

# Skilalýsing



## Eirhöfði 7

## Skilalýsing – Eirhöfði 7

Skilalýsing þessi á við eftirfarandi íbúðir á Eirhöfða 7:

001-003, 101-115, 201-215, 301-315, 403-412, 502-510

### Almenn lýsing

#### Staðsetning og einkenni

Um er að ræða fyrsta áfanga uppbyggingar á Ártúnshöfða við Elliðaárvog. Ártúnshöfðinn er eins konar háslétta og einkennist af miklum landhalla til vestur og norðurs í átt að Elliðaárvogi og Bryggjuhverfi. Skipulagið gerir almennt ráð fyrir randbyggð með skjólgóðum inngörðum og fjölbreyttum almenningssrymum. Byggt er með áherslu á hagstæða afstöðu húsa fyrir skjól og birtuskilyrði.

Eirhöfði 7 stendur við Hamarinn þar sem inngarðar opna sig til vesturs og tengjast útivistarstíg við hamrabelti. Íbúðir njóta útsýnis af Hamrinum til vesturs. Íbúðarhús á Hamrinum verða eitt af sérkennum svæðisins.

#### Uppbygging

Uppbyggingaraðili og seljandi er Höfðakór ehf. Aðalverktaki er Arnarhvoll ehf.

Eirhöfði 7 er randbyggð sem myndar samstæða heild bygginga ofan á bílakjallara. Hæðarlega í lóð gerir það að verkum að byggingar stallast á lóðinni. Húsið skiptist í þrjár byggingar með fjórum stigakjörnum sem eru fimm- og upp í sjö hæðir með samanlagt 96 íbúðir. Stigakjarnar eru allir innan bygginga A-B-C-D. Aðalinngangur er götumegin nema við stigagang D við suðurhluta, einnig er aðgengi að stigagöngum um sameign frá inngarði, Allir stigagangar eru með vönduðum lyftum sem ganga niður í kjallara og upp á hæðir.

Hluta af íbúðum fylgir bílastæði í bílageymslu, gert er ráð fyrir 62 bílastæðum í kjallara þar af eru 4 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Í götu utan lóðar eru sameiginleg bílastæði og bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Fyrirhugað er að bílastæðahús fyrir almenning verði á lóð ská á mótí samkvæmt deiliskipulagi.

## Skilalýsing – Eirhöfði 7

### Staðsetning og þjónusta

Eirhöfði 7 er nálægt grunnþjónustu s.s. almenningsamgöngur (fyrirhugaðri Borgarlínu) og útivistarsvæði. Ein af lykilstöðvum Borgarlínu verður við Krossmýrartorg í einungis 200 metra fjarlægð frá lóðinni. Vegna hæðarlegu í lóð þá ná margar íbúðir góðu útsýni. Inngarður opnast í vestur að Hamarsstíg.

### Frágangur utanhúss

#### Útveggir

Útveggir eru staðsteyptir, einangraðir að utan með 125mm einangrun. Undirkerfi er úr áli og veggir neðri hæða klæddir með 4mm kjarnplötuálklæðningu í hvítum RAL9010 matt og glans. Útveggir stigahúss ásamt efstu hæðum og á völdum stöðum milli glugga eru klæddir með Equitone Linea sementsfiber plötum í lit LT60 Hessian, við hluta af gluggum eru álplötur í lit RAL7022. Öll efni eru valin til að tryggja lágmarks viðhald hússins. Á völdum stöðum m.a á hluta svala og undir skyggni er hitameðhöndluð fura sem sameinar fallett útlit, endingu og þol gagnvart íslenskri veðráttu.

#### Þak

Uppbygging þaks er viðsnúid þak samkvæmt teikningum hönnuða. Halli er tekin að niðurföllum. Á plötur er settur asfaltdúkur, þar ofan á er sett vatnspolin einangrun sem þakin er með möl. Hluti þaka er með úthagatorfi.

#### Svalir og sérafnotareitir

Svalir eru forsteyptar með halla að niðurfalli. Svalahandrið eru úr áli og gleri. Flestar svalir eru með möguleika á svalalokun í efri hluta sem fylgir ekki með. Útiljós og rafmagnstengill er á svölum.

#### Gluggar og útihurðir

Gluggar og hurðir eru verksmiðjuframleiddir ál-timbur gluggar frá danska framleiðandanum Ideal combi með slitinni kuldabré. Gler er tvöfalt k-einangrunargler. Litur glugga og hurða er hvítur, RAL9016 að innan en grár, RAL7022 að utan. Gluggakerfi í stigagöngum og hurðir í anddyri og þar sem er mikill umgangur eru úr áli.

## Skilalýsing – Eirhöfði 7

### Frágangur sameignar

#### Bílageymsla

Bílageymsla er niðurgrafin og aðgengi er í bílakjallara frá Eldshöfða. Gólf bílageymslu eru vélslípuð, bílastæðalínur og merkingar málaðar. Veggir að innanverðu eru rykbundnir að hluta og málaðir að hluta. Loft er ómálað. Hurð fyrir bílageymslu er með sjálfvirkum opunarbúnaði. Gert er ráð fyrir aðgangsstýringarkerfi við inngang. Aðgengi er inn í öll stigahús frá bílageymslu um snyrtileg anddyri/ganga í kjallara. Sprinklerlagnir eru í loftum í bílakjallara. Hámarkshæð bíla í bílakjallara er 205 cm.

#### Aðal anddyri

Gólf eru flísalögð með Viken Mud frá Ebson í stærðinni 60x60. Veggir eru sandspartlaðir og málaðir í lit Angora Blanket. Loft eru niðurtekin bafflaloft frá Heart felt í lit black 7594 með ljósrenningum. Póstkassar og dyrasími er í aðal anddyrum.

#### Stigahús

Gólf á stigapöllum eru með teppi frá Harðviðarvali í lit e-check nr. 43. Stigi er með ómeðhöndluðum steypum þrepum, veggur við stiga er glærlakkaður en að öðru leyti ómeðhöndlaður. Handrið og handlisti í stiga er stál í lit ral 7022. Loft í stigahúsi er Ecophon plötur í stærð 120x60cm í lit volcabic ash.

#### Lyfta

Lyfta er af vandaðri gerð frá KONE, hraði lyftu er 1,75m/s. Gólf lyftu er með teppi sömu gerðar og er á stigapöllum og göngum að íbúðum. Hliðar eru með dökkri klæðningu í viðarútliti, takkaborð er innfellt svart frá lyftugólfi upp í lyftuloft. Spegill er öðrum megin. Loft er ryðfrítt stál með lýsingu. Húsfélag yfirtekur þjónustusamning lyftu við lokaúttekt.

#### Gangar að íbúðum

Inn frá stigahúsi er gengið um glerhurð með glerveggjakerfi, gólf á göngum eru teppalögð með sama teppi og á stigapalli. Veggir eru sandspartlaðir og málaðir í lit Angora Blanket. Loft í stigahúsi er Ecophon plötur í stærð 120x60cm í lit volcabic ash. Inngangshurðir íbúða eru svartar S9000N.

## Skilalýsing – Eirhöfði 7

### Sérgeymslur

Léttir innveggir eru hlaðnir á hefðbundinn hátt með sandstein, grófslípaðir, grunnaðir og málaðir í hvítum/ljósum lit. Vélræn loftræsing er í geymslum. Sýnilegar lagnir eru í loftum hluta geymslna. Vélrænn innblástur er í geymslur.

### Hjóla og vagnageymsla

Hjóla og vagnageymslur eru stórar og góðar með aðgengi beint út í inngarð. Lagt er upp með góða birtu í hjóla og vagnageymslum með gluggum og glerveggjum þar sem því er komið við. Gólf verða flotuð og yfirborðsmeðhöndluð. Veggir og loft eru gróf slípaðir og málaðir.

### Raflagnir

Raflagnir í sameign eru fullfrágengnar með lýsingu. Lýsing er skv. teikningum raflagnahönnuðar. Aðgangsstýrikerfi er á inngangshurðum. Gert er ráð fyrir möguleika á rafbílahleðslu í aðaltöflu bílajakjallara og lagnaleiðir eru til staðar í loftum bílajakjallara. Rafstýrð opnun er á helstu inngangshurðum. Rafmagnskostnaður í sameign er sameiginlegur og skiptist eftir eignahluta samkvæmt eignaskiptasamningi.

### Lagnir

Sameign er hituð upp með gólfhita í aðal anddyri og stigapöllum en annars almennt með hefðbundnum ofnum. Bílageymsla er frostfrí og hituð með vatnshitablásurum.

### Frágangur lóðar

#### Lóð

Frágangur lóðar er í samræmi við lóðahönnun landslagsarkitekts. Helstu gönguleiðir eru hellulagðar með óðalsstein og gróðurker eru úr stáli og eða hleðslustein, hluti trjágróðurs fylgir. Grasflatir eru tyrfðar, leiksvæði er með mjúku undirlagi og leiktæki. Á lóð eru bekkir á völdum stöðum. Lýsing er í helstu gönguleiðum.

Sorpflokkun íbúa er í þar til gerðum djúpgámum staðsettir samkvæmt deiliskipulagi svæðisins.

## Skilalýsing – Eirhöfði 7

### Snjóbræðsla

Snjóbræðsla er í aðal aðkomuleiðum að inngöngum og í helstu gönguleiðum samkvæmt teikningum lagnahönnuða. Snjóbræðsla er í rampi við bílakjallara.

### Frágangur innanhúss

#### Almennt

Íbúðum er skilað fullbúnum með sérsníðuðum innréttingum frá Voké-III samkvæmt skilalýsingu en án gólfefna að undanskildu anddyri og baðherbergi sem eru flísalögð. Íbúðir sem hafa þvottahús eru með flísalögðu gólfi. Hefðbundið ofnakerfi er í íbúðum samkvæmt teikningum lagnahönnuða. Hreinlætistæki eru krómuð.

#### Þema íbúða

	Ljóst þema (E) Snjór	Dökkt þema (D) Grásteinn
Innrétting	Kronospan 8685 BS Snow white	Egger U727 ST9 Stone Grey
Innvols	Kronospan 8685 BS Snow white	Egger U727 ST9 Stone Grey
Borðplata eldhús	HPL - Egger F800 ST9 Crystal marble	HPL - Kronospan K553 SU
Borðplata bað/þvottahús	Kronospan 8685 RS Snow white	HPL - Kronospan K553 SU
Höldur	Schucho MATT white and MATT white handles 120cm (Z-H321)	Schucho black and black handles 120cm (Z-H321)
Litur á veggjum og loftum	NCS: 2002 Y20R	Hvítur NCS 0500N.
Flísar	Viken beige 60x60 frá Ebson	Viken beige 60x60 frá Ebson
Ofn í eldhúsi	Svart Miele H 2455 BS Art. No. 22.2455.24 D	Svart Miele H 2455 BS Art. No. 22.2455.24 D
Helluborð	Miele KM 7361 FR Art. no. 26.7361.00 D	Miele KM 7361 FR Art. no. 26.7361.00 D
Hurðahúnar	Burstað stál	Svartir

## Skilalýsing – Eirhöfði 7

### Veggir

Allir veggir íbúðar eru sparslaðir og málaðir samkvæmt þema að ofan. Veggir á baðherbergjum eru málaðir með háu gljástigi og almennt er flísalagt á tvo veggir við sturtusvæði frá gólfi upp í loft. Útveggir íbúðar eru einangraðir að utan, sparslaðir að innan og málaðir. Allir léttir innveggir eru hlaðnir á hefðbundinn hátt með sandstein svo spartlaðir, grunnaðir og málaðir skv. þema. Allar íbúðir eru aðskildar með steypum veggjum.

### Loft

Loft eru steyppt, sléttisandspörtluð og máluð með plastmálningu. Loft á hluta baðherbergja eru niðurtekin máluð með rakapolnu málningarkerfi. Loft eru að hluta til niðurtekin samkvæmt loftaplani. Hluti niðurtekna lofta eru með skuggafúgu.

### Innihurðir

Hurðir eru hefðbundnar yfirfelldar hurðir. Innihurðir eru sprautulakkaðar hvítar frá Ebson eða sambærilegt.

### Gólf

Gólf á baðherbergjum eru flísalögð með gæðaflísum frá Ebson í lit Viken beige í stærðinni 60x60cm. Öðrum rýmum íbúðar er skilað án gólfefna.

### Eldhús

Innrétting í eldhúsi er sérsníðuð frá innréttingarframleiðandanum Voké-III og ná upp í loft. Litur er samkvæmt þema að ofan. Yfirborð hurða- og skúffuforstykkja er úr slitsterku harðplasti frá Kronospan/Egger sem er þægilegt í umgengni og viðhaldi. Borðplötur í eldhúsi eru úr HPL (high pressure laminate) með yfirborði samkvæmt þema að ofan. Gert er ráð fyrir innbyggðri uppþvottavél og innbyggðum ísskáp með frysti, framhliðar fylgja með en ekki tæki. Undirskápalýsing er í eldhúsi.

### Eldhústæki

Eldhús skilast með eftirfarandi vönduðum innbyggðum eldhústækjum. Eldhús skilast með veggofni og span-helluborði. Tæki eru frá Miele. Íbúðum er skilað til kaupanda án gufugleypis, kæli-/frystiskáps og uppþvottavélar.

## Skilalýsing – Eirhöfði 7

Blöndunartæki í eldhúsi er vandað tæki frá GROHE. Eldhúsvaskur er vandaður stálvaskur

### Baðherbergi og hreinlætistæki

Baðherbergi er með sturtu og skilast með sturtugleri. Innrétting er sérsníðuð frá innréttingarframleiðandanum Voké-III, litur er samkvæmt þema að ofan. Innrétting og speglaskápur með undirskápalýsingu.

Salernisskál er frá GROHE með mjúklokandi setu og er vegghengd með innbyggðum vatnskassa frá GROHE með þrýstihnappi á vegg. Blöndunartæki er vandað tæki frá GROHE. Handlaug á baðherbergi er frá GROHE og situr ofan á borðplötu. Sturtutæki er GROHE. Sturtuniðurfall er Unidrain línurist frá Tengi.



Gert er ráð fyrir tengi fyrir þvottavél og barkalausan þurrkara á baðherbergi í íbúðum sem eru ekki með þvottahús.

### Fataskápar

Fataskápar eru sérsníðaðir frá innréttingarframleiðandanum Voké-III og ná upp í loft. Litur er samkvæmt þema að ofan. Anddyris og fataskápar eru almennt með vönduðum innri skúffum með mjúklokun, slá fyrir ofan og hillu efst, Ef aukaskápur í rými er slá og hilla.

### Þvottahús

Hluta íbúða fylgir þvottahús. Gólf á þvottahúsi er flísalagt með gæðaflísum frá Ebson í lit Viken beige í stærðinni 60x60cm. Innrétting í þvottahúsi er sérsníðuð frá innréttingarframleiðandanum Voké-III.

### Sólbekkir

Engir sólbekkir verða í íbúðum.



## Skilalýsing – Eirhöfði 7

### Rafmagn

Rafmagn fullfrágengið með greinatöflu í hverri íbúð. Rafmagn er skv. teikningu. Innlagnaefni er með hvítt. Íbúðir skilast með skyldulýsingu á eldhúsi og baðherbergi. Undirskápalýsing er undir efri skápum í eldhúsi og á baðherbergi. Hluti íbúða er með fullfrágenginni innfeldri lýsingu á völdum stöðum. Rofar eru hefðbundnir án dimmingar.

### Búnaður

Reykskynjarar fylgja uppsettir samkvæmt reglugerð. Slökkvitæki fylgir hverri íbúð.

### Hitalögn

Hitalögn íbúða er hefðbundin með ofnum. Allir ofnar eru í lit hvítur RAL9016. Gólfhiti er á baðherbergi tengdur við bakrás á handklæðaofni.

Þrjár tegundir ofna eru almennt í íbúðum. Neðangreint getur verið mismunandi milli íbúða. Staðsetningar, tegundir og stærðir ofna eru samkvæmt teikningum lagnahönnuðar.

Stofa: Lágir ofnar með tengingum í löppum.



Herbergi með gólfsíðum gluggum: Pottofn sem hleypir birtu inn í rými.



Almennir ofnar: Hefðbundinn snyrtilegur miðjutengdur miðstöðvarofn frá Broderne Dal með grind



## Skilalýsing – Eirhöfði 7

### Loftræsing

Allar íbúðir eru loftræstar með vélrænni loftræsingu með sjálfstæðum loftræstisamstæðum fyrir hverja íbúð. Notast er við Swegon og Flexit samstæður eftir tegund og stærð íbúða. Samstæðurnar eru hannaðar fyrir norrænar aðstæður. Stjórnbúnaður er almennt staðsettur á gangi eða í þvottahúsi. Útsog er tekið í eldhúsi og votrymum (baðherbergi og þvottahús) og innloftsstútar eru í alrými og herbergjum. Teikningar loftræstihönnuðar gilda fyrir staðsetningar og fjölda í hverri íbúð.

### Hönnuðir og ráðgjafar

Arkitektar og aðalhönnuðir: Arkís arkitektar

Verkfræðihönnun: Verkfræðistofa Reykjavíkur

Landslagshönnun: Landmótun

Verktaki: Arnarhvoll

### Til áréttingar

Lýsingu þessari er ekki ætlað að vera tæmandi um einstök atriði.

Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, útlits og tæknilegar breytingar meðan á byggingarframkvæmdum stendur. Skilalýsing þessi kann að breytast á verktímanum og samþykkir kaupandi það með undirskrift sinni við kautilboð. Vísað er til hönnunargagna (m.a byggingarnefndarteikninga) varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni. Auglýsingaefni og þrívíddarteikningar/myndir eru eingöngu til hliðsjónar og birtar með fyrirvara um hugsanlegar villur, komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi. Í öllum tilfellum 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. Kaupendur gera sér grein fyrir og sætta sig við að lítilsháttar frávik geta verið milli teikninga og raunmælinga á

## Skilalýsing – Eirhöfði 7

innveggjum, hurðum og innréttingum. Almennt miðast skil íbúða við vandaðan frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.

Kaupandi skuldbindur sig til að samþykkja nýjan eignaskiptasamning eða viðauka við nýjan eignaskiptasamning ef seljandi óskar eftir því enda hafa breytingar ekki í för með sér breytingu á séreign kaupanda, merkingu eða fastanúmeri. Við gerð kauptilboðs er eignaskiptasamningur mögulega ekki þinglýstur, en honum verður þinglýst áður en kaupsamningur er undirritaður.

Vegna ákvæðis í byggingarreglugerð um högghljóð milli íbúða er íbúðaeiganda bent á að setja þarf viðurkennt undirlag undir gólfefni þar sem eigendur taka við íbúðum án gólfefna. Seljandi ábyrgist ekki að hægt sé að leggja gólfefni strax eftir afhendingu íbúðar, rakamæling gólfa er á ábyrgð íbúðareiganda.

Kaupanda er bent á að kynna sér eftirfarandi atriði vel:

- Losanlegir sökkjar fyrir innréttingar koma í yfirstærð. Kaupandi sér um að sníða í stærð m.v þykkt gólfefnis sem hann velur sér. Fastar hliðar innréttinga skilast 15mm frá flotuðu gólfi. Kaupandi sér um uppsetningu á framlhiðar innbyggðra tækja (tæki fylgja ekki). Hurðakarmar innihurða skilast 0-5mm frá flotuðu gólfi, kaupandi sér um að sníða m.v gólfefni sem hann velur sér. Hurðarspjöld skilast með rými fyrir gólfefni og loftum.
- Að það gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og fylgjast skipulega með niðurföllum í þvottahúsi/baði og úti.
- Kaupendur gera sér grein fyrir að í lagnarýmum, sameign og sérgeymslum geta verið lagnir í loftum og á veggjum sem nauðsynlegar eru vegna lagnaleiða hússins.
- Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri eða öðrum atriðum sem heyra undir eðlilegt viðhald hússins og almenna umhirðu.
- Gera má ráð fyrir því að kaupandi þurfi að endurmála eftir nokkurn tíma þegar byggingin, þ.e það byggingarefni sem í henni er hefur náð stöðugu ástandi.
- Í nýbyggingum er mikill raki sem mun hverfa á 1-2 árum. Nauðsynlegt er að útloftun sé góð og mikilvægt er að fylgjast með vatnsmyndun (dögg) innan á gleri.
- Mælt er með því að smyrja reglulega lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau stífnir ekki. Varast skal að setja plastfilmur eða merkingu á gler eða setja gardínur of þétt að gleri vegna hættu á raka- og sprungumyndun.

## Skilalýsing – Eirhöfði 7

- Kaupendur eru hvattir til að kynna sér nauðsynlegt viðhald og þjónustu á vélrænum loftræsikerfum innan íbúða.
- Fylgjast verður vel með hurðum á sameign og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.
- Viðhald fasteignar eftir afhendingu er alfarið á ábyrgð kaupanda. Ef viðhald fasteignar er í lágmarki, þá getur það leitt af sér skemmdir sem viðkomandi kaupandi álitur að sé galli, en er það ekki.
- Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar, skal hann strax beina umkvörtun sinni til seljanda.
- Íbúðir verða afhentar að lokinni öryggisúttekt og skuldbindur kaupandi sig til að veita henni viðtöku þrátt fyrir að eignin hafi ekki náð fullnaðar byggingarstigi og að sameign og lóð sé ekki fullkláruð. Ekki verður unnt að skrá eignina á byggingarstig B4 fyrr en lóðin hefur verið fullkláruð. Seljandi ábyrgist að eignin fái lokaúttekt.
- Kaupandi veitir seljanda umboð til þess að stofna húsfélag fyrir eignina og gera þjónustusamninga í það minnsta til 12 mánaða fyrir hönd húsfélags vegna þeirra tækniherfa sem eru í húsinu og vegna nauðsynlegrar þjónustu.

Fasteignirnar eru afhentar þrífjar en nauðsynlegt er, samt sem áður, fyrir kaupanda að framkvæma sjálfur lokaþríf áður en hann flytur inn.

Við afhendingu skal kaupandi skoða fasteignina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann flytur inn undirrita staðfestingu á afhendingu fasteignar. Séu einhverjir ágallar á fasteigninni skal það koma fram á umræddri staðfestingu. Seljandi mun þá leitast við að lagfæra þá ágalla áður en kaupandi flytur inn.

Kaupandi greiðir skipulagsgjald þegar endanlegt brunabótamat er komið á eignina.

## Skilalýsing – Eirhöfði 7

Skilalýsing þessi er hluti af kautilboði/kaupsamningi fasteignar. Kaupanda hefur verið kynnt ofangreind skilalýsing og sættir sig við hana að öllu leyti.

Dags:\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Undirskrift kaupanda.

\_\_\_\_\_  
Höfðakór ehf.

Allar frekari upplýsingar um eignina er að finna á [www.eirhofdi.is](http://www.eirhofdi.is) Útgefið 11.11.2024