



EFSTALEITIÐ

# SKILALÝSING

Efstaleiti 19

**Íbúð 104**

4 herbergi

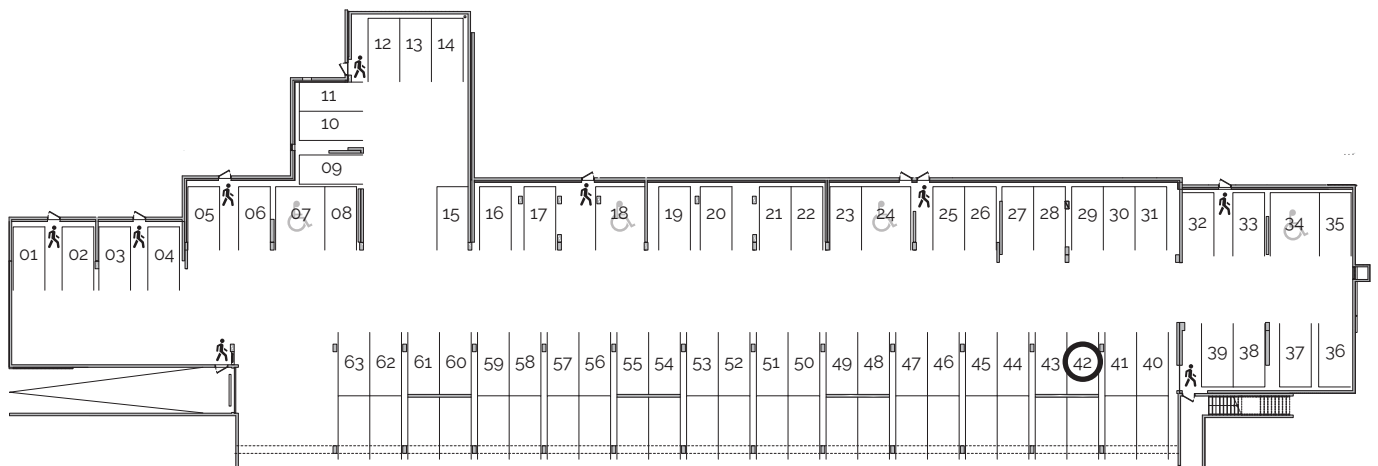
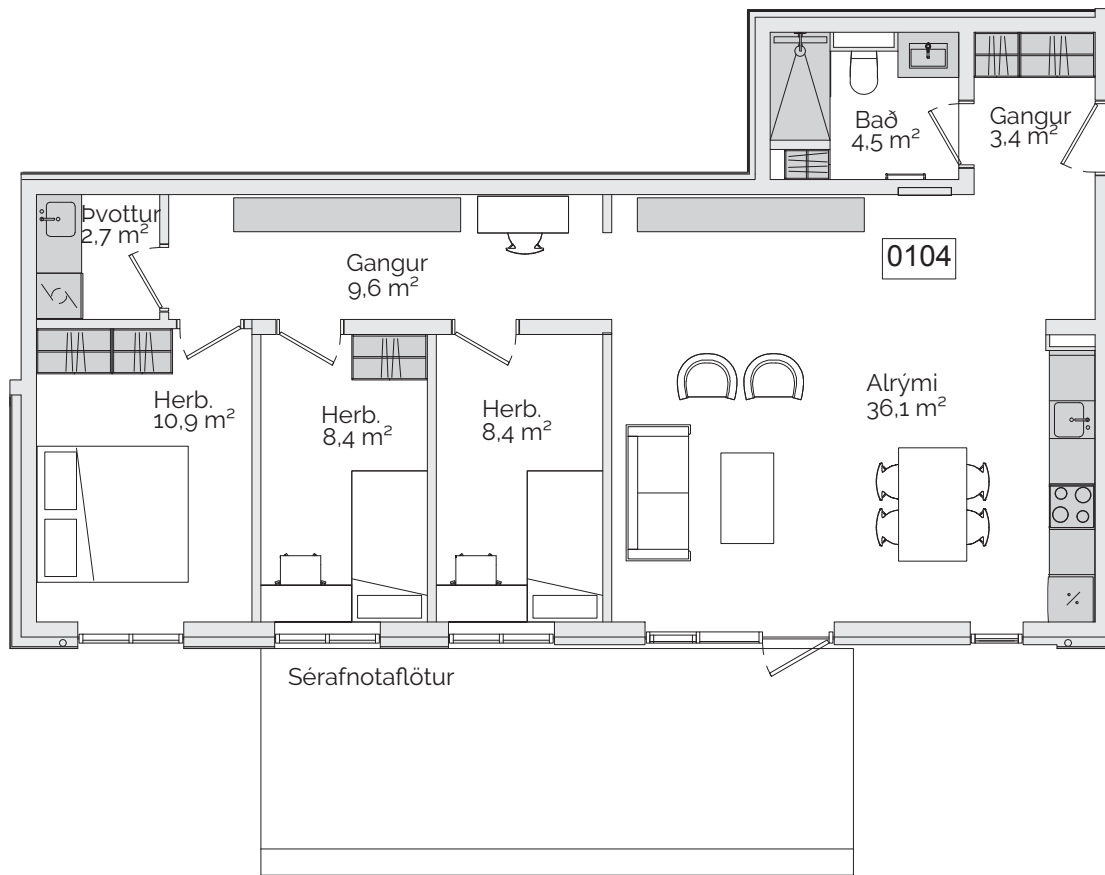
106,9 m<sup>2</sup>

Stæði í bílakjallara

---

Íbúð fylgir 11,2 m<sup>2</sup> geymsla í kjallara.

Allar fermetratölur íbúða eru birtar með fyrirvara.  
Eignaskiptayfirlýsing gildir.



# Skilalýsing vegna Efstaleitis 19, íbúð 104

## 1. Almennt um Efstaleitið

Byggðar verða um 360 íbúðir á svokölluðum RÚV-reit sem ber nafnið Efstaleitið. Reitnum er skipt upp í A, B og C reiti samanber deiliskipulag svæðisins.

Á A lóð eru fjölbýlishús á 2-6 hæðum með 160 íbúðum í 5 mats- hlutum sem allir eru tengdir saman í gegnum sameiginlegt 138 stæða bilastæðahús sem er matshluti 6. Auk þess er verslunarhúsnæði á jarðhæð í matshluta 1 og matshluta 2. Í hverju stigahúsi sem er hærra en 2 hæðir er ein lyfta í sameiginlegum stigagangi. Burðarkerfi hússins er staðsteypt, að undanskildu þaki á bilastæðahúsi sem eru hol- plötu. Þrep í stigagöngum verða forsteypt og svalir einnig. Húsið er einangrað að utan og klætt með álklæðningu. Íbúðum verður skilað fullfrágengnum án gólfefna, fyrir utan votrymi sem eru flísalögð. Sameign og lóð skilast frágengin samkvæmt skilalýsingu þessari og með hliðsjón af teikningum hönnuða. Lýsingu þessari er ekki ætlað að vera tæmandi um einstök atriði.

## 2. Frágangur utanhúss

Húsin skilast fullbúin að utan. Burðarvirki húsanna er staðsteypt með hefðbundnum hætti og eru útveggir einangraðir með steinull að utan.

### Klæðning

Húsin verða að stærstum hluta klædd með sléttri álklæðningu. Litur á álklæðningu verður samkvæmt teikningum arkitekts.

### Þak

Slétt þök verða einangruð og ysta lag klætt með grasþökum. Þök og þakbrúnir verða fullfrágengnar, ásamt rennum og niðurföllum.

### Svalir/verönd

Þaksvalir á A reit eru hellulagðar og frágangur á handriðum meðfram þaksvölum er hefðbundinn eða málmhandrið með gleri eins og á öðrum svölum. Gengið er frá veröndum á jarðhæð með timbri og skilveggir milli aðliggjandi íbúða eru einnig úr timbri. Almennt er gengið frá svölum með steypu yfirborði á gólfi og málmhandriði með gleri.

### Gluggar

Í húsunum verður COto48 glugga- kerfi úr áli og tré frá framleið- andanum UPB AS. Umboðsaðili er BYKO. Ál-trégluggar verða settir í eftir á. Allt gler verður háeinangrandi samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar. Gler er með 5 ára framleiðslu- ábyrgð. Litur á tréhluta glugga er hvítur, álið verður í lit sem valinn er af arkitekt húsanna.

### Lóð

Sameiginleg lóð verður frágengin. Á lóð verða malbikuð bilastæði fyrir íbúa og gesti. Lóð verður frágengin með gróðri, steypum/ malbikuðum/hellulögðum gang- stigum með lýsingu og leiksvæði auk æfingastöðvar. Hluti gangstiga og svæða við innganga verður með snjóbræðslu. Seljanda ber ekki að skila sameign eða lóð fullfrágenginni á sama tíma og íbúð er afhent.

## 3. Frágangur innanhúss

Íbúðum verður skilað með hand- slökkvitæki og reykskynjara.

### Gólf

Gólf í baðherbergi og þvottahúsi (þar sem við á) verða flísalögð. Aðrir gólfletir í íbúðum eru án gólfefna. Við frágang gólfefna af hálfu kaupenda þarf að huga að höggghljóðeinangrun á milli íbúða.

Þegar gólfefni er lagt skal gera ráð fyrir undirlagi og gólfefni með höggghljóðsdempun um  $\Delta L \geq 24$  dB m.v. ISO 717. Mikilvægt er að allur frágangur sé vandaður og góður og að engar fastar tengingar verði milli gólfefna og veggja þannig að höggghljóð berist ekki frá gólfefni og yfir í gólfplötu eða veggj. Kaupendum er bent á að leita til fagmanna um útfærslu og fyrirkomulag við frágang gólfefna.

### Veggir

Staðsteyptir veggir verða spartlaðir, innveggir verða að stórum hluta hlaðnir úr 11,5 cm LEMGA léttsteypusteinum og skilast þeir spartlaðir og málaðir í ljósum lit. Fyrirkomulag innveggja verður í samræmi við samþykktar byggingarnefndarteikningar. Baðherbergisveggir skilast flísa- lagðir að hluta.

### Loft

Full lofthæð í íbúðum verður um það bil 2,65 metrar. Steypt loft verða slípuð, spörtluð og máluð í ljósum lit.

### Hurðir

Inngangshurðir íbúða standast kröfur um hljóðeinangrun og viðeigandi eldvarnarkröfur sam- kvæmt byggingarreglugerð og lykillæsingu. Innihurðir verða yfirfelldar og hvítar að lit. Hurðar- húnar verða úr burstuðu stáli. Hurðir eru frá Herholtz og umboðsaðili er BYKO.

### Eldhús

Eldhúsinnrétting verður frá Nobilia frá Þýskalandi. Val er um fjórar samsetningar á innréttingum, borðplötum, flísum og höldum. Eldhúsinnrétting skilast fullbúin með blöndunartækjum og eldhústækjum, þ.e. span-hellu- borði, viftu í innréttingu eða eyjuhafi



yfir helluborði þar sem það á við, innbyggðum ísskáp, innbyggðri uppþvottavél og ofni. Eldhústæki eru frá Progress Design Line.

#### **R1:**

*Frontar:* Alpine white touch (hvitt matt) – allar innréttingar

*Borðplata:* 330 Concrete grey production

*Flísar:* Marazzi MMAV Butter

*Höldur:* Edge steel (Furnip)

#### **R2:**

*Frontar:* Slate grey touch (dökk grátt matt) – allar innréttingar

*Borðplata:* 354 Concrete Slate grey

*Flísar:* Marazzi Plaster Antrazite

*Höldur:* Brushed matt black (Furnip)

#### **R3:**

*Frontar:* Sherwood Oak reproduction (hvít viðaráferð) – allar innréttingar

*Borðplata:* 353 White Concrete reproduction

*Flísar:* Marazzi Powder Crete

*Höldur:* Edge steel (Furnipart)

#### **R4:**

*Frontar:* Gladstone reproduction (viðarstrúktúr) – allar innréttingar

*Borðplata:* 222 Stromboli dunkel Nachb.

*Flísar:* Marazzi MMAX Taube

*Höldur:* Edge bronze (Furnip)

Sýnishorn af þessum samsetningum R1-R4 auk raftækja má finna í sýningarsal Trésmiðju GKS ehf. og sýningaríbúð Skugga að Jaðarleiti 6.

Samval á innréttingum, borðplötum og flisum var unnið af innanhússarkitekt. Kaupendur geta í upphafi verkefnis valið um samsetningu í sínum íbúðum en eftir að innréttingar hafa verið pantaðar í verkefningu hafa kaupendur ekki val.

Seljandi upplýsir kaupanda um hvenær val þarf að liggja fyrir af hálfu kaupanda. Ef kaupandi hefur ekki staðfest val R1-R4 á tilskildum

degi afhendist íbúð með R1. Þegar líður á verkið hefur kaupandi ekki val um innréttingar.

Umboðsaðili fyrir tæki og innréttingar er Trésmiðja GKS ehf.

#### **Baðherbergi**

Baðherbergisgólf og sturturými verða flísalögð. Baðherbergisveggir skilast spartlaðir og málaðir með rakapolinni málningu á þeim veggjum sem ekki eru flísalagðir. Baðinnrétting verður með neðri skápum, hvítri postulínshandlaug og efri skápum með spegli framan á hurðum og ljósi. Salerno er veggengt með innbyggðum vatnskassa. Blöndunartæki á baði eru hitastýrð einnar handar blöndunartæki og sturtustöng með utanálíggjandi blöndunartækjum. Blöndunartæki verða af gerðinni Grohe og er BYKO umboðsaðili tækja. Lýsing verður í lofti á baðherbergjum. Tengi er fyrir þvottavél og þurrkara, þar sem ekki er þvottahús. Gert er ráð fyrir þurrkara með rakapétti.

#### **Svefnherbergi**

Fataskápar eru í svefnherbergjum hjóna, samanber innréttingateikningar. Ef tvö svefnherbergi eru í íbúð skilast eingöngu fataskápur í hjónaherbergi, ef þrjú svefnherbergi eru í íbúð skilast fataskápar í hjónaherbergi og öðru svefnherbergi, ef fjögur svefnherbergi eru í íbúð skilast fataskápar í hjónaherbergi og tveimur svefnherbergjum.

#### **Forstofa**

Fataskápur er í forstofu þar sem því er við komið samanber arkitektateikningar.

#### **Geymslur**

Geymsla fylgir hverri íbúð. Geymslur verða í kjallara. Veggir eru hlaðnir úr léttsteypusteinum. Gólf og veggir í geymslum verða máluð í ljósum lit. Ofnhitakerfi og hefðbundin lýsing verður í geymslum.

#### **4. Rafkerfi**

Rofar og tenglar fyrir rafmagn og fjarskipti verða settir upp í samræmi við raflagnateikningar. Lýsing er í samræmi við raflagnateikningar og er uppsett í þvottahúsi og baðherbergjum. Dyrasimar og reykskyngjarar eru í íbúðum.

#### **5. Hita- og loftræstikerfi**

Íbúðir, geymslur og sameign verða upphitaðar með ofnhitakerfi. Neysluvatnskerfi verður með forhitara, frágengið og tengt blöndunartækjum. Íbúðir verða loftræstar með vélrænu útsogi á gluggalausum rýmum í samræmi við byggingarreglugerð.

#### **6. Sameign**

Sameign verður upphituð og fullfrágengin.

#### **Anddyri**

Anddyri verður flísalagt og fullfrágengið með lýsingu. Veggir og loft í anddyri verða sandspartlaðir og málaðir í ljósum lit. Póstkassar fylgja íbúðum og verða staðsettir í anddyri. Hvítlakkaðir ofnar verða í anddyrum. Lýsing í sameign verður fullbúin með timarofa og/eða hreyfiskynjara. Útihurðir verða úr áli.

#### **Lyftur**

Lyftur verða í hverju stigahúsi sem er hærra en 2 hæðir ofanjarðar og verða frágengnar við afhendingu.

#### **Stigahús**

Stigar í stigahúsum eru forsteyptir og verða gólf í stigahúsum með teppum. Veggir og loft verða sandspörtluð og máluð í ljósum lit. Stigahúsin verða með uppsettum handriðum.

#### **Bilageymsla**

Bilastæði í bilageymslu fylgja hluta íbúða. Bilageymslur verða neðanjarðar, tengdar stiga- og lyftuhúsum. Bilastæði verða sérmerkt viðkomandi eignarhluta. Bilageymslugólf er steipt og slipað án frekari meðhöndlunar. Bilageymslur



eru ekki upphitaðar en verður haldið frostfrium. Einnig verða bilastæði ofanjarðar á lóð fyrir íbúa og gesti.

Kaupendur geta keypt bilastæði í bilakjallara, fjöldi er þó takmarkaður.

Bilageymslur eru brunavarðar með vatnsúðakerfi, brunaslöngum og reykræstingarkerfi. Bilskýlishurð verður með fjarstýrðri opnun eða öðrum sambærilegum búnaði.

Sérstakar kvaðir eru á lóðum á RÚV-reit, Efstaleiti 1 og lóðum A, B og C um að bilastæði á yfirborði skuli vera aðgengileg öllum starfsmönnum og íbúum allra lóðanna samanber samþykkt deiliskipulag svæðisins frá 16. september 2016.

**Hjóra-, vagna- og kerrugeymslur**  
Hjólageymslur verða staðsettar í garði. Vagna- og kerrugeymslur verða málaðar og skilað með hefðbundinni lýsingu.

**Sorp og sorpgeymslur**  
Djúpgámar eru á lóð samkvæmt kröfum Reykjavíkurborgar samanber gildandi deiliskipulag svæðisins. Djúpgámar eru í eigu íbúa og ber íbúum að sjá um rekstur þeirra og því þurfa eigendur að vera meðvitaðir um flokkun og meðferð úrgangs og endurvinnslu.

## 7. Hönnuðir og byggingaraðilar

### *Byggingaraðili:*

Skuggi 4 ehf., Kt. 681015-5150, Hlíðarsmára 2, 201 Kópavogi.

### *Arkitekt:*

Arkþing ehf., Bolholti 8, 105 Reykjavík og Hornsteinar ehf., Ingólfsstræti 5, 101 Reykjavík.

### *Verkfræðihönnun:*

Burðarþol, lagnahönnun og raflagnahönnun er unnin af VSB verkfræðistofu. Hljóðhönnun er unnin af Eflu verkfræðistofu.

## 8. Til áráttningar

Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, útlits- og tæknilegar breytingar meðan á byggingarframkvæmdum stendur. Í öllum tilvikum þar sem minnst er á tegundir af hinum ýmsu tækjum og innréttingum í skilalýsingu þessari er átt við þau tæki eða sambærileg á þeim tíma sem uppsetning á sér stað. Sama á við um birgja/efnissala, seljandi áskilur sér rétt til breytinga þar á og verður þá miðað við sambærilega vöru.

Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum og fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baði og úti á svölum. Í steiptum nýbyggingum myndast oft 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 gleri, til að forða því að vatn safnist saman neðst á glerinu. Mikilvægt er að hafa glugga litillega opna til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna úti. Ef þetta er ekki gert er hættu á að vatnið geti valdið skemmdum á gluggum, gólfefnum og málningu.

Kaupandi þarf að gæta þess að kvöðum um fyrirkomulag um lagningu gólfefna sé fylgt eftir.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri. Gera má ráð fyrir því að kaupandi þurfi að endurmála íbúðir þegar byggingar-efni sem í henni er hefur náð stöðugu ástandi.

Kaupandi og seljandi fara yfir íbúðir í sameiningu við skil og sannreyna ástand íbúðarinnar. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal seljandi lagfæra við fyrsta tækifæri. Íbúðir eru þrífarnar fyrir skil og afhendast hreinar.

Allar breytingar að ósk kaupenda þurfa að fara í gegnum skrifstofu seljanda og geta haft áhrif á afhendingartíma til seinkunar. Breytingar geta leitt til kostnaðarauka en aldrei til lækkunar.

