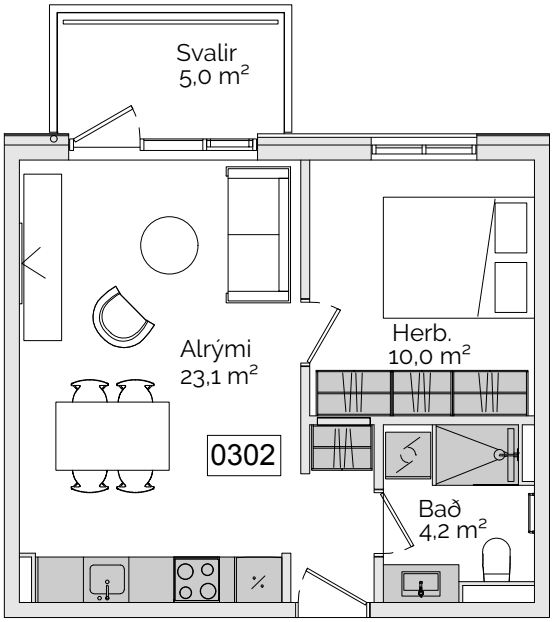
EFSTALEITIÐ

SKILALÝSING

Efstaleiti 27
íbúð 302
2 herbergi
51,6 m²



Íbúð fylgir 7,4 m² geymsla í kjallara.

Allar fermetratölur íbúða eru birtar með fyrirvara.
Eignaskiptayfirlýsing gildir.

Skilalýsing
vegna Efstaleitis 27, **íbúð 302**

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 matshlutum sem allir eru tengdir saman í gegnum sameiginlegt 138 stæða bílastæðahús 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 bílastæðahúsi sem eru holplötur. 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 votrými 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 steyptu yfirborði á gólfi og málmhandriði með gleri.

Gluggar
Í húsunum verður COto48 gluggakerfi úr áli og tré frá framleiðandanum UPB AS. Umboðsaðili er BYKO. Ál-trégluggar verða settir í eftir á. Allt gler verður háeinangrandi samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar. Gler er með 5 ára framleiðsluábyrgð. 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 bílastæði fyrir íbúa og gesti. Lóð verður frágengin með gróðri, steyptum/malbikuðum/hellulögðum gangstígum með lýsingu og leiksvæði auk æfingastöðvar. Hluti gangstíga 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 handslökkvitæki og reykskynjara.

Gólf
Gólf í baðherbergi og þvottahúsi (þar sem við á) verða flísalögð. Aðrir gólffletir í íbúðum eru án gólfefna. Við frágang gólfefna af hálfu kaupenda þarf að huga að högghljóðeinangrun á milli íbúða. Þegar gólfefni er lagt skal gera ráð fyrir undirlagi og gólfefni með högghljóðsdempun um ΔL≥ 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 högghljóð berist ekki frá gólfefni og yfir í gólfplötu eða veggi. 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 flísalagðir 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 samkvæmt byggingarreglugerð og lykillæsingu. Innihurðir verða yfirfelldar og hvítar að lit. Hurðarhúnar verða úr burstuðu stáli. Hurðir eru frá Herholtz og umboðsaðili er BYKO.

Eldhús
Eldhúsinnrétting er frá Nobilia frá Þýskalandi. Eldhúsinnrétting skilast fullbúin með blöndunartækjum og eldhústækjum, þ.e. span-helluborði, viftu í innréttingu eða eyjuháfi yfir helluborði þar sem það á við, innbyggðum ísskáp, innbyggðri uppþvottavél og ofni.

Eldhústæki eru frá Progress Design Line.

Frontar:	Alpine white touch (hvítt matt) – allar innréttingar
Borðplata:	330 Concrete grey production
Flísar:	Marazzi MMAV Butter
Höldur:	Edge steel (Furnip)

Sýnishorn af þessari samsetningu, auk raftækja, má finna í sýningarsal Trésmiðju GKS ehf. og sýningaríbúð Skugga að Jaðarleiti 6.

Umboðsaðili fyrir tæki og innréttingar er Trésmiðja GKS ehf.

Baðherbergi
Baðherbergisgólf og sturturými verða flísalögð. Baðherbergisveggir skilast spartlaðir og máluðir með rakaþolinni 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. Salerni er vegghengt með innbyggðum vatnskassa. Blöndunartæki á baði eru hitastýrð einnar handar blöndunartæki og sturtustöng með utanáliggjandi 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 rakaþétti.

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. Dyrasímar og reykskynjarar 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 tímarofa 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.
Bílageymsla
Bílastæði í bílageymslu fylgja hluta íbúða. Bílageymslur verða neðanjarðar, tengdar stiga- og lyftuhúsum. Bílastæði verða sérmerkt viðkomandi eignarhluta. Bílageymslugólf er steypt og slípað án frekari meðhöndlunar. Bílageymslur eru ekki upphitaðar en verður haldið frostfríum. Einnig verða bílastæði ofanjarðar á lóð fyrir íbúa og gesti.

Kaupendur geta keypt bílastæði í bílakjallara, fjöldi er þó takmarkaður.

Bílageymslur eru brunavarðar með vatnsúðakerfi, brunaslöngum og reykræstingarkerfi. Bílskýlishurð 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 bílastæði á yfirborði skuli vera aðgengileg öllum starfsmönnum og íbúum allra lóðanna samanber samþykkt deiliskipulag svæðisins frá 16. september 2016.

Hjóla-, 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 áréttingar
Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, útlits- og tæknilegar breytingar meðan á byggingar-framkvæmdum 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 steyptum 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 lítillega opna til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna úti. Ef þetta er ekki gert er hætta 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 þrifnar 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 kostnaðar-auka en aldrei til lækkunar.

Fyrir hönd Skugga

Fyrir hönd kaupanda