



Húsið

Ástjörn 11 er 4 hæða fjölbýlishús, í því 23 íbúðir frá 65 m² upp í 84,5 m² ásamt sameign á jarðhæð. Í húsinu eru því 2 herbergja og 3 herbergja íbúðir. Ástjörn 11 er í austurhluta bæjarins þar sem stutt er í alla helstu þjónustu og leikskóli í næsta nágrenni. Byggingin er staðsteypt, einangruð og klædd að utan með viðhaldslitlum klæðningum. Öllum íbúðum verður skilað fullbúnum með gólfefnum.

Skilalýsing

Utanhússfrágangur:

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

Gluggar og útihurðir: Allir gluggar og útihurðir eru ál/tré, hvítmálað timbur að innan en álklæddir að utan. Hurðir í stigahúsi eru úr áli. Rafopnun er á öllum hurðum í stigahúsi.

Svalalokanir verða á svölum við innganga á íbúðum

Svalahandrið íbúða er úr áli og klætt með gleri.

Þak: Svokallað viðsnúð 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. Verönd er jafnstór og svalir íbúða.

Svalir íbúða er með handriði úr álprófilum og gleri. Svalagólf eru klædd með gagnvarinni pallaklæðningu

Innanhússfrágangur:

Útveggir: Steyptir sandspartlaðir og málaðir. Veggir og loft máluð í sama lit.

Milliveggir: Allir léttir milliveggir eru hlaðnir með milliveggjasteini úr léttsteypu, spartlaðir og málaðir. Steyptir milliveggir eru 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 vinylparket af vandaðri gerð fullfrágengið ásamt gólflistum. Flísar í ljósum lit verða á gólfi á böðum

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 vegghlutar eru málaðir.

Raflagnir: Raflögn fullfrágengin, ljósakúplar í öllum rýmum fylgja íbúðinni. Önnur ljós fylgja ekki innan íbúðar. Rafmagns- og fjarskiptalagnir fylgja frágengin og mynddyrasími er í öllum íbúðum. Ljósleiðari verður í húsinu. Reyksynjarar eru í öllum íbúðum. Útiljós eru í svlaftum og á veggjum á milli svala og utan á neðstu hæð stigahúss.

Brunakerfi er í sameign.

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 ýmist inni í íbúðum eða í sameign á jarðhæð. Minnstu íbúðunum (03-04) fylgir ekki geymsla en geymsluskápur er innan íbúðar.

Innréttingar og búnaður

Innihurðir verða af vandaðri gerð, yfirfelldar hvítar.

Innréttingar og skápar eru framleiddar úr vönduðu slitsterku melamin efni að utan og innan. Borðplötur eru harðplastlagðar. Skúffubrautir og lamir eru með mjúklokun. Lýsing er undir efri skápum í eldhúsi og í spegli á baðherbergi. Sorpflokkun svo og bakki fyrir hnífapör fylgir. Framleiðandi innréttinga er TAUMONA.

Forstykki og sýnilegar hliðar – CLAY GREY K096SU. Borðplötur – G16 – DARK OIETRA MARBLE – 33mm HPL worktop. Grunnskápar – ljósgráir. Höldur – svartar

Raftæki: Helluborð, háfur/vifta, bakarofn, innbyggð uppþvottavél og innbyggður ísskápur af vandaðri gerð fylgja öllum íbúðum.

Hreinlætistæki og blöndunartæki af vandaðri gerð. Wc kassi er innbyggður og skál vegghengd.

Sturta, glerhlið 70 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.

Sameign:

Upphitað stigahús þar sem stigar og pallar á milli hæða verða teppalagðir en gólf á hæðum flísalögð.

Gólf í tæknirými og hjólageymslu á jarðhæð verða flotuð og máluð. Ræstivaskur er í sameign

Sameign verður fullfrágengin með frágenginni lýsingu og brunakerfi

Lyfta er af gerðinni Standard Metron.

Bílskúrar

5 bílskúrar eru við húsið. Þeir eru staðsteyptir klæddir báruáli. Að innan eru allir steyptir fletir slípaðir og málaðir. Gólf eru flotuð og máluð. Niðurfall er í gólfi. Led ljós í lofti. Mögulegt er að setja upp einfasa hleðslustöð inni í bílskúr eða utan á hann. Enginn búnaður eða raflagnir vegna hleðslustöðava fylgir.

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 bílplan.

Lagnir fyrir hleðslustöðvar verða lagðar á tengistaði við bílastæði, gert ráð fyrir tengistað á öðru hverju stæði og því mögulegt að hlaða bíl við hvert stæði. Raflagnir, hleðslustöðvar, búnaður eða kaplar vegna þeirra fylgja ekki húsinu, eingöngu lagnaleiðir.

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. Gólfrist er tekinn upp og niðurfallshólf 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 þéttilistar 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.