

# 201 SMÁRI

## SKILALÝSING

21.02.2023 // útg. 01

Silfursmári 2

Hæðir 13-14

## 1 – ALMENN LÝSING

Silfursmári 2 er fjölbýlishús á 14 hæðum auk kjallara. Í húsinu eru 73 íbúðir ásamt sameign. Jafnframt er atvinnurými á á 1. hæð hússins. Fasteignin tilheyrir lóðinni Silfursmára 2, en á lóðinni eru jafnframt byggingarnar Sunnusmári 2-6, Silfursmári 4-8 auk Sunnusmára 10-14. Fasteignir á lóðinni deila sameiginlegri lóð og bílakjallara.

Í Silfursmára 2 eru 73 íbúðir sem eru frá um 68,9 m<sup>2</sup> upp í um 193,1m<sup>2</sup>. Þjónusturými og rými sem tilheyra verslunar og atvinnustarfsemi eru aðskilin íbúðarhluta Silfursmára 2. Sér inntaksrými, stigahús og lyfta er í sameigninni.

Íbúðarhluti Silfursmára 2 er með tveimur inngöngum, annars vegar frá Silfursmára á 1. hæð og hins vegar garðmegin á 2. hæð. Í kjallara eru séreignargeymslur, inntaksrými auk aðgengis að bílgeymslu. Hluti af geymslum sem tilheyra Silfursmára 2 eru í Silfursmára 4 en aðgengi er frá kjallara Silfursmára 2. Á fyrstu hæð eru hjóla- og vagnageymslur, séreignargeymslur auk aðgengis að bílgeymslu og inngangur frá Silfursmára. Á fyrstu hæð eru jafnframt atvinnurými með sér aðgengi.

Á 2-12 hæð eru 6 íbúðir á hverri hæð sem allar eru búnar svölum. Á 13. hæð eru 4 íbúðir á hverri hæð sem ýmist eru búnar svölum eða þaksvölum. Á 14. hæð eru 3 íbúðir á hæð sem einnig eru búnar svölum eða þaksvölum. Aukin lofthæð er á hæðum 13 og 14.

Í bílakjallara, sem er sameiginlegur með öðrum matshlutum á lóðinni, eru samtals 300 bílastæði. Séreignarstæði sem tilheyra íbúðum eru 260, en 40 stæði tilheyra verslunarrýmum. Aðgangstýring er að bílakjallara. Í bílgeymslu fylgja alls 83 stæði íbúðum í Silfursmára 2. Við endanlegan frágang bílgeymslu verður aðgangsstýring þannig háttað að nemar lesa bílnum við inn og – útgöngu úr bílgeymslu.

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 baðherbergja flísalagðir að hluta. Önnur gólf innan íbúða eru með harðparketi. Íbúðir verða afhentar með tveimur ofnum, spanhelluborði með viftu, ísskáp með frystihólfi og uppvottavél. Íbúðir á hæðum 2-7 eru hitaðar upp með hefðbundnu ofnakerfi en íbúðir á 8-14 hæð eru hitaðar upp með gólfhita. Allar íbúðir eru búnar loftræstingu.

Aðgengismál er þannig háttað að það er lykllausst aðgengi frá íbúðum í bílgeymslu og út úr anddyri. Um er að ræða hurðar sem búnar eru skynjara sem opnar allar hurðar er dropi er lagður að skynjurum.

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

## 2 – FRÁGANGUR UTANHÚSS

### 2.1 BURÐARKERFI

Megin burðarkerfi bygginga er steypa. Veggir og plötur eru staðsteyptar. 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, cembrit eða flísar, allt eftir útfærslu hönnuða.

## 2.2 ÞAK

Viðsnúid þak er á byggingum. Á steypa plötu er settur tjörupappi og einangrun sem er þakin með grús eða hellum. Þaksvalir eru klæddar með vönduðum útiflísum sem lagðar eru í sandlag.

## 2.3 SVALIR

Svalir eru almennt úr forsteypum einingu, en einstaka eru staðsteypar. Á þaksvölum eru handrið úr samlímdu öryggisgleri. Á svölum er burðarkerfi handrið gert úr áli og klætt að utan með 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 álklaðningu. Inngangshurðir frá Silfursmára og lóð eru úr álgloggakerfi. Gluggar í verslunarrými eru úr álgloggakerfi.

## 2.6 LÓÐ

Bílastæði innan sameiginlegrar lóðar eru malbikuð og afmörkuð með máluðum línum. 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 bílgeymslu sem eru niðurgrafnir eru tjörubornir og með takkadúk að utanverðu.

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

Séreignarstæði eru í bílakjallara og eru afmörkuð með línum 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. Bílgeymsla 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 verða frágengin á vandaðan hátt. Í þeim verður póstkassar og skjár sem mun þjóna hlutverki upplýsingatöflu, sjá nánar efnisval arkitekta.

### 3.4 STIGAHÚS

Stigahús verður frágangið á vandaðan hátt, sjá nánar efnisval arkitekta.

### 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 yfirfelldar hurðir.

### 3.6 RAFMAGN

Raflagnir í sameign eru fullfrágengnar með ljósaæðum 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 gólfi. Þar sem þvottahús eru verða hvítar innréttingar. Íbúðir eru innréttaðara á mismunandi hátt, sjá nánar efnisval arkitekta 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 frauðsteyppueiningum. Allir veggir eru sandspartlaðir og grunnmálaðir í ljósum lit. Veggir á baðherbergjum eru að hluta til flísalagðir en aðrir veggir málaðir með rakapólnu málningarkerfi.

### 4.3 LOFT

Loft eru niðurtekin með innfelldri lýsingu og lagnakerfum. Loft eru sandspörsluð og grunnmáluð undir tvær umferðir af plastmálningu í ljósum lit. Loft í baðherbergi eru máluð með rakapólnu málningarkerfi.

#### 4.4 FLÍSAR OG GÓLFEFNI

Gólf og veggflísar íbúða eru frá hágæða framleiðandanum Porcelansa á Spáni. PORCELANSA er leiðandi í hönnun og nýjungum og er framleiðandi úr hæstu hillu er viðkemur gæðum. Á gólfum verður fljótandi viðarparket með fiskibeinamunstri. Birgi flísa og parkets er Álfaborg.

#### 4.5 INNRÉTTINGAR

Innréttingar verða sérsníðaðar frá GKS eða sambærilegum framleiðanda. Innréttingar verða sprautulakkaðar eða með spónlagðri áferð.

Innréttingar í Silfursmára 2 eru hágæða innréttingar þar sem efnisáferð er sérvalin af hönnuðum og notast er vandaðar og smekklegar lausnir frá NOBILIA. Endanleg útfærsla á innréttingum er mismunandi eftir íbúðagerð og efnisvali viðkomandi íbúðar. Almenn þá eru eldhúsinnréttingar útfærðar á eftirfarandi hátt:

- Vaskaskápur í eldhúsi er útdraganlegur með sorpflokkunarkerfi.
- Miðað er við að neðri skápar séu almenn útdraganlegar skúffur nema endanleg útfærsla á innréttingu kalli á aðra lausn.
- Efri skápar eru búnir lýsingum sem lýsir bæði niður á borðplötu og inn í skápa.
- Útfærsla á efri skápum er breytileg. Um er að sambland af efirskápum í fullri hæð, lægri skápum með hillu að neðan og í einstaka tilvikum glerskápum.
- Ísskápur og uppþvottavél eru innfelld í innréttingu.
- Innréttingar séu höldulausar nema efnisval kalli á annað. Fataskápar verða með völdum höldum.
- Aðalbaðherbergi eru búnir innréttingu og speglaskápur með innfelldri lýsingu.
- Innréttingar eru frágengnar upp við loft að ofanverðu.
- Íbúðir eru vel búnar fataskápum og eru þeir á milli veggja þar sem það á við, sjá nánar söluteikningar.

Allar borðplötur á eldhúsi og baðherbergjum verða úr steinplötum.

Mismræmi getur verið á milli söluteikninga, teikninga arkitekts og innréttingateikninga en þá eru það söluteikningar á vef sem gilda.

#### 4.6 ELDHÚSTÆKI

Íbúðunum fylgir glæsileg heimilistæki, flest frá Smith & Norland af gerðinni Siemens en uppþvottavél frá AEG. Íbúðir eru búnar tveimur ofnum, innfelldu helluborði með innbyggðum gufugleypi, innfelldum ísskáp og innbyggðri uppþvottavél. Tækin eru einstaklega vel búnir og er m.a. hægt að tengja helluborð og uppþvottavélar við WiFi. Helluborð er með innbyggðum gufugleypi af fullkomnustu gerð. Klæðanlegur kæli- og frystiskápur með „noFrost“ tækni þar sem affrysting er óþörf. Uppþvottavél tekur borðbúnað fyrir 13 manns (hefðbundnar eru 12 manna) og er útbúin sex þvottakerfum og fjórum sérkerfum m.a. er hægt að stytta tíma kerfanna. Íbúðir eru búnar tveimur ofnum, annar hefðbundinn bakara ofn og hinn er sambyggður baksturs- og örbylgjuofn. Ofnar eru í iQ700 studioLine „blackSteel“ línu. Báðir ofnar eru með WiFi, 4D-heitum blæstri, stórum snertiskjá, brennsluhreinsun, nákvæmum þriggja nema kjöthitamæli, matreiðslutillögum og mjúkopnun- og lokun. Allar íbúðir verða búnar innbyggðum vínkæli.

Hér að neðan eru skýringarmyndir með helstu heimilistækjum.



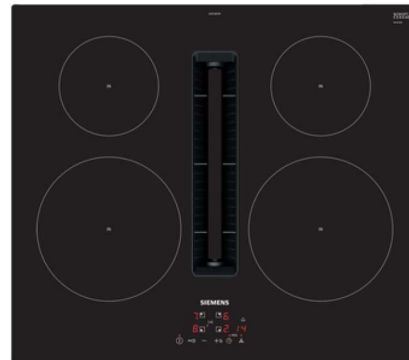
Bakstursofn



Sambyggður ofn



Helluborð, 80cm



Helluborð, 60cm



Uppvottavél

#### 4.7 HREINLÆTISTÆKI

Hreinlætistæki eru öll frá Tengi. Blöndunartæki eru af gerðinni VOLA eða af sambærilegu gæðamerki. Í sturtum eru línuniðurföll. Salernisskál er vönduð vegghengd (Geberit Icon) með innbyggðum vatnskassa, hæglokandi setu og hvítum þrýstihnappi á vegg.

#### 4.8 ÞVOTTAHÚS

Þvottaaðstaða er ýmist í sérstöku þvottaherbergi eða inni á baðherbergi. Í þvottaherbergjum eru gólf flísalögð með flísum frá Porcelane frá Álfaborg eða að sambærilegri gerð, stærð er ýmist 60x60 eða 80x80. Þvottahúsum er skilað með vatns- og raflögn fyrir þvottavél og þurrkara ásamt vel útfærðum innréttingum.

#### 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.

Lyftur eru frá Kone um er að ræða tvær lyftur, önnur brunalyfta en hin hefðbundin. Báðar eru búnar hraða umfram það sem hefðbundið er vegna hæðar á fasteign.

#### 4.10 HITALÖGN

Allar íbúðir eru kyntar með gólfhita sem stilltur er með hitastilli í hverju rými.

#### 4.11 LOFTRÆSTI, VATNS OG ÞRIFALAGNIR

Allar íbúðir eru búnar loftræstisamstæðu með sér inntaki og útkasti. Um er að ræða samstæður sem eru búnar varmahljóli sem tryggir aukin loftgæði og endurnýtingu á varma samhliða loftskiptum. Ferskt loft sem dregið er inn um inntak er hitað upp með lofti sem er samhliða kastað út. Loftræstisamstæðan er frá Flexit og með henni kemur stjórnborð sem staðsett verður nálægt henni auk þess sem hægt er að tengja hana WiFi og setja í síma eða annars konar viðtæki.

#### 4.12 VATNSÚÐAKERFI

Öll fasteignin er búin vatnsúðakerfi, bæði sameign og íbúðir.

### TIL ÁRÉTTINGAR

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi íbúða í Silfursmára 2 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 söluteikningar. 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, málningu 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.

Gera má ráð fyrir að Silfursmári 2 verði afhentur í áföngum. Kaupendur sem fá afhent íbúðir á fyrstu stigum geta orðið fyrir ónæði vegna framkvæmda þar til þeim lýkur. Jafnframt eru framkvæmdir við Sunnusmára 10-14 sem er nærliggjandi hús sem geta valdið ónæði.

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 Andrésson, Jón Þór Daníelsson

Byggingastjóri: Páll Kjartansson

**BYGGINGARAÐILI:**

Smárabbyggð ehf.

Suðurlandsbraut 4

108 Reykjavík

**SÖLUAÐILAR:**

FASTEIGNASALAN  
**MIKLABORG**

