



## **Húsið**

Austurhólar 2 er 5 hæða fjölbýlishús, í því 34 íbúðir frá 69,1 m<sup>2</sup> upp í 101,5 m<sup>2</sup> ásamt sameign á jarðhæð en geymslur eru allar inni í íbúðum. Í húsinu eru því 2 herbergja, 3 herbergja og 3-4 herbergja íbúðir. Austurhólar 2 eru í austurhluta bæjarins, nánar tiltekið í Dísarstaðalandi. Þaðan er stutt í alla helstu þjónustu og nýbyggður leikskóli í næsta nágrenni. Byggingin er staðsteypt, einangruð og klædd að utan með viðhaldslitlum klæðningum. Öllum íbúðum verður skilað fullbúnum með gólfefnum.

## **Skilalýsing**

### **Útanhússfrágangur:**

**Útveggir:** Hús er einangrað að utan og veggir klæddir sléttu- og báruðu áli í bland.

**Gluggar og útihurðir:** Allir gluggar eru ál/tré gluggar, hvítmálað timbur að innan en álklæddir að utan.

Svalalokanir verða á svölum við innganga á íbúðum

Svalahandrið íbúða er úr áli og klætt með gleri.

**Þak:** Svokallað viðsnúid þak. Tvöfalt lag af asphalt pappa er heilsoðið á steypa þakplötu sem er formuð með halla að niðurföllum. Ofan á dúkinn kemur 200 mm einangrunarlag, slimline dúkur ofan á einangrunina og loks malarfarg.

Við íbúðir jarðhæðar eru sérafnotareitir, en á þeim er verönd úr gagnvörðu pallaefni.

Svalir íbúða er með handriði úr álprófilum og gleri. Á svalgólfum er flísakerfi, 20 mm útflísar á burðarstólum.

### **Innanhússfrágangur:**

**Útveggir:** Steyptir sandspartlaðir og málaðir.

**Milliveggir:** Allir léttir milliveggir eru hlaðnir með milliveggjasteini úr léttsteypu, spartlaðir og málaðir. Burðarveggir eru inni í stærstu íbúðunum og verða þeir spartlaðir og máliðir. Veggir á milli íbúða eru steyptir, 20 cm þykkir, spartlaðir og málaðir.

**Frágangur lofta:** Loft verða sandspörtluð og máluð.

**Gólfefni:** Á íbúðum verður parket af vandaðri gerð fullfrágengið ásamt gólflistum. Flísar í ljósum lit verða á böðum. Geymslugólf verða flísalögð í íbúðum þar sem þvottvélar eru staðsettar í geymslum samkvæmt teikningum (endaíbúðir). Geymslugólf í öðrum íbúðum verða parketlögð.

**Flísalögn veggja:** Veggir á baðherbergjum verða flísalagðir að hluta. Flísar verða á vegg gegnt inngangi í baðherbergi ásamt sturtuhorni upp í 2 metra hæð. Aðrir veggir og vegg hlutar eru málaðir.

**Raflagnir:** Raflögn fullfrágengin, ljósakúplur í öllum rýmum fylgja íbúðinni. Önnur ljós fylgja ekki innan íbúðar. Útiljós bæði svalamegin og inngangsmegin frágengin, uppsettur reykskynjari fylgir hverri íbúð.

**Pípulagnir:** Hefðbundið ofnakerfi er í íbúðum og sameign. Allar lagnir að ofnum eru innsteyptar og tengjast í þá upp úr gólfi fyrir miðjum ofni. Handklæðaofn er á böðum.

**Loftræsikerfi :** Vélræn loftræsing er úr þeim rýmum íbúða sem þarf samkvæmt reglugerð, þ.e. úr gluggalausum rýmum og eldhúsum sem eru of langt frá opnanlegum fögum. Loftræsilagnir ganga upp úr þaki og þar er blásari staðsettur. Loftræsiventill er út úr vegg í hverri íbúð til að varna undirþrýstingsmyndun.

**Geymslur** eru inni í öllum íbúðum.

## **Innréttingar**

**Innihurðir** verða af vandaðri gerð, yfirfelldar hvítar.

**Eldhúsinnrétting:** Vandaðar innréttingar frá ítalska framleiðandanum Cubo design af gerðinni. Miton. Litur innréttinga er Hnota-Noce Nonza. Ljúflokur á öllum skúffum og skápum og skápahurðir á eldhúsi og baði verða verða höldulausar, . Innbyggð ledlýsing er undir efri skápum í eldhúsi. Allar innréttingar verða úr hnotu. Borðplötur í eldhúsi og á baði verða svartar quartz plötur.

**Raftæki:** Helluborð, háfur/vifta, bakarofn, innbyggð uppþvottavél og innbyggður ísskápur af gerðinni Electrolus fylgja öllum íbúðum.

**Á baði:** Innrétting frá Milton, litur er Hnota-Noce Nonza , en efri skápur er speglaskápur með lýsingu. Öll hreinlætistöki og blöndunartæki af vandaðri gerð. Wc kassi er innbyggður og skál vegghengd.

**Sturta**, glerhlið 90 x 200 cm. Sturturbotn er flísalagður eins og gólf baðherbergis. Ílöng niðurfallsrist í öllum sturtubotnum. Kaupendum er bent á að hreinsa þarf reglulega úr niðurföllum.

**Fataskápar** : Allir sýnilegir fletir skápa í herbergjum og í forstofu eru hnota

### **Sameign:**

Sameign verður fullfrágengin með frágenginni lýsingu.

Lyfta er af gerðinni Standard Metron.

Gólfefni: Stigar og pallar á milli stiga verða teppalagðir en gólf í stigahúsi flísalögðf. Gólf í tæknirými og hjólageymslu verða máluð.

### **Lóð:**

Lóð verður fullfrágengin samkvæmt teikningu, án trjágróðurs og leiktækja.

Hiti verður í stéttum að húsi.

Bílastæði verða malbikuð og frágengin.

Sorpskýli er á lóð við bílaplan.

Lagnir fyrir hleðslustöðvar verða lagðir á tengistaði á bílaplani.

### **Hönnun og framkvæmd verks**

Arkitektateikningar: KRark – Kristinn Ragnarsson arkitekt

Burðarþol og lagnahönnun: New Nordic engineering ehf.

Raflagnir: LUMEX

Eigandi framkvæmdar: Fagridalur ehf.

Byggingaraðili: Pálmatré ehf.

### **Gjöld og kostnaður**

Kaupendur greiða skipulagsgjald sem er 0,3 % af brunabótamati íbúðar. Gjaldið er lagt á eftir lokaúttekt.

Kaupendum er bent á að kynna sér þau gjöld sem falla til við gerð kaupsamninga, þinglýsingar og lántökur.

## Húsfélag og hússjóður

Seljandi mun stofna húsfélag fyrir húsið og boða til fyrsta húsfundar þar sem valið verður í stjórn húsfélagsins. Allar íbúðir verða hluti af félaginu og þáttakendur í rekstri hússins sem skiptist á íbúðir samkvæmt eignarhlut í húsi. Íbúðir á jarðhæð eiga ekki eignarhlut í stigahúsi og lyftu og taka því ekki þátt í rekstri þess.

## Til áréttingar

Prívíddarmyndir og kynningarmyndir af lóð og húsi eru eingöngu til hliðsjónar.

Hreinsa þarf reglulega úr niðurföllum í sturtum. Gólfrest er tekinn upp og niðurfalshólf tekið upp og hreinsað.

Í nýjum íbúðum er byggingarraki. Því er nauðsynlegt að loftræsta meira en ella fyrsta árið eftir að flutt er í nýja íbúð. Er helst hægt að koma í veg fyrir rakamyndun með því að takmarka raka í eldhúsi, þvottahúsi og á baði og einungis þarf að loftræsta íveruherbergi. Nýjustu þéttlistar á gluggum og hurðum geta gert íbúðina mjög þétta.

Myndist þéttiraki innan á gler (vegna kulda ofl.) er mjög mikilvægt að lofta út og þurrka það vatn sem sest í glugganum svo að það valdi ekki skemmdum á honum.

Eðlilegt er að einhversstaðar myndist sprungur í veggjum á fyrstu árum hússins sem þarf að lagfæra og endurmála þurfi eftir u.þ.þ 2-3 ár innanhús. Seljandi tekur ekki ábyrgð á eðlilegri sprungumyndun í steypu og múr.

Smyrja verður útihurða-, glugga- og svalahurðaskrá a.m.k. einu sinni á ári með þunnri olíu.

## Afhending íbúða

Gert er ráð fyrir að allar íbúðir verði afhentar haustið 2023

Á næstu dögum eftir afhendingu mun fulltrúi seljanda hitta kaupendur og yfirfara íbúðirnar þar sem kaupandi kynnir sér vel íbúðina, búnað hennar og ástand. Hafi kaupandi einhverjar athugasemdir mun fulltrúi seljanda skrá þær niður.

Opið er fyrir athugasemdir í 3 mánuði frá afhendingardegi og skal senda þær ásamt íbúðanúmeri á [austurholar2@palmatre.is](mailto:austurholar2@palmatre.is)

Þurfi að panta nýja íhluti vegna galla getur tekið allt að 12-14 vikum að fá þá frá framleiðanda.

Viðgerðir vegna athugasemda mun seljandi reyna að framkvæma eins fljótt og unnt er. Viðgerðir eða lagfæringar sem sannarlega eru ekki tilkomnar vegna galla eða mistaka af hálfu seljanda, skal kaupandi greiða fyrir þá vinnu.