

# Skilalýsing

Engjaland 4- Selfoss



**Handbók eiganda íbúða**

## Efnisyfirlit

Almennt um Engjaland 4 .....	3
1. Frágangur innandyra .....	3
1.1 Veggir og loft .....	3
1.2 Hurðir .....	4
1.3 Gólf .....	4
1.4 Innréttingar .....	4
1.5 Eldhús .....	4
1.6 Baðherbergi .....	5
1.7 Þvottahús .....	5
1.8 Sameign og geymslur .....	5
1.9 Rafmagns- og sjónvarpslagir .....	5
1.10 Hitalögn .....	5
1.11 Loftræsti-, vatns- og þrifalagnir .....	6
1.12 Brunavarnir .....	6
2. Frágangur utandyra .....	6
2.1 Gluggar / svalahurðir .....	6
2.2 Svalir .....	6
2.3 Utanhúss klæðning .....	6
2.4 Þak .....	6
2.5 Lóð .....	6
2.6 Raflagnir .....	6
2.7 Rafhleðslustöðvar .....	7
3. Hönnuðir .....	7
5. Byggingaraðili .....	7
Til áréttingar .....	8

## Almennt um Engjaland 4

Engjaland 4 er staðsteypt fjölbýlishús á fjórum hæðum með 14 íbúðum. Um er að ræða fjölbýlishús fyrir 55 ára og eldri. Á bílaplani fyrir utan bygginguna eru 19 bílastæði þar af tvö sérmerkt fyrir hreyfihamlaða. Allar íbúðir eru með sérmerkt bílastæði þar af fjórar íbúðir með sérmerkt upphitað bílastæði fyrir utan bygginguna og 10 íbúðir með sérmerkt stæði í bílakjallara byggingarinnar. Allar íbúðir eru með einkageymslu í kjallara byggingarinnar.

Meðalstærð íbúða í engjalandi er 106 m<sup>2</sup> en þær eru allt frá því að vera 89.2 m<sup>2</sup> til 169. 2 m<sup>2</sup> að stærð. Fjöldi íbúða á fyrstu þremur hæðunum eru fjórar talsins og á fjórðu hæð eru tvær íbúðir. Allar íbúðir eru með svalir til einkanota. Öllum íbúðum er skilað fullbúnum með gólfefnum á öllum rýmum, innréttingum og tækjum. Húsið er byggt með nútímaþarfir að leiðarljósi.

## 1. Frágangur innandyra

### 1.1 Veggir og loft

Útveggir eru steptir ásamt hluta af innveggjum en þeir eru einnig hlaðnir. Allir veggir verða með sléttri áferð, sandsparslaðir og málaðir í ljósum lit (sjá nánar hér neðar varðar litaval).

Veggir og loft í sameign og geymslum eru málaðir í ljósum lit (sjá nánar hér neðar varðar litaval). Veggir og loft í séreignargeymslu eru steptir og steinslípaðir en ekki spartslaðir. Bílakjallari er ekki málaður. Hann skilast sem ómáluð steinsteypa.

#### Litaval og söluaðilar:

Veggir íbúða: Efni Flutex 7 pro - Litur EB Hvítt - Flugger

Loft íbúða: Efni Flutex 2s - Litur EB Hvítt - Flugger

Votrymi íbúða: Efni Akryl 7 - Litur EB Hvítt - Slippfélagið

Gluggalakk: Efni Helmi 30 - Litur EB Hvítt - Slippfélagið

Stigagangar og geymslur: Efni Flutex 7 pro - Litur EB Hvítt - Flugger

EB Verk ehf. sá um málun.

Veggir á baðherbergi eru flísalagðir að hluta með flísum sem heita Volterra Grey (söluaðili: Parka).

Íbúðir á 4. hæð skilast með arinn, tegund Atraflam 800 Vision (Söluaðili: Funi ehf).

## 1.2 Hurðir

Innihurðir í íbúðum eru hvítar yfirfelldar.

## 1.3 Gólf

Gólf í anddyri sameignar er flísalagt. Í stigum, stigahúsum og lyftu er gólf teppalagt með Ex-Dono 393260 teppi frá danska framleiðandanum Fletco (söluaðili: Gólfefnabúðin) sem er slitsterkt og hljóðdempandi. Gólf í séreignargeymslum eru slípuð og lökkuð í gráleitum lit.

Gólf á baðherbergjum, gestasalernum og þvottahúsum eru flísalögð með Volterra Grey flísum (söluaðili: Parka). Einnig eru hluti af veggjum baðherbergja flísuð með sömu flísum. Í öðrum rýmum íbúða er Workshop Cerust Oak Light natural vínýlparket frá belgíska framleiðandanum One Floor Europe (söluaðili: Gólfefnabúðin).

Mikilvægt er að þrifa parket aðeins með vatni, ekki sápu til að halda fallegri áferð.

## 1.4 Innréttingar

Innréttingar koma frá danska framleiðandanum HTH.

HTH er svansvottaður framleiðandi og leggur áherslu á góð gæði í innréttingum.

Innréttingar eru í litunum 47-Mood sem er dökk brún viðaráferð, 28-Stockholm sem er ljós mocha filma og í íbúðum sem eru með sér þvottahús þá er innrétting þar í litnum 19-Plain White.

Flísar á milli efri og neðri skápa í innréttingu eru af tegundinni Volterra Grey (söluaðili: Parka).

Mikilvægt er að þrifa innréttingarnar aðeins með rökum klút og aldrei setja sápuefni á innréttingar. Með því haldast innréttingarnar fallegri og engar rákir myndast.

## 1.5 Eldhús

Í eldhúsi eru vegghengdir efri skápar með innfræstri LED- lýsingu undir skápum. Borðplötur í eldhúsi er steinn sem heitir Meteor Ice (Söluaðili: S. Helgason).

Íbúðir skilast með vönduðum tækjum af gerðinni AEG frá Ormsson. Íbúðum er skilað með fjölvirkum 71L blástursofni, span helluborði með sniðbrún á köntum, útdraganlegri víftu sem er innfelld í efri skáp eða vírhengdum svörtum eyjuháfi þar sem við á, blöndunartækjum, innbyggðri uppþvottavél og innbyggðum kæliskáp með kæli og frysti.

Vaskur í eldhúsi er undirlímdur af gerðinni Intra í stærðinni 50x40 (söluaðili: Tengi).

## 1.6 Baðherbergi

Borðplötur í baðherbergi er steinn sem heitir Meteor Ice (Söluaðili: S. Helgason). Blöndunartæki koma frá Byko. Innfæld blöndunar- og sturtutæki hússins er hitastýrt með sturtustöng og handsturtu. Þau eru af gerðinni Grohtherm frá framleiðandanum Grohe. Vaskur er undirlímdur. Veggir eru að mestu leyti flísalagðir. Spegill er uppsettur á baðherbergjum.

Í þeim íbúðum sem hafa innréttingu fyrir þvottavél og þurrkara inn á baðherbergi eru innréttingar í litnum 47-Mood.

Mikilvægt er að fylgjast með blöndunartækjum og niðurföllum í öllum rýmum hússins. Þau þurfa að vera hreinsuð reglulega.

## 1.7 Þvottahús

Í þvottahúsi er innrétting í litnum 19-Plain White en í þeim íbúðum sem eru ekki sér þvottahús þar er innrétting inn á baðherbergi í litnum 47-Mood.

## 1.8 Sameign og geymslur

Í anddyri eru póstkassar og dyrasími uppsettur. Dyrasímar eru einnig uppsettir í íbúðum.

Á stigum og göngum eru pólýhúðuð handrið.

Lyftan í Engjalandi er af gerðinni Metron frá HM Lyftum ehf.

## 1.9 Rafmagns- og sjónvarpslagnir

Raflögn hússins skilast fullfrágengin. Rofar og tenglar (fyrir rafmagn, tölvu/síma og loftnet) og eru settir upp samkvæmt raflagnateikningu. Við afhendingu er búið að tengja ljósleiðara í smáspennuskáp íbúðar.

## 1.10 Hitalögn

Íbúðir eru hitaðar upp með hefðbundnum ofnalögnum. Gólfhiti er inni á baðherbergjum.

## 1.11 Loftræsti-, vatns- og þrifalagnir

Loftræsting er sérstæð í hverri íbúð, með lítilli loftræstisamstæðu með bæði útsog og innsog.

## 1.12 Brunavarnir

Slökkvitæki er við inngang hvernar íbúðar og á völdum merktum svæðum í sameign. Optískir sérstæðir reykskynjarar eru í opnum rýmum íbúða skv. Byggingarreglugerð 112/2012. Samtengt brunakerfi er í sameign.

## 2. Frágangur utandyra

Húsinu er skilað fullbúnu að utan. Burðarvirki hússins er staðsteypt með hefðbundnum hætti og eru útveggir einangraðir að utan og klæddir, þannig er viðhaldi hússins haldið í lágmarki. Húsið er áklætt með klæðningu frá Áltak.

### 2.1 Gluggar / svalahurðir

Allir gluggar og svalahurðir í húsinu eru frá Byko. Gluggarnir eru úr ál/tré.

### 2.2 Svalir

Svalir í húsinu eru staðsteyptar. Svalir á 1. - 3. hæð eru með svalalokanir sem ná fullri lengd og svalir á 4. hæð eru með gler að hluta á handriði. Gert er ráð fyrir tengingu fyrir heitum potti í íbúðum á 4. hæð en skilast ekki með uppsettum potti.

Svalalokanir á 1.-3 hæð er frá fyrirtækinu Gluggar og Garðhús.

### 2.3 Utanhúss klæðning

Húsið er steinsteypt og útveggir einangraðir að utan. Húsið er klætt með áklæðningu frá Áltak.

### 2.4 Þak

Þakplötur eru steypar með ábræddum þakdúk, einangrun og soðið yfirlag.

### 2.5 Lóð

Lóð skilast fullfrágengin malbikuð með kantsteinum og hellulögðum gönguleiðum ásamt grasflötum.

### 2.6 Raflagnir

Raflagnir í sameign skilast fullfrágengin með ljósastæðum samkvæmt teikningu raflagnahönnuðar. Hurð inni í aðalrými sameignar er aðgangsstýrð.

## 2.7 Rafhleðslustöðvar

Búið er að tengja lagnir fyrir hleðslustöðvar í bílakjallara en íbúðareigandi sér sjálfur um að kaupa og setja upp hleðslustöð sem tengist kerfinu. Gert er ráð fyrir einni hleðslustöð á sameiginlegu bílastæði fyrir utan húsið.

## 3. Hönnuðir

Hönnun: Pro-Ark teiknistofa

Iðn-og lýsingarhönnun: Sólveig Andersen

Lóðahönnun: Pro-Ark teiknistofa

Raflagnahönnun: Rafhönnun

Verkfræðihönnun: Verkfræðistofan Hnit

## 4. Húsfélag

Eignaumsjón sér um rekstur á húsfélaginu. Seljandi hefur gert samning við Eignaumsjón um þjónustuna. Upplýsingar um þá þjónustu er fylgigagn með kaupsamningi.

## 5. Byggingaraðili

Byggingaraðili á Engjalandi 4 er RENY ehf.

Húsaverk ehf. er byggingastjóri Engjalands 4, en umsjónamaður byggingastjóra er Guðsteinn Halldórsson.

## Til áréttingar

Vísað er til hönnunargagna (m.a. aðaluppdráttu) varðandi nákvæmari útfærslu á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni.

Auglýsingaefni er eingöngu til hliðsjónar, komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi. Íbúðum er skilað máluðum í ljósum lit, með gólfefnum og án lausra húsgagna.

Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, útlits- og tæknilegar breytingar meðan á byggingarframkvæmdum stendur.

Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum og fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baðherbergjum, bílageymslu og úti á svölum.

Í steiptum nýbyggingum er mikill raki sem mun hverfa á einu til tveimur árum. Nauðsynlegt er að útloftun í íbúðum sé góð og mikilvægt er að fylgjast með vatnsmyndun (dögg) innan á gluggagleri. Til að forða að vatn safnist saman neðst á glerinu er mikilvægt að hafa glugga lítillega opna til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna í veðri. Ef þetta er ekki gert er hættu á að vatnið valdi skemmdum á gluggum, gólfefnum og málningu.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu, gífsi 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.

Nokkru eftir að bygginu er lokið er ryk sem safnast hefur í rýmum bygginga að setjast og eðlilegt getur verið að ryk sé að falla meira en annars er í eldri húsum.

Hæð frá yfirborði svala-og útihurða að efri brún þröskulda rennihurða fer yfir hæð, (25mm), sem skilgreind er skv. 6.kafla Byggingarreglugerðar gr.6.4.2, d.liður. Ef kaupandi notast við hjólastól og/eða kýs að hafa þröskuld 25mm eða minna frá gólfi svala þá er hægt að leysa það með skábraut. Hægt er að sjá leiðbeiningar frá HMS 6.4.2 Útgáfa 4.7. um framkvæmd við uppsetningu skábrautar.

Seljandi leggur ekki til skábraut né útvegar uppsetningu nema annað sé tekið til í kautilboði.

Íbúðir afhentast yfirborðshreinar. Forsvaraðili seljanda mun ásamt íbúðarkaupanda yfirfara íbúð við afhendingu. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós við afhendingu skal seljandi lagfæra galla eins fljótt og auðið er.

**Kaupandi greiðir skipulagsgjald þegar endanlegt brunabótamat er komið á eignina.**