



Húsið

Ástjörn 13 er 5 hæða fjölbýlishús, í því 35 íbúðir frá 54,8 m² upp í 109,9 m² ásamt sameign á jarðhæð. Í húsinu eru því tveggja, þriggja og fjögurra herbergja íbúðir. Ástjörn 13 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 sléttu- og pönnubeygðu 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 viðsnúið þak. Tvöfalt lag af asphalt pappa er heilsoðið á steyppta 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 eru 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 vegg hlutar eru málaðir.

Raflagnir: Raflögn fullfrágengin, ljósakúplur í öllum rýmum fylgja íbúðinni. Önnur ljós fylgja ekki innan íbúðar. Rafmagns- og fjarskiptalagnir fylgja frágengin og mynddýrasími 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.

Neyðarsími er á hverri hæð í stigahúsi

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 baðherbergjum og eldhúsum. Loftræsilagnir ganga upp úr þaki og þar er blásari staðsettur. Fersksloftsventill er út úr vegg í hverri íbúð til að varna undirþrýstingsmyndun.

Geymslur eru inni í íbúðum. Minnstu íbúðunum (106 og 107) eru geymsluskápar 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 – MFC 5959 SILVER LIBERTY ELM. Borðplötur, G16 – DARK PIETRA MARBLE, 33mm. Grunnskápar eru ljósgráir. Höldur GOLA 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 veggghengd.

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.

Sameign:

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

Rafopnun er á hurðum í sameign.

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

4 bílskúrar eru við húsið. Þeir eru staðsteyptir klæddir pönnubeygðu áli að utan. Að innan eru allir steptir 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.

Snjóbræðsla verður í stéttum að húsi.

Bílastæði verða malbikuð og frágengin. Þrjú stæði merkt fötluðum eru næst inngangi.

Snjóbræðsla er í þeim.

Sorpskýli er á lóð við bílplan, klætt pönnubeygður áli að utan. Steptir fletir að innan ómálaðir.

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.

Framkvæmd og hönnun

Eigandi framkvæmdar og söluaðili íbúða: **Fagridalur ehf**



Byggingaraðili: **Pálmatré ehf**



Arkitektateikningar: KRark – Kristinn Ragnarsson arkitekt

Burðarþol og lagnahönnun: New Nordic engineering ehf.

Raflagnir: LUMEX

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

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

Hreinsa þarf reglulega úr niðurföllum í sturtum. Gólfrist er tekin 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 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.

Opnunarbúnaður er á hurðum í stigahúsi. Til að hurð haldist opin, t.d. við flutninga, þarf að stilla hana á „opin“. Mikilvægt er að íbúar kynni sér umgengni um þessar hurðir til að lágmarka viðhaldskostnað.