



Hönnuðir og byggingaraðilar

Arkitektahönnun: Haraldur S. Árnason (HSÁ Teiknistofa).
Verkfræðihönnun: Haraldur S. Árnason (HSÁ Teiknistofa).
Raflagnahönnun: Finnur Víkingsson, Raftákn ehf.
Raflagnir: Guðmundur Sverrisson, Rafmenn ehf.
Lagnir: Tómas Ingi Helgason, Norðurlagnir ehf.
Málning: Sævar Eysteinnsson, Betri fagmenn ehf.
Uppsteypa og utanhúsfrágangur: Björn Friðbjólfsson, Tréverk ehf.
Múr og flísar: Valdimar Þórhallsson, Múriðn ehf.
Frágangur innanhúss: Jón Örvar Eiríksson, Böggur ehf.
Innanhússráðgjöf: GKS – Gamla kompaníð
Byggingarstjóri: Hafþór Gunnarsson
Byggingaraðili / Seljandi: Geirprúðarhagi 6 ehf.

SKILALÝSING 14.02.2020

Almennt um Geirprúðarhaga 6A og 6B

Íbúðirnar eru samtals 14 í 2 fjölbýlishúsum. Íbúðirnar eru nútímalegar, bjartar og vel skipulagðar. 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 haust/vetur 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 9005). Sambland af timbri/gleri eða sambærilegum efnum eru á stigahúsi og pöllum.

Þak

Þakplata er steypd með 220 mm.einangrun. Þakgerðin er léttstólað timburþak. Vatnsvarinn krossviður er í þaki sem er klæddur með tvöföldu lagi af þakpappa. Þakniðurföll verða með hitaþræði.

Svalir

Svalagólf eru steypd og eru með niðurfalli. Svalahandrið eru úr málm, gleri og/eða sambærilegum efnum. Á svölum íbúða er útiljós og rafmagnstengill.



Gluggar og útihurðir

Ál/tré glugga- og hurðakerfið í húsinu er frá Ideal Combi í Danmörku. 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 steyptar/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 bílastæði fylgir hverri íbúð með rafmagnstengli tengdum rafmagnsmæli viðkomandi íbúðar. Rafmagnstengilinn mætti t.d. nota við hleðslu rafbíla. Alls eru 17 bílastæði á lóðinni þar af 2 fyrir hreyfihamlaða.

Frágangur innanhúss

Íbúðum verður skilað með handslökkvitæki, reykskynjara og lyfjaskáp.

Gólf

Gólf íbúða eru steyp. Í gólfum er ísteyp hitalögn. Eikarparket (harðparket) frá Agli Árnasyni með hljóðdempunar undirlagi er á gólfum íbúða, flísar eru á gólfum forstofu og baðherbergja/þvottahúss.

Veggir

Staðsteyptir veggir er spartlaðir og málaðir. Léttir innveggir eru úr gipsi og krossvið. Léttir innveggir eru spartlaðir og málaðir. Veggir eru málaðir í ljósum lit. Baðherbergisveggir eru flísalagðir eða málaðir.

Loft

Steypt loft á efri hæð eru slípuð, spörtluð og máluð í ljósum lit, 2% malarahvít 1000. Á neðri hæð eru hljóðeinangrandi plötur, í ljósum lit, að undanskildum baðherbergjum sem eru spörtluð og máluð.

Innihurðir

Hurðir eru með lykillæsing og hurðarhúnar er úr burstuðu stáli eða sambærilegu. Innihurðir eru hvítsprautaðar með hefðbundnum hurðarkörmum.

Eldhús

Eldhús er fullbúið með vönduðum tækjum frá Whirlpool eða sambærilegum, þar með talið spanhelluborði, háf, veggofni með sjálfvirkum hreinsibúnaði, innbyggðum ísskáp og uppþvottavél. Stálvaskur er í borðplötu. Eldhúsinnrétting er frá GKS en framleiðandinn er þýska fyrirtækið Nobilia. Eldhúsinnréttingin er með mjúklökunarúnaði.

Baðherbergi/þvottur

Baðherbergisgólf eru flísalögð. Veggir eru flísalagðir eða málaðir. Baðinnrétting er frá GKS en framleiðandinn er þýska fyrirtækið Nobilia. Gert er ráð fyrir þvottavél og þurrkara með rakapétti í innréttingu. Hvít postulínstæki eru á baðherbergjum og salerni eru vegghengd með innbyggðum vatnskassa. Sturtugólf er einhalla með glerhurðum. 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 mjúklokunarbúnaði.

Forstofa

Innrétting/hengi í forstofu er sbr. innréttingateikningar kemur frá GKS.

Herbergi í íbúð

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

Sameign/tæknirými

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. Ljósakúplur er á baði/þvottahúsi og sameign/tæknirými. 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/tæknirými í fjarskiptaskáp hvernar íbúðar.

Öryggiskerfi

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

Hita- og neyslukerfi

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

Sameign/stigi

Sameign/stigi er fullfrágengin.

Stigi/úti

Stéttar og tröppur eru með snjóbræðslu og lýsingu. Stigi er með uppsettum handlista. Pósthúgur eru staðsettar á inngangshurðum íbúða á neðri hæð. Póstkassar fyrir íbúðir á efri hæð eru staðsettir á jarðhæð. Lýsing er fullbúin með tímarofa og/eða hreyfiskynjara eða sambærilegum búnaði.

Sorp

Sorpgerði er á milli húsanna og er það með snjóbræðslukerfi.

Inngangspallar

Inngangspallar eru með glerlokun (ekki full lokun). Engin snjóbræðsla er á inngangspöllum.



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.
- 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.
- Íbúðarkaupendur gera sér grein fyrir að í lagnarými/sameign geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins
- 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.
- 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 hreinar og rétt stilltar. **Ef þetta er ekki gert er hætt 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.

Íbúðirnar eru afhentar þrífær en nauðsynlegt er, samt sem áður, fyrir kaupanda að framkvæma sjálfur lokaþrif á íbúðinni.

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 þá leitast við að lagfæra þá ágalla áður en kaupandi flytur inn.

Kaupanda hefur verið kynnt ofangreind skilalýsing .

Dags: _____

Undirskrift kaupanda.

