

201 SMÁRI

SKILALÝSING

30.04.2019 // útg. 02

SUNNUSMÁRI 16 – 18

OG

SUNNUSMÁRI 20 - 22



1 – ALMENN LÝSING

Sunnusmári 16-20 og Sunnusmári 20 - 22 eru tvö fjöleignarhús á sex hæðum auk kjallara og bílgeymslu á sameiginlegri lóð með samtengdum bílakjallara milli húsanna. Hvort hús um sig er með tveimur stiga- og lyftuhúsum.

Sunnusmári 16-18 er með 41 íbúð sem eru frá um 48 m² upp í um 120m². Inngangar eru bæði frá Sunnusmára og frá inngarði. Á fyrstu hæð eru fjórar íbúðir með timburklæddu sérafnotasvæði og aðrar fjórar íbúðir eru með svölum. Á hæð 2 – 4 hæð eru 8 íbúðir á hverri hæð, 6 íbúðir á 5. hæð og þar af tvær með þaksvölum. Á 6. hæð eru 4 íbúðir með þaksvölum. Aukin lofthæð er á 6. hæð, sjá nánar aðaluppdráttum.

Sunnusmári 20-22 er með 35 íbúðum sem eru frá um 55 m² upp í 130 m². Inngangar eru frá inngarði við bílastæðum á lóð. Í kjallara og húsinnúmer 20 - 22 er ein íbúð með timburklæddu sérafnotasvæði. Á fyrstu hæð eru sex íbúðir ýmist með svölum eða timburklæddum sérafnotasvæði. Á hæð 2.- 4. hæð hefur átta íbúðir á hverri hæð, 6 íbúðir á 5. hæð og þar af tvær með þaksvölum. Fjórar íbúðir eru á 6. hæð og eru með þaksvölum. Aukin lofthæð er í íbúð á kjallarahæð og á 6. hæð, sjá nánar aðaluppdráttum.

Sameiginleg lóð fyrir Sunnusmára 16-18 og 20-20 er 3.188 m² og er leigulóð til 50 ára. Á lóðinni eru 27 bílastæði og þar af eitt bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

Í kjallara eru séreignargeymslur, vagna- og hjólageymslur og tæknirými ásamt aðgengi að bílgeymslu. Í húsi nr. 16 – 18 er fjölnota sameiginlegt rými sem er hluti af sameign íbúa þess húss.

Í bílakjallara eru annars vegar 23 sérmerkt bílastæði fyrir hús númer 16 - 18, þar af tvö stæði sem uppfylla stærð fyrir hreyfihamlaða, og hins vegar 29 sérmerkt bílastæði fyrir hús númer 20 - 22, þar af tvö stæði sem uppfylla stærð fyrir hreyfihamlaða. Búið verður að setja upp fullkomið rafhleðslukerfi fyrir öll stæðin í bílgeymslu og eitt stæða á lóð þar sem íbúðareigandi á aðeins eftir að setja upp endabúnað sem tengist við hleðslu rafbifreiðar.

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 vönduðu harðparketi frá Parka ehf. Íbúðir verða afhentar með ísskáp og uppþvottavél.

Byggingaraðili og seljandi er Smárabyggð ehf. kt. 690910-1280. Samstarfsaðili Smárabyggðar og stýriverktaki framkvæmda eru Íslenskir aðalverktakar hf kt. 660169-2379. Aðalhönnuður er TARK arkitektastofa.

2 – FRÁGANGUR UTANHÚSS

2.1 BURÐARKERFI

Burðarkerfi bygginga er staðsteyptir veggir með filigran milliplötum með ásteypulagi. Plata yfir bílakjallara er rifjaplata.

2.1 FRÁGANGUR UTANHÚSS

Útveggir íbúða eru staðsteyptir og einangraðir með steinull og klæddir með viðhaldsléttri veðurkápu. Klæðningar eru annars vegar sementsbundnar plötur (Cembrit) eða slétt álklæðning með ýmsum litum. Hluti útveggja kjallara er filteraður og málaður. Litur á klæðningarefnum er mismunandi. Sýnilegir veggir í bílakjallara eru filteraði og málaðir.

2.2 ÞAK

Viðsnúð þak er á byggingum. Á steypta plötu er sett tjörupappi og einangrun sem er þakin með grús. Á þaksvölum eru hellur.

2.3 SVALIR

Svalir eru úr forsteyptum einingum. Svalahandrið eru rimlahandrið með pólyhúð.

2.4 RAFLAGNIR OG RAFHLEÐSLA

Lampar/lýsing eru á svölum og við innganga. Lýsing er við gönguleiðir á lóð og bílastæði. Hleðslustaur fyrir rafmagnsbíl er á lóð.

2.5 GLUGGAR OG ÚTIHURÐIR

Gluggar og svalahurðir íbúða eru úr timbri með áklæðningu. Gluggar í kjallara og í stigahúsi ásamt inngangshurðum í sameign frá lóð og götu er úr áli.

2.6 LÓÐ

Bílastæði 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 skv. teikningu arkitekts.

2.8 SORP

Djúpgámar fyrir sorp eru staðsettir í gangstétt á bæjarlandi.

2.9 SNJÓBRÆÐSLA

Snjóbræðsla er í helstu gönguleiðum innan lóðar og að hluta með fram húsi í bæjarlandi. Rekstrarkostnaður snjóbræðslu í bæjarlandi er á ábyrgð Kópavogs. Sjá nánar í yfirlýsingu með kaupsamningi.

3 – FRÁGANGUR SAMEIGNAR

3.1 BÍLAGEYMSLA

Bílageymsla er niðurgrafin að hluta en beint aðgengi er frá götu inn um innkeyrsluhurð. Veggir bílageymslu sem eru niðurgrafnir eru tjörubornir og með takkadúk að utanverðu.

Að innan eru veggir slípaðir og rykbundnir. Þak bílageymslu eru forsteyptar rifjaplötur. Gólf er steyp og vélslípað 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.

52 séreignarstæði eru í bílakjallara og eru afmörkuð með línnum og merkt íbúðum. Búið verður að leggja lagnir að hverju stæði og gera tilbúið fyrir rafhleðslu bíla og íbúðareigandi setur sjálfur upp endabúnað. 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 spartslaðir. Loft eru máluð. Gólf eru máluð með epoxý málningu. Séreignargeymslur verða afmarkaðar með geymsluveggjakerfi eða með léttum veggjum. Gönguleið/gangur frá bílakjallara að stigahúsi er með máluðu lofti, veggir málaðir og spartslaðir og gólf flísalögð.

3.3 ANDDYRI

Anddyri eru flísalögð með uppsettum póstkössum, íbúðartöflu og mynddyrasíma. Loft verða máluð, veggir spartslaðir og málaðir og gólf flísalögð.

3.4 STIGAHÚS

Stigahús og gangar eru teppalagðir með slitsterkum og hljóðdempandi teppum, loft og veggir sparslaðir og málaðir. Á stigum og pöllum eru pólýhúðuð 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 dökk gráar frá Dana eða sambærilegar.

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 hleðslutæki sem tengist kerfinu. Ein hleðslustöð er 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.

4.2 VEGGIR

Útveggir og hluti innveggja eru steyptir og verða með sléttri áferð. Léttir innveggir eru hlaðnir úr frauðsteyptueiningum (Ytong). Allir veggir eru sandsparslaðir og grunnmálaðir undir tvær umferðir af plastmálningu í gráum lit. Veggir á baðherbergjum eru að hluta til flísalagðir en aðrir veggir málaðir með rakapolnu málningarkerfi.

4.3 LOFT

Loft eru sandspörsluð og grunnmáluð undir tvær umferðir af plastmálningu í ljósum gráum lit (samlit veggjum). Loft í baðherbergi eru máluð með rakapolnu málningarkerfi.

4.4 FLÍSAR OG GÓLFEFNI

Gólfplísar og veggplísar eru frá ítalska framleiðandanum *Iris Ceramica*, af gerðinni *Calx* eða að sambærilegri gerð (söluaðili er Parki ehf.), stærð 30x60 cm. Harðparket er á gólfum af gerðinni *Meister* (söluaðili er Parki ehf.) eða sambærilegt.

4.5 INNRÉTTINGAR

Innréttingar í eldhúsum, baðherbergjum ásamt fataskápum í herbergjum og forstofum þar sem við á eru frá *Cubo Design* (Miton/TLK) sem er ítalskur framleiðandi en söluaðili er Parki ehf. Allt yfirborð innréttingar er úr melaníum með mattri áferð. Skápar í forstofu, herbergjum og baði eru hvítir. Litasamsetning eldhúsinnréttinga eru mismunandi eftir

íbúðum. Spegllaskápar eru á böðum. Misræmi getur verið milli söluteikninga, teikninga arkitekts og innréttingateikninga en þá eru það innréttingateikningar sem gilda.

4.6 ELDHÚSTÆKI

Íbúðunum fylgja vönduð eldhústæki af gerðinni Electrolux eða sambærilegt. Íbúðum er skilað með span helluborði, blástursofni með burstaðri stáláferð. Gufugleypar 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 frá Blanco (Andano 500-IF) og einnar handar blöndunartæki frá Mora, eða sambærilegt.

4.7 HREINLÆTISTÆKI

Salernisskál er veggghengd með innbyggðum vatnskassa og hvítu þrýstihnappi á vegg. Handlaug er hvít og er ofan á borðplötu með einnar handar blöndunartæki frá Mora eða sambærileg. Sturtur eru með flísalögðu gólfi með vatnshalla að aflangri niðurfallsrist upp við vegg og afmarkaðar með sturtu glerskilrúmi. Sturtutæki er hitastýrt með sturtustöng og handsturtu. Hreinlætistæki eru frá Tengi.

4.8 ÞVOTTAHÚS

Þvottaaðstaða er ýmist í sérstöku þvottaherbergi eða inni á baðherbergi. Í þvottaherbergjum eru gólf flísalögð með flísum frá ítalska framleiðandanum Iris Ceramica, af gerðinni Calx, stærð 30x60 cm. Þvottahúsum er skilað með vatns- og raflögn fyrir þvottavél og þurrkara ásamt veggghengdum skolvaski og blöndunartæki.

4.9 RAFMAGN

Raflögn verður fullfrágengin. Rofar og tenglar (fyrir rafmagn, tölvu/síma og loftnet) 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 er í hverri íbúð.

Í eldhúsi er USB hleðslutengill sem er nægjanlega öflugur til þess að hlaða spjaldtölvur sem og snjallsíma.

Einfaldur cat5e strengur er dregin í og tengdur í alrými og hvert íveruherbergi. Í smáspennutöflu er 12porta krosstengibretti sem tengist á móti tenglum í íveruherbergjum. Ljósleiðari frá Mílu og Gagnaveitunni er tilbúinn til notkunar í smáspennuskáp íbúðar.

Coax strengur er tilbúinn til notkunar í smáspennuskáp.

4.10 HITALÖGN

Húsið er á hefðbundinn hátt upphitað með miðstöðvarofnum sem á eru rafrænir hitastýrðir ofnlakar. Á baði er gólfhiti tengdur við affall frá handklæðaofni með hefðbundnum ofnlaka.

4.11 LOFTRÆSTI, VATNS OG ÞRIFALAGNIR

Vélrænt loftræstikerfi með útsogi er í gluggalausum rýmum skv. byggingarreglugerð og teikningum lagnahönnuða. Fyrir ofan svalahurðir og glugga í hluta herbergja eru lofttúður með innbyggðri hljóð- og ryksíu sem tryggir innstreymi og þar með hringrás lofts um íbúðina. Forhitari er á heitu neysluvatni. Hringrásakerfi er á köldu neysluvatni.

TIL ÁRÉTTINGAR

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi íbúða í Sunnumára 16-18 og 20-22 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. Almennt miðast skil húss við vandaðan frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.

Minniháttar misræmi getur verið á milli teikninga arkitekta, söluteikninga og sérteikninga innréttinga og eru innréttingateikningar þá gildandi.

Í öllum tilvikum þar sem minnst er á tegundir af hinum ýmsu tækjum og innréttingum í skila- lýsingu 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. Í húsi nr. 16 – 18 er fjölnota sameiginlegt rými sem er hluti af sameign íbúa þess húss. Smárabyggð áskilur sér rétt á að gera breytingar á þeirri sameign og að undanskilja hluta þess rýmis sem sameign allra.

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 hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna. 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. Eðlilegt er að eigandi máli að nýju að þeim tíma liðnum.

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.

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.

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 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 skrifstofur seljanda og geta haft áhrif á afhendingartíma til seinkunnar. 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.

SKIPULAGSGJALD

Kaupandi greiðir skipulagsgjald af eigninni þegar það verður lagt á.

HÖNNUÐIR:

Aðalhönnuður: T.ark



Burðarpóls- og lagnahönnun: Efla ehf



Raflagnahönnun: Verkhönnun ehf.

Brunahönnun og hljóðvist: Mannvit ehf.

Lóðarhönnun: Landark

BYGGINGARVERKTAKI:



Íslenskir aðalverktakar hf.

Byggingastjóri: Össur Emil Friðgeirsson

Verkefnastjóri: Hafsteinn B. Gunnarsson

BYGGINGARAÐILI:

Smárabyggð ehf.

Suðurlandsbraut 4

108 Reykjavík

SÖLUAÐILAR:

FASTEIGNASALAN
MIKLABORG

