

# ÍBÚÐARLÝSING



EFSTALEITIÐ

Jaðarleiti 4  
íbúð 202  
3 herbergi  
78,3 m<sup>2</sup>



Íbúð fylgir 6,6 m<sup>2</sup> geymsla í kjallara.

Allar fermetratölur íbúða eru birtar með fyrirvara.  
Eignaskiptayfirlýsing gildir.

# Skilalýsing vegna Jaðarleitis 4 (ibúð 202)

## 1. Almennt um EFSTALEITID

Byggð verður um 361 íbúð á svokölluðum RUV-reit sem ber nafnið EFSTALEITID. Reitnum er skipt upp í A-, B- og C-reiti sbr. deiliskipulag svæðisins. Fyrst verður byggt á lóð á C-reit 71 íbúð, í fjórum 5 hæða fjölbýlishúsum, nánar tiltekið Jaðarleiti 2, 4, 6 og 8.

Um er að ræða 5 hæða fjölbýlishús með 18 íbúðum, í Jaðarleiti 2, 4 og 8, en 17 íbúðum í Jaðarleiti 6. Í hverju stigahúsi er ein lyfta í sameiginlegum stigagangi. Burðarkerfi hússins er staðsteypt að öllu leyti fyrir utan þrep í stigagöngum og svalir verða forsteyptar. Húsið er einangrað að utan og klætt með álklaðningu. 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 steinsteypt með hefðbundnum hætti og eru útveggir einangraðir með steinull að utan.

### Klæðning

Húsin verða klædd með sléttri álklaðningu. Litur á álklaðningu mun verða að meginhluta hvítur litur ásamt dekkri flötum á völdum svæðum hússins, skv. teikningum arkitekts. Á jarðhæð verða veggir klæddir með viðurkenndu múrkerfi í gráum lit.

### Þak

Slétt þök verða einangruð að ofan og með grasþökum. Þök og þakbrúnir verða fullfrágengnar ásamt rennum og niðurföllum.

### Svalir

Svalagólf eru forsteyptar einingar. Svalahandrið verða úr málmí/gleri. Svalir skilast fullbúin með svalalokunum. Á svölum íbúða er útiljós og einn rafmagnstengill, þar sem gert er ráð fyrir að hægt sé að hafa hitalampa á lokuðum svölum.

### Gluggar

Ál-/trégluggakerfi, COto 48 verður í húsunum frá framleiðandanum UPB AS, umboðsaðili er BYKO. Ál-/trégluggar verða settir í eftir á. Allt gler verður háeinangrandi skv. ákvæðum byggingareglugerðar. Gler er með 5 ára framleiðsluábyrgð. Litur á tréhluta glugga er hvítur, álið verður í lit og litir valdir af arkitekt húsanna.

### Lóð

Sameiginleg lóð verður frágengin. Á lóð verða malbikuð og/eða hellulögð bilastæði fyrir íbúa og gesti. Lóð verður frágengin með gróðri, hellulögðum og/eða malbikuðum gangstígum og lýsingu. 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, reykskynjara og sjúkrakassa

### Gólf

Gólf í baðherbergi og þvottahúsi verða flísalögð þar sem það á við. Aðrir gólfletir í íbúðum eru án gólfefna. Hitalögn verður í gólfum til upphitarar.

### Veggir

Staðsteyptir veggir verða spartlaðir, innveggir verða hlaðnir úr 11,5 cm LEMGA léttsteyptusteinum og skilast þeir spartlaðir. Allir veggir innanhúss verða 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, spórtluð og máluð í ljósum lit.

### Hurðir

Inngangshurðir íbúða standast 42 db hljóðkröfu og verða með víðeigandi eldvarnarkröfu skv. byggingarreglugerð og lykillæsing. Innihurðir standast 32 dB og verða með yfirfelldum hurðakörnum og gæktum. Hurðarhúnar verða úr burstuðu stáli. Hurðir eru frá Herholtz og umboðsaðili er BYKO.

## 4. Innréttingar og efnisval

### Eldhús

Eldhúsinnrétting er frá Nobilia frá Þýskalandi. Sjá má sýnishorn af innréttingunni í sýningar-sal Trésmiðju GKS ehf. Litur innréttingar er Alpine white touch. Í þessari samsetningu á innréttingum, borðplötum, flisum og höldum verða eldhús-, bað-, svefnherbergis- og forstofuskápar, þar sem það á við, í sama lit og áferð. Eldhúsinnrétting skilast fullbúin með blöndunartækjum og eldhústækjum, þ.e. spanhelluborði, viftu í innréttingu eða eyjuhafi yfir helluborði þar sem það á við, innbyggðum ísskáp, innbyggðri uppþvottavél og ofni. Eldhústæki eru frá Progress Design Line.

### Litasamsetning:

Frontar: Alpine white touch (hvítt matt) – allar innréttingar

Borðplata: no. 200 Sicilia Vintage

Flísar: Marazzi MMAV Butter

Höldur: Edge steel (Furnipart)

Sýnishorn af þessari samsetningu má finna í sýningar-sal Trésmiðju GKS ehf. Samval á innréttingum, borðplötum og flisum var unnið af Rut Káradóttur innanhússarkitekt.

Umboðsaðili fyrir tæki og innréttingar er Trésmiðja GKS ehf.

### Baðherbergi

Baðherbergisgólf eru flísalögð. Baðherbergisveggir skilast spartlaðir og málaðir með rakapolinni málningu á þeim veggjum sem ekki eru flísalagðir. Baðherbergi eru flísalögð að hluta og í öllu

sturturými. Í baðinnréttingu verða neðri skápar með hvítri postulinshandlaug og efri skápar með spegli framan á hurðum og ljósi. Salerni er vegghengt með innbyggðum vatnskassa. Blöndunartæki á baði eru hitastýrð einnar handar blöndunartæki og sturtstöng með utanliggjandi blöndunartækjum. Blöndunartæki eru af gerðinni Grohe og er Byko umboðsaðili tækja. Lýsing verður í lofti á baðherbergjum. Tengi er fyrir þvottavél og þurrkara, þar sem það á við. Gert er ráð fyrir þurrkara með rakapétti.

### Svefnherbergi

Fataskápar eru í svefnherbergjum hjóna, sbr. innréttingateikningar. Ef fleiri en tvö svefnherbergi eru í íbúð skilast fataskápur í öðru herberginu.

### Forstofa

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

### Geymslur

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

## 5. Rafkerfi

Rofar og tenglar (fyrir rafmagn, tölvu/síma og loftnet) verða settir upp í samræmi við raflagnateikningar, með þeirri undantekningu að band verður dregið í smáspennulagnir og ekki settur endabúnaður þar sem kröfur og þarfir kaupenda eru mismunandi. Lýsing í íbúðum verður í votrymum, baði og þvottahúsi, eða þar sem það á við.

Mynddyrasímar og reykskynjarar fylgja íbúðum uppsettir.

## 6. Hita- og loftræstikerfi

Íbúðir verða upphitaðar með gólfhitakerfi en sameign og geymslur með ofnhitakerfi. Neysluvatnskerfi verður frágengið og tengt blöndunar- og þrifatækjum. Neysluvatnskerfið verður með forhitara. Með því að hita upp kalt vatn með hitaveituvatni má halda kislí og öðrum steinefnum í lágmarki.

Íbúðir verða loftræstar með vélrænu útsogi á gluggalausum rýmum í samræmi við byggingareglugerð.

## 7. 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 tré/áli.

### **Lyftur**

Lyftur verða í hverju stigahúsi og verða frágengnar við afhendingu.

### **Stigahús**

Stigar í stigahúsum eru forsteyptir og verða gólf í stigahúsum með teppum eða öðru gólfefni. Veggir og loft verða sandspörtluð og máluð í ljósum lit. Stigahúsin verða með uppsettum handriðum. Hvítlakkaðir ofnar verða í stigahúsi. Timarofi og/eða hreyfi-skyngjari stýrir ljósum í stigahúsum.

### **Bilageymsla**

Bilastæði í bilageymslu fylgja hluta íbúða. Bilageymslur verða neðanjarðar, tengdar stiga- og lyftuhúsum. Bilastæði verða sérmerkt viðkomandi eignarhluta. Veggir í bilageymslum og loft verða máluð í ljósum lit. Bilageymslugólf er steipt og slípað án frekari meðhöndlunar. Sprungur geta myndast á yfirborðinu og verða þær ekki meðhöndlaðar sérstaklega. Bilageymslur eru ekki upphitaðar en verður haldið frostfríum. Einnig verða bilastæði ofanjarðar á lóð fyrir íbúa og gesti.

Bilageymslur eru brunavarðar með vatns-úðakerfi, brunaslöngum og reykkræstingarkerfi.

Bilskýlishurð verður með fjarstýrðri opnun eða öðrum sambærilegum búnaði.

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

### **Hjóla- og vagnageymslur**

Veggir, loft og gólf í hjóla- og vagna-geymslum verða máluð og verður skilað með hefðbundinni lýsingu. Ofnhitakerfi verður í hjóla- og vagnageymslum.

### **Sorp og sorpgeymslur**

Djúpgámar eru á lóð skv. kröfum Reykjavíkurborgar sbr. deiliskipulag svæðisins frá 16. september 2016. 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.

## **8. Hönnuðir og byggingaraðilar**

### **Byggingaraðili:**

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

### **Arkitekt:**

T.ark, Teiknistofan arkitektar ehf.  
Brautarholti 6, 105 Reykjavík.

### **Verkfræðihönnun:**

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

## **9. Til áréttingar**

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 er mikill raki sem mun hverfa á einu til tveimur árum. Nauðsynlegt er að úttöftun 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 er mikilvægt að hafa glugga lítilla opna til að tryggja úttöftun, sérstaklega þegar tekur að kólna úti. Ef þetta er ekki gert er hættu á að vatnið geti valdið skemmdum á gluggum, gólfefnum og málningu.

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 byggingarefni 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 skrifstofur seljanda og geta haft áhrif á afhendingartíma til seinkunar. Breytingar geta leitt til kostnaðarauka en aldrei til lækkunar.