

## Skilalýsing vegna Jaðarleitis 2, 4, 6 og 8.

### Efnisyfirlit

1. Almennt um RÚV-REITINN
2. Frágangur utanhúss
3. Frágangur innanhúss
4. Innréttingar og efnisval
5. Rafkerfi
6. Hita- og loftræstikerfi
7. Sameign
8. Hönnuðir og byggingaraðilar
9. Til áréttingar

### 1. Almennt um EFSTALEITIÐ

Byggðar verða um 361 íbúðir á svokölluðum RÚV-reit sem ber nafnið EFSTALEITIÐ. 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 áklæðeiningu. 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 steinsteypt með hefðbundnum hætti og eru útveggir einangraðir með steinull að utan.

#### **Klæðning**

Húsin verða klædd með sléttri áklæðningu. Litur á áklæðningu mun verða að megin hluta 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 málm/gleri. Svalir skilast fullbúnar 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-tré gluggakerfi, 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 tré hluta 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 bílastæði 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 gólfpletir í íbúðum eru án gólfefna. Hitalögn verður gólfum til upphitunar.

### **Veggir**

Staðsteyptir veggir verða spartlaðir, innveggir verða hlaðnir úr 11,5cm LEMGA léttsteypusteinum og skilast þeir spartlaðir. Allir veggir innanhúss verða málaðir í ljósum lit. Fyrirkomulag innveggja verður í samræmi við samþykktar byggingarnefndar-teikningar. 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 42 db hljóðkröfu og verða með viðeigandi eldvarnarkröfu skv. byggingarreglugerð og lykillæsingum. Innihurðir standast 32 dB og verða með yfirfelldum hurðakörmum og gerkum. Hurðarhúnar verða úr burstuðu stáli. Hurðar eru frá Herholtz og umboðsaðili er BYKO.

## Eldhús

Eldhúsinnrétting verður frá Nobilia frá Þýskalandi og sjá má sýnishorn af sambærilegum innréttingum í sýningasal Trésmiðju GKS ehf. Þrenns konar samsetningar á innréttingum, borðplötum, flísum og höldum verða í boði þar sem eldhús-, bað-, svefnherbergis- og forstofuskápar, þar sem það á við, verða í sama lit og áferð. Eldhúsinnrétting skilast fullbúin með blöndunartækjum og eldhústækjum þ.e. span-helluborði, 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 (hvítt matt) – allar innréttingar  
Borðplata: no 200 Sicilia Vintage  
Flísar: Marazzi MMAV Butter  
Höldur: Edge steel (Furnip)

### R2:

Frontar: Svart touch (svart matt) – allar innréttingar  
Borðplata: no 186 Schwarz  
Flísar: Marazzi MMAV Antrachite  
Höldur: Edge black (Furnip)

### R3:

Frontar: Gladstone reproduction (viðarstruktur) – allar innréttingar  
Borðplata: no 222 Stromboli dunkel Nachb.  
Flísar: Marazzi MMAX Taube  
Höldur : Edge bronz (Furnip)

Sýnishorn af þessum samsetningum R1-R3 má finna í sýningarsal Trésmiðju GKS ehf. Samval á innréttingum, borðplötum og flísum var unnið af innanhússarkitekt. Kaupendur geta í upphafi verkefnis valið um samsetningu í sínum íbúðum en eftir að innréttingar hafa verið pantaðar í verkefninu geta kaupendur ekki valið um innréttingarsamval.

Umboðsaðili fyrir tæki og innréttingar er Trésmiðja GKS ehf.

## Baðherbergi

Baðherbergisgölf 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. Baðinnrétting verða neðri skápar með hvíttri postulínshandlaug og efri skápar með spegli framan á hurðum og ljósi. Salerni er vegghegt með innbyggðum vatnskassa. Blöndunartæki á baði eru hitastýrð einnar handar blöndunartæki og sturtustöng með utanáliggjandi blöndunartækjum. Blöndunartæki eru af gerðinni Grohe og er Byko umboðsaðili tækja. Lýsing verður í lofti á baðherbergjum. Tenging er fyrir þvottavél og þurrkara, þar sem það á við. Gert er ráð fyrir þurrkara með rakapétti.

### **Svefnherbergi**

Fataskápar eru í svefnherbergjum hjóna, sbr. innréttinga teikningar. 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 léttsteypusteinum. 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 anddyri/gangi, í eldhúsi, svefnherbergjum, stofu, þvottahúsi og baðherbergjum.

Mynddyrasímar og reykskynjarara 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 þrífataekjum. Neysluvatnskerfið verður með forhitara. Með því að hita upp kalt vatn með hitaveituvatni má halda kísli 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. Póstkassi fylgir íbúðumog verða staðsettir í anddyri. Hvítlakkaðir ofnar verða í anddyrum. Lýsing í sameign verður fullbúin með tímarofa 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. Tímarofi og/eða hreyfiskynjari stýrir ljósum í stigahúsum.

### **Bílageymsla**

Bílastæði í bílageymslu fylgja hluta íbúða. Bílageymslur verða neðanjarðar, tengdar stiga- og lyftuhúsum. Bílastæði verða sérmerkt viðkomandi eignarhluta. Veggir í bílageymslum og loft verða máluð í ljósum lit. Bílageymslugólf er steyp og slípað án frekari meðhöndlunar. Sprungur geta myndast á yfirborðinu og verða þær ekki meðhöndlaðar sérstaklega. Bílageymslur eru ekki upphitaðar en verður haldið frostfríum. Einnig verða bílastæði ofanjarðar á lóð fyrir íbúa og gesti.

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, þ.e. við Efstaleiti 1 og lóðum A, B og C um að bílastæði 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 vagnageymslum 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 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 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 er mikilvægt að hafa glugga lítillega 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

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 þrífnaðar fyrir skil og afhendingu hreinar. Allar breytingar að ósk kaupenda þurfa að fara í gegnum skrifstofur seljanda og geta haft áhrif á afhendingartíma til seinkunnar. Breytingar geta leitt til kostnaðar auka en aldrei til lækkunar.

Reykjavík,

---

F.h. Skuggi 4 ehf.

Reykjavík,

---

Kaupandi

---

Kaupandi