

# 201 SMÁRI

## SKILALÝSING

26.9.2022 // útg. 01

Silfursmári 8

## 1 – ALMENN LÝSING

Silfursmári 8 er einn stigagangur af þremur í fjölbýlishúsinu Silfursmári 4-8. Um er að ræða stigagang sem er á 7 hæðum auk kjallara. Fasteignin tilheyrir lóðinni Silfursmára 2 en á henni eru jafnframt byggingarnar Sunnusmári 2-6, Silfursmári 2 auk Sunnusmára 10-14. Fasteignin deilir sameiginlegri lóð og bílakjallara ásamt öðrum húsum á lóðinni. Sér inntaksrými, stigahús og lyfta er í sameigninni.

Í Silfursmára 8 eru 26 íbúðir sem eru frá um 52 m<sup>2</sup> upp í um 138 m<sup>2</sup>. Auk íbúða er verslunar- og atvinnurými á 1.hæð. Þjónusturými og rými sem tilheyrir verslunar og atvinnu starfsemi eru aðskilin íbúðarluta Silfursmára 8.

Íbúðarluta Silfursmára 8 er með tveim inngöngum. Í kjallara eru séreignargeymslur, vagnageymsla, tækni- og inntaksrými auk aðgengis að bílakjallara. Á 1. hæð er aðgengi að bílgeymslu auk inngangs frá Silfursmára. Á fyrstu hæð eru jafnframt verslunarrými sem mögulegt er að skipt verði í fleiri einingar. Á 2.- 5. hæð hússins eru fimm íbúðir á hverri hæð með svölum eða sérafnotareitum. Á 6. hæð eru fjórar íbúðir með svölum. Á 7. hæð eru tvær íbúðir með þaksvölum. Aukin lofthæð er í íbúðum á 7. hæð.

Í bílakjallara, sem er sameiginlegur með öðrum matshlutum á lóðinni, eru samtals 300 bílastæði, þar af 2 stæði fyrir hreyfihamlaða. Séreignarstæði sem tilheyrir íbúðum eru 260, en 40 stæði tilheyrir verslunarrýmum. Aðgangstýring er að bílakjallara. Í bílgeymslu fylgja alls 21 bílastæði ákveðnum íbúðum í Silfursmára 8.

Sameiginleg leigulóð fyrir alla matshluta lóðarinnar er 12.285 m<sup>2</sup>. Á lóðinni eru 81 bílastæði og þar af eru fimm bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

Íbúðum er skilað fullbúnum með gólfefnum á öllum rýmum. Gólf blautrýma eru flísalögð og veggir þaðherbergja flísalagðir að hluta. Önnur gólf innan íbúða eru með harðparketi. Íbúðir verða afhentar með ofni, spanhelluborði, viftu eða háf, ísskáp með frystihólfi og uppþvottavél. Íbúðir eru hitaðar upp með hefðbundnu ofnakerfi. Náttúruleg loftræsting er í íbúðum auk vélræns útsogs þar sem það á við.

Byggingaraðili og seljandi er Smárabbyggð ehf. kt. 690910-1280. Aðalhönnuður er Arkís.

## 2 – FRÁGANGUR UTANHÚSS

### 2.1 BURÐARKERFI

Megin burðarkerfi bygginga er steypa. Veggir eru staðsteyptir. Plötur eru steyptar, uppbyggðar úr forsteyptum filigranplötum og ásteypulagi. Botnplata bílakjallara er staðsteypt, en milliplötur og þakplata eru ýmist byggðar upp úr rifjaplötum eða holplötum með ásteypulagi.

### 2.1 FRÁGANGUR UTANHÚSS

Útveggir eru einangraðir og klæddir með loftræstri klæðningu. Klæðningar geta ýmist verið ál-, timbur eða cembrit klæðningar eða annað sambærilegt efni allt eftir útfærslu hönnuða.

### 2.2 ÞAK

Viðsnúid þak er á byggingum. Á steyptra plötu er settur tjörupappi og einangrun sem er þakin með grús. Á völdum svæðum eru hellur eða gras. Á þaksvölum eru hellur.

## 2.3 SVALIR

Svalir eru úr forsteyptum einingum. Svalahandrið í Silfursmára 8 eru úr samlímdu öryggisgleri.

## 2.4 RAFLAGNIR OG RAFHLEÐSLA

Lampar/lýsing eru á svölum, sérafnotareitum og við innganga. Lýsing er við gönguleiðir á lóð og bílastæði. Hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla er á lóð. Í bílgeymslu er lagt grunnkerfi fyrir bílhleðslu. Eigendur stæða í bílgeymslu geta sett upp eigin hleðslustöð og tengt inn á grunnkerfi bílgeymslu. Bílgeymslufélag/húsfélög sjá um samninga við rekstraraðila hleðslukerfis.

## 2.5 GLUGGAR OG ÚTIHURÐIR

Gluggar og svalahurðir íbúða eru úr timbri með álklæðningu. Inngangshurðir frá Silfursmára og lóð eru úr álguggakerfi. Gluggar í verslunarrými eru úr álguggakerfi.

## 2.6 LÓÐ

Bílastæði innan sameiginlegrar lóðar eru malbikuð og afmörkuð með máluðum línnum. Kantsteinn afmarkar gróður- og leiksvæði frá bílastæðum. Aðrar gönguleiðir á lóð eru hellulagðar. Gervigras, gróður í gróðurbeðum og leiktæki á lóð og aðrar útfærslur skv. teikningu arkitekts.

## 2.8 SORP

Djúpgámar fyrir sorp eru almennt annað hvort staðsettir innan lóðar eða í bæjarlandi í nágrenni lóðarinnar. Sérstök rými eru fyrir sorp frá atvinnuhúsnæði.

## 2.9 SNJÓBRÆÐSLA

Snjóbræðsla er í helstu gönguleiðum innan lóðar og að hluta meðfram húsi í bæjarlandi.

## 3 – FRÁGANGUR SAMEIGNAR

### 3.1 BÍLAGEYMSLA

Bílageymsla er niðurgrafin að mestu en beint aðgengi er frá götu inn um aðgangsstýrðar innkeyrsluhurðir, önnur við Silfursmára 2 og hin við Sunnusmára 4 og 6. Veggir bílageymslu sem eru niðurgrafnir eru tjörubornir og með takkadúk að utanverðu.

Að innan eru veggir slípaðir og hluti þeirra er málaður. Þak bílageymslu eru forsteyptar rifjaplötur. Gólf er steyppt og vélslípað eða þurrslípað og án frekari meðhöndlunar. Algengt er að sprungur geti myndast á yfirborði gólfsins og verða þær ekki meðhöndlaðar frekar. Bílageymsla er með vatnsúðakerfi og reyklosunarlúgum.

Séreignarstæði eru í bílakjallara og eru afmörkuð með línnum og merkt með númeri stæðis. Grunnkerfi vegna rafhleðslu er lagt fyrir hvert stæði og íbúðareigandi setur sjálfur upp endabúnað/hleðslustöð. Tengibox fyrir bílhleðslu er staðsett í nánasta nágrenni stæðis. Bílageymsla er loftræst og með lágmarks upphitun til að halda hita yfir frostmarki.

### 3.2 GEYMSLUR, HJÓLA- OG VAGNAGEYMSLUR

Steyptir veggir eru slípaðir og málaðir en ekki spartlaðir. Loft eru máluð. Gólf eru máluð með epoxý málningu. Séreignargeymslur verða afmarkaðar með geymsluveggjakerfi. Gönguleið/gangur frá bílakjallara að stigahúsi er með máluðu lofti, veggir málaðir og spartlaðir og gólf flísalögð.

### 3.3 ANDDYRI

Anddyri eru með póstkössum, upplýsingatöflu/íbúðartöflu sem er tilbúin fyrir merkingu og mynddyrasíma. Loft verða máluð, veggir spartlaðir og málaðir og gólf flísalögð.

### 3.4 STIGAHÚS

Stigahús og gangar eru teppalagðir með slitsterkum teppum, loft og veggir spartlaðir og málaðir. Á stigum og pöllum eru máluð handrið.

### 3.5 HURÐIR

Í kjallara eru stálhurðir í sameign. Hurðir frá anddyri og í kringum stigaganga eru álhurðir með gleri. Inngangshurðir inn í íbúðir eru sprautulakkaðar frá Dana, birgi er Parki.

### 3.6 RAFMAGN

Raflagnir í sameign eru fullfrágengnar með ljóssastæðum skv. teikningum raflagnahönnuðar. Aðgangsstýrikerfi er á inngangshurðum í sameign.

Grunnkerfi fyrir rafbílahleðslu er uppsett í bílakjallara en íbúðareigandi leggur sjálfur til hleðslustöð sem tengist kerfinu. Tvær hleðslustöðvar eru við sameiginlegt bílastæði utanhúss.

### 3.7 LYFTUR

Lyftur eru af gerðinni Kone og skv. teikningum og byggingarreglugerð.

### 3.8 HITAKERFI

Sameign er hituð upp með hefðbundnu ofnakerfi. Hitablásarar eru í bílageymslu.

## 4 – FRÁGANGUR ÍBÚÐA

### 4.1 ALMENNT

Íbúðir eru afhentar fullbúnar með gólfefnum og innréttingum. Á öllum rýmum nema votrymum er harðparket á gólfum. Gólf á baðherbergi og þvottahúsi eru flísalögð. Geymslur í geymslukjallara eru með máluðu gólf. Í hluta íbúða er þvottahús með mjög einfaldri innréttingu. Íbúðir eru innréttaðar á mismunandi hátt, sjá nánar skjal, *íbúðatýpur Silfursmára 4-8* sem kaupendur þurfa að kynna sér.

### 4.2 VEGGIR

Útveggir og hluti innveggja eru steyptir og verða með sléttri áferð. Léttir innveggir eru hlaðnir úr frauðsteypueiningum. Allir veggir eru sandspartlaðir og grunnmálaðir í ljósum lit. Veggir á baðherbergjum eru að hluta til flísalagðir en aðrir veggir málaðir með rakaþolnu málningarkerfi.

### 4.3 LOFT

Loft eru sandspörsluð og grunnmáluð undir tvær umferðir af plastmálningu í ljósum lit. Loft í baðherbergi eru máluð með rakaþolnu málningarkerfi.

### 4.4 FLÍSAR OG GÓLFEFNI

Gólf- og veggflísar íbúða eru frá Betonico eða af sambærilegri gerð, stærð þeirra er 60x60 cm. Á gólfum er harðparket af gerðinni Ocean+XL8 sem lagt er á undirlag. Birgi gólfefna er Álfaborg.

### 4.5 INNRÉTTINGAR

Innréttingar í eldhúsum, baðherbergjum ásamt fataskápum í herbergjum og forstofum á eru frá Axis ehf. Yfirborð innréttinga er melamín. Eldhús og baðinnréttingar ásamt forstofuskáp eru með Perfect Sense áferð sem er mjúk mött áferð. Litasamsetning innréttinga eru mismunandi eftir íbúðum en fataskápar eru hvítir. Speglskápar eru á

aðalbaðherbergi íbúða. Borðplötur á baði og eldhúsi eru úr harðplasti að undanskyldum hluta íbúða á 6. og 7. hæð, en þar eru borðplötur með samlímdum steinplötum. Birgi á steinplötum er Cosentino.

Misræmi getur verið milli söluteikninga, teikninga arkitekts og innréttingateikninga frá framleiðanda og gilda þá teikningar frá framleiðanda. Gera má ráð fyrir minniháttar frávikum frá teikningum framleiðanda vegna endanlegra útfærslna á verkstað.

Hér að neðan er hægt að sjá hvernig efnisval innréttinga er breytilegt eftir íbúðum.

#### Litapalletta - Útlit 01

Íbúðir: 209, 210, 211, 212, 213, 410, 411, 412, 413, 414, 608

Eldhús, bað og forstofu innrétting  
Monumentgrau U780 Egger – Perfect sense



Borðplötur  
Egger - Pietra grigia schwarz



Flísar – baðherbergi og þvottahús  
Betonico Grey



Parket, gólf íbúða að undanskyldum votrymum  
Ocean+XL8 Gyant light Natural



Ljós týpa A – Útlit 02

Íbúðir: 310, 311, 312, 313, 314, 510, 511, 512, 513, 514,

Eldhús, bað og forstofu innrétting  
Licht Grey U708 Egger – perfect Sense



Borðplötur  
Egger - Pietra grigia antrazit



Flísar – baðherbergi og þvottahús  
Betonico Dark Beige



Parket, gólf íbúða að undanskyldum votrymum  
Ocean+XL8 Gyant Grey



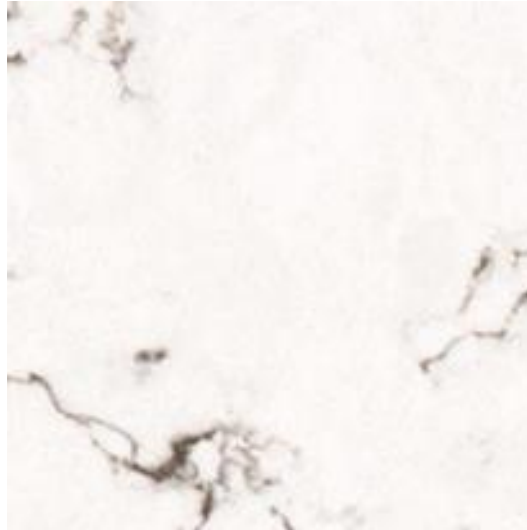
**Dökk týpa – Útlit 03**

Íbúðir: 606,607,609,705,706

Eldhús, bað og forstofu innrétting  
Egger - dökkbrúnt – perfect Sense



Borðplötur  
Silestone White Arabesque



Flísar – baðherbergi og þvottahús  
Betonico Dark Beige



Parket, gólf íbúða að undanskyldum votrymum  
Ocean+XL8 Gyant light Natural



#### 4.6 ELDHÚSTÆKI

Íbúðunum fylgja vönduð eldhústæki af gerðinni AEG eða sambærilegt. Íbúðum er skilað með span helluborði, ofni með burstaðri stáláferð eða svörtum. Gufugleypar eru frá Airforce og eru í viftuskápum á veggjum eða lofthengdir eyjuháfar þar sem það á við. Íbúðunum fylgir innbyggður kæli-/ frystiskápur og innbyggð uppþvottavél. Í eldhúsi er stálvaskur og einnar handar blöndunartæki með útdraganlegum stút.

#### 4.7 HREINLÆTISTÆKI

Salernisskál er vönduð vegghengd (Geberit Icon) með innbyggðum vatnskassa, hæglokandi setu og hvítum þrýstihnappi á vegg. Handlaug er hvít með einnar handar blöndunartæki frá Hansa eða sambærileg. Sturtur eru með flísalögðu gólfi með vatnshalla- að afgangi niðurfallsrist upp við vegg og afmarkaðar með sturtu glerskilrúmi. Sturtutæki er hitastýrt af gerðinni Hansa með sturtustöng og handsturtu. Birgi hreinlætistækja er Tengi ehf.

#### 4.8 ÞVOTTAHÚS

Þvottaáðstaða er ýmist í sérstöku þvottaherbergi eða inni á baðherbergi. Í þvottaherbergjum eru gólf flísalögð með flísum frá Betonico frá Álfaborg eða að sambærilegri gerð, stærð 60 x60 cm. Þvottahúsum er skilað með vatns- og raflögn fyrir þvottavél og þurrkara ásamt vegghengdum skolvaski og blöndunartæki. Einstaka íbúðum er skilað með einfaldri innréttingu. Neysluvatnslagnir eru utanáliggjandi.

#### 4.9 RAFMAGN

Raflögn verður fullfrágengin. Rofar og tenglar (fyrir rafmagn, tölvu/síma) verða settir upp í samræmi við raflagnateikningar. Allt innlagnarefni er hvítt frá GIRA. Lýsing er hönnuð af Verkhönnun ehf. Ljós í eldhúsi, baði og í þvottahúsi íbúða verða frágengin en önnur ljós innan íbúðar fylgja ekki. Mynddýrasími er frá Bticino af gerðinni SFERA með GSM-tengingarmöguleika.

Í eldhúsi er USB hleðslutengill til hleðslu á spjaldtölvum og snjallsímum.

Einfaldur cat5e strengur er dregin í og tengdur í alrými og hvert íveruherbergi. Í stofu við sjónvarp er tvöfaldur cat5e tengill.

Í smáspennutöflu er krosstengibretti sem tengist á móti tenglum í íveruherbergjum. Ljósleiðari er tilbúinn til notkunar í smáspennuskáp íbúðar.

#### 4.10 HITALÖGN

Húsið er upphitað með miðstöðvarofnum sem á eru rafrænir hitastýrðir ofnlokar. Á baði er gólfhiti tengdur við affall frá handklæðaofni með hefðbundnum ofnloka.

#### 4.11 LOFTRÆSTI, VATNS OG ÞRIFALAGNIR

Vélrænt loftræstikerfi með útsogi er í gluggalausum rýmum skv. byggingarreglugerð og teikningum lagnahönnuða. Lofttúður með innbyggðri hljóð- og ryksíu eru staðettar skv. hönnun.

Forhitari er á heitu neysluvatni. Hringarásarkerfi er á heitu neysluvatni.



### TIL ÁRÉTTINGAR

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi íbúða í Silfursmára 8 í Kópavogi. Vakin er athygli á því að Smárabyggð ehf. áskilur sér rétt til að gera útlits-, efnis- og tæknilegar breytingar á byggingartíma í samráði við hönnuði hússins og byggingaryfirvöld. Leitast verður við að halda a.m.k. sambærilegum gæðum byggingarhluta og íhluta, breytist þeir á byggingartíma.

Vísað er til hönnunargagna, (t.a.m. byggingarnefndarteikninga) varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni. Auglýsingarefni og annað myndefni er eingöngu til hliðsjónar og komi upp misræmi þá eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi. Almenn miðast skil húss við vandaðan frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.

Misræmi getur verið milli söluteikninga, teikninga arkitekts og innréttingateikninga frá framleiðanda og gilda þá teikningar frá framleiðanda. Gera má ráð fyrir minniháttar frávikum frá teikningum framleiðanda vegna endanlegra útfærslna á verkstað.

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.

-----

Smárabyggð ehf. áskilur sér rétt á að gera breytingar á eignaskiptasamningi fasteignanna.

-----

Athugið að í nýjum íbúðum getur verið byggingaraki í steypuvirkinu. Þessi raki mun að jafnaði hverfa á einu til tveimur árum en það er þó algjörlega háð útloftun í íbúðinni. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndun (daggarmyndun) innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á glerinu getur vatnið skemmt glugga, gólfefni, málingu og spörstlun. Því er mikilvægt að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna. Sprungur geta myndast í veggjum. Þegar búið hefur verið í íbúðunum í u.þ.b. 2 ár má gera ráð fyrir að veggir séu að mestu innþornaðir og sprungumyndun í veggjum verði ekki meiri. Endurmálun fellur því undir eðlilegt viðhald eignar á ábyrgð eiganda íbúðar.

Íbúðareigandi gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baði og úti á svölum. Gæta þarf vel að tengingum þvottavéla og fylgjast vel með þeim eftir að flutt er inn í íbúðina.

Nauðsynlegt er að sílanbera svalagólf á ca. 2ja ára fresti ef þau eru ekki flísalögð.

Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þau festist ekki.

Við afhendingu skal kaupandi skoða íbúðina ítarlega. Ef einhverjir ágallar finnast skal kaupandi, áður en hann hefur framkvæmdir í íbúðinni, afhenda fulltrúa seljanda undirritað eyðublað þar sem þessir ágallar eru taldir upp.

Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu.

Fylgjast verður vel með aðalhurðum í hverju stigahúsi og bílageymsluhurðum og umgangast þannig að engar þvinganir verði við umgang þeirra. Reglulegt viðhald hurðanna er nauðsynlegt.

Íbúðarkaupendur gera sér grein fyrir að í sérgeymslum og í íbúðum geta verið stokkar eða 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 og/eða atriðum sem heyra undir viðhald hússins og almenna umhirðu.

Bent er á að í húsinu er atvinnuhúsnæði auk íbúða. Kvöð um Húsfélagsreglur verður þinglýst á fasteignina og húsfélagsreglur verða hluti af kaupsamningi. Seljandi hefur heimild til þess að þinglýsa þeim á alla eignarhluta. Bent er á að kaupandi þarf að kynna sér þessa kvöð og þessar reglur.

Vegna hugsanlegra framkvæmda kaupenda skal það tekið fram að ekki er leyfilegt að skerða burðarþol, hljóðvist og annað er tilheyrir sameign hússins. Vísað er til kvaðar um frágang gólfa og gólfefna sem eru hluti byggingareglugerð og í fylgiskjali með kaupsamningi.

#### AFHENDING ÍBÚÐA OG BREYTINGAR

Íbúðakaupandi og seljandi yfirfara íbúð og sannreyna ástand íbúðarinnar við forskoðun eignar og við afhendingu. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal seljandi eða fulltrúi hans lagfæra galla eins fljótt og auðið er. Íbúðir 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.

Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar, skal hann strax beina umkvörtun sinni til Smárabyggðar.

Bent er á að þar sem bílastæðahús og lóð verður kláruð í áföngum þá verður ekki um fullnaðarúttekt/lokaúttekt að ræða á öllu mannvirkinu fyrr en framkvæmdum við allt mannvirkið er lokið. Heimild til notkunar og öryggisúttekt verður lokið fyrir afhendingu hvers bílastæðis.

#### SKIPULAGSGJALD

Kaupandi greiðir skipulagsgjald af eigninni þegar það verður lagt á.

**HÖNNUÐIR:**

Aðalhönnuður: Arkís ehf.

Burðarpóls- og lagnahönnun: Efla hf.



Raflagnahönnun: Verkhönnun ehf.

Brunahönnun og hljóðvist: Efla hf.

Lóðarhönnun: Efla hf.

**UMSJÓN FRAMKVÆMDA:**

Klasi ehf.

Verkefnastjóri: Kristján Andrússon, Jón Þór Daníelsson

Byggingastjóri: Páll Kjartansson

**BYGGINGARAÐILI:**

Smárabbyggð ehf.

Suðurlandsbraut 4

108 Reykjavík

**SÖLUAÐILAR:**

FASTEIGNASALAN  
**MIKLABORG**

