málm, gleri og VIVIX plötum eða sambærilegum efnum. Á svölum íbúða er útiljós og rafmagnstengill. Einnig er til staðar auka lagnaleið sem t.d. mætti nota til geislahitunar á svalargólfi. Svalir íbúða eru útfærðar þannig að hægt sé með litlum tilkostnaði að koma fyrir svalalokunarkerfi. Svalalokun er á inngangssvölum.

Gluggar og útihurðir

Ál/tré glugga- og hurðakerfið í húsinu er frá Byko. Gluggar eru hefðbundnir ál/trégluggar með tvöföldu einangrunargleri. Gluggar eru ísteyptir. Útihurð íbúðar er með loftrist smíðuð úr timbri og með tvöföldu gleri og sett í eftir á. Rennihurð við svalir er úr áli að gerðinni Reynars monorail CP 130 með öryggisgleri. Gluggi við rennihurð gengur að gólfi. Opnanleg fög eru með barnalæsingu. Gluggar og útihurðir eru áklæddir að utan í dökkgráum lit (Ral 7011) og hvítir að innan.

Lóð

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



Bilastæði og bílskýli

Bilastæði er alls 37. Opið bílskýli er við húsið að norðaustan. Skýlið er byggt úr stálsúlum/stálbitum og er þakið klætt 40mm þykkum samlokueiningum. Norðausturhlið þess er lokuð að mestu með gleri. Litur á þaki er ljósgrár. Íbúðum 2,3,4 hæða fylgir sérmerkt bilastæði í bílskýli. Íbúðum 1 hæð fylgir sérmerkt stæði næst húsi. Við öll sérmerkt stæði er rafmagnstengill, tengdur rafmagnsmæli viðkomandi íbúðar. Rafmagnstengilinn mætti t.d. nota við hleðslu rafbíla. Öll sérmerkt stæði eru breiðari en gengur og gerist.

Frágangur innanhúss

Íbúðum verður skilað með handslökkvitæki, reykskynjara og lyfjaskáp.

Gólf

Milligólf íbúða eru byggð úr 60 mm. forsteyptri "filegran" plötu og 14 cm. ásteypulagi. Ofan á steipt milligólf kemur 30 mm. hljóðeinangrun og 70 mm. járn bent írennsli en gólfhiti og vatnslagnir eru lagðar ofan á hljóðeinangrun gólfs. Með þessu næst hámarks hljóðeinangrun á milli hæða. Harðgert vínparket frá Gólfefnavali með hljóðdeyfdu er á gólfum íbúða, flísar eru á gólfum baðherbergis/þvottahúss.

Veggir

Staðsteyptir veggir eru spartlaðir og málaðir. Léttir innveggir eru úr tvöföldu gífsi og eru spartlaðir og málaðir. Fyrirkomulag innveggja er í samræmi við samþykktu byggingarnefndarteikningu. Veggir eru málaðir í ljósum lit. Baðherbergisveggir eru flísalagðir og málaðir, 10% málarahvít 1000.

Loft

Steypt loft er slípuð, spörtluð og máluð í ljósum lit, 2% málarahvít 1000.

Innihurðir

Hurðir eru með lykillæsingum og hurðarhúnar eru úr burstuðu stáli. Innihurðir eru hvítsprautaðar með hefðbundnum hurðarkörnum og gereftum.

Eldhús

Eldhús er fullbúið með tækjum frá AEG, þar með talið spanhelluborði, veggofni með kjöthitamæli, ískáp með stályfirborði, og vandaðri innbyggðri uppþvottavél. Zanussi stálvífta með vélrænu útsogi er í innréttingu. Stálvasur í borðplötu. Eldhúsinnrétting er íslensk sérsníði frá AXIS með mjúkklokunarbúnaði. Lýsing undir efri skápum.

Baðherbergi/þvottur

Baðherbergisgólf eru flísalögð. Veggir eru flísalagðir upp í loft að undanskildum hurðarvegg sem er spartlaður og málaður í ljósum lit, 7% málarahvít 1000 akríl. Baðinnrétting er íslensk sérsníði frá AXIS með mjúkklokunarbúnaði. Tengi er fyrir þvottavél og þurrkara. Gert er ráð fyrir þurrkara með rakapétti. Hvít postulínstæki eru á baðherbergjum og salerni er veggengt með innbyggðum vatnskassa. Sturtugólf er einhalla 90*90 cm með glervængjum. Blöndunartæki á baði eru hitastýrð einnar handar blöndunartæki. Lýsing er í lofti og í kappu yfir spegli.

Hreinlætistæki

Öll 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 AXIS með mjúklökunarbúnaði.

Forstofa

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

Herbergi/geymsla í íbúð

Fataskápur er í herbergi/geymslu sbr. innréttingateikningar. Fataskápar eru íslensk sérsmíði frá AXIS með mjúklökunarbúnaði.

Geymslur í sameign

Hverri íbúð fylgir ein geymsla í sameign og eru þær á jarðhæð. Gólf í geymslum er máluð og veggir/skilrúm er málaðir, 7% malarahvít 1000 akril. Gólfhitakerfi og hefðbundin lýsing er í geymslum. Stærð geymslu kemur fram í eignaskiptasamningi og kaupsamningi. Hurðir eru hvítar. Fyrir framan geymslurnar er sameiginlegt rými sem getur nýst sem hjóla- og vagnageymsla.

Rafkerfi

Rofar og tenglar

Rofar og tenglar (fyrir rafmagn, tölvu/síma og loftnet) eru settir upp í samræmi við raflagnateikningar. Tenglar í stofu eru, tölvutengill (ljósleiðari) fyrir 1 sjónvarpstengil og 1 símatengil. Ljósakúplar er á baði/þvottahúsi, geymslu og kappalýsing í innréttingum. Önnur ljós fylgja ekki innan íbúðar. Útiljós við innganga og svalir er frágengin. Öll ljós í sameign fylgja. Kaupandi leggur til önnur ljós.

Mynddyrasími fylgir íbúðum á 2. 3. og 4. hæð. Í íbúðum 1. hæðar er dyrabjalla.

Ljósleiðari

Ljósleiðari er tengdur úr sameign inn í hverja íbúð og þaðan í tengil í stofu. Í öðrum herbergjum eru lagnaleiðir fyrir tölvu/síma og loftnet.

Öryggiskerfi

Hver íbúð er sjálfstætt brunahólf. Reykskynjari og handslökkvitæki er í hverri íbúð og hljólageymslu/sameign. Reykskynjari er á hverri hæð í stigahúsi.

Hita-, neyslu og loftræstikerfi

Íbúðir, sameign og geymslur er upphitaðar með gólfhitakerfi. Í baðherbergjum 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 baðherbergi/þvottahúsi, eldhúsi og geymslum sameignar. Mjög hljóðlátar viftur frá Vent Axia, aðeins 14 dBA eru á baðherbergi/þvottahúsi.

Sameign

Sameign er upphituð og fullfrágengin.



Anddyri stigahús

Gólf er flísalagt og fullfrágengið með lýsingu. Loft og veggir er sandspartlaðir og málaðir í ljósum lit, 7% málarahvít 1000 akríl. Póstkassar fyrir íbúðir 2-4 hæðar eru staðsettir í anddyri. Aðgengi að póstkassa er bæði innandyra og utandyra. Lýsing er fullbúin með tímarofa og/eða hreyfiskynjara.

Lyfta

Lyfta frá Kone er í húsinu.

Stigahús

Stigar í stigahúsi eru forsteyptir og eru tröppur og stigapallar teppalagðir en inngangspallar flísalagðir. Veggir og loft er sandspörtluð og máluð í ljósum lit, 7% málarahvít 1000 akríl. Stigahúsið er með uppsettum handlistum og handriði. Gólfhiti er í stigahúsi. Tímarofi og/eða hreyfiskynjari stýrir ljósum í stigahúsi.

Sorp

Sorpgerði er við húsið.

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 sílanbera á ca. 2ja ára fresti ef þau eru ekki flísalögð.*
- *Nauðsynlegt er að olíubera timburklæðningu á svölum á ca. 3ja ára fresti.*
- *Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.*
- *Aðalhurð í stigahúsi 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 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 lítilla opna til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna úti. Gæta skal þess ávallt að útloftun baðherbergis sé góð og að víftur séu hreinir og rétt stilltar.*
- *Íbúðirnar eru afhentar þrífær en í sumum tilvikum gæti kaupanda reynst nauðsynlegt að framkvæma lokaþrif á íbúðinni.*

Ef þetta er ekki gert er hættu á að vatnið geti valdið skemmdum á gluggum, gólfefnum og málningu. Bent er á að hugsanlega þurfi að fara fram fínstilling á vélrænu loftræstikerfi og á hita- og vatnstýrikerfi 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.



Við afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi áður en hann flytur inn tilkynna fulltrúa fasteignasönlunnar um þessa ágalla og jafnframt senda þá í tölvupósti til seljanda.

Íbúðarkaupendur gera sér grein fyrir að í sérgeymslum og öðrum geymslum 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.

Hunda- og kattahald

Samkvæmt 33 gr. Laga um fjöleignarhús frá 1994 nr. 26 með síðari breytingum er hunda- og kattahald háð samþykki 2/3 hluta eiganda í fjöleignarhúsi.

Stekkjartún 32 ehf. þinglýstur meirihlutaeigandi íbúða á 2-4 hæð vill taka það fram að hunda- og kattahald er með öllu bannað á 2-4 hæð í húsinu. Ákvöðrun þessi gildir þar til húsfélag eða nýjir meirihlutaeigendur ákveða annað.

■ **[33. gr. a. Hundar og kettir. Samþykki allra.**

Hunda- og kattahald í fjöleignarhúsi er háð samþykki $\frac{2}{3}$ hluta eigenda sem hafa sameiginlegan inngang eða stigagang.

Þegar svo háttar getur húsfélag eða húsfélagsdeild með samþykki $\frac{2}{3}$ hluta eigenda veitt annaðhvort almennt leyfi til hunda- og/eða kattahalds eða einstökum eigendum slíkt leyfi vegna tiltekins dýrs. Getur húsfélagið bundið slíkt leyfi skilyrðum.

Kaupanda hefur verið kynnt ofangreind skilalýsing og bann um hunda- og kattahald á 2-4 hæð.

Dags: _____

Undirskrift kaupanda.