

# 201 SMÁRI

08.9.2021 // útg. 01

SUNNUSMÁRI 4-6

## 1 – ALMENN LÝSING

Sunnusmári 4-6 er fasteign með tveimur stigagöngum og tilheyrir lóðinni Silfursmára 2 en á henni eru jafnframt byggingarnar Silfursmári 2-8 og Sunnusmári 2-14.

Sunnusmári 4 er 7 hæða bygging auk kjallara á tveim hæðum. Sunnusmári 6 er 6 hæða bygging auk kjallara. Sunnusmári 4-6 deilir sameiginlegri lóð og samtengdum bílakjallara með öðrum húsum/stigagöngum á lóðinni. Sameign Sunnusmára 4 og 6 eru aðskildar frá hvor annari og öðrum stigahúsum. Sér inntaksrými, stigahús og lyfta er í hvorum stigagangi.

Í Sunnusmára 4 eru 27 íbúðir sem eru frá um 65 m<sup>2</sup> upp í um 90 m<sup>2</sup>. Sunnusmári 4 er sér stigagangur með tveim inngöngum. Aðalinngangur er frá inngarði en einnig er inngangur frá Sunnusmára. Á fyrstu hæð eru fjórar íbúðir og tvær af þeim með sérafnotasvæði og tvær með svölum. Á 2. - 6. hæð hússins eru fjórar íbúðir á hverri hæð með svölum. Á 7. hæð eru þrjár íbúðir. Auk þess eru á 7. hæð þaksvalir sem eru sameign allra íbúða í Sunnusmára 4. Auken lofthæð er í íbúðum á 7.hæð. Á jarðhæð er hjólageymsla, séreignageymslur, aðgengi að bílakjallara og inngangur frá götu. Einnig er skráð atvinnurými á jarðhæð með aðgengi frá Sunnusmára. Í kjallara eru séreignageymslur, tækni- og inntaksrými og aðgengi að bílakjallara.

Í Sunnusmára 6 eru 33 íbúðir sem eru frá 54 m<sup>2</sup> upp í um 111 m<sup>2</sup>. Sunnusmári 6 er sér stigagangur með tveim inngöngum. Aðalinngangur er frá inngarði en einnig er inngangur frá Sunnusmára. Á fyrstu hæð eru fjórar íbúðir en tvær af þeim eru með sérafnotasvæði og tvær með svölum. Á fyrstu hæð er einnig hjólageymsla. Á 2.- 5. hæð hússins eru sex íbúðir á hverri hæð með svölum. Á 6. hæð eru fimm íbúðir og eru þær með aukinni lofthæð. Í kjallara eru séreignageymslur, tækni- og inntaksrými.

Í bílakjallara sem er sameiginlegur með öðrum matshlutum á lóðinni eru samtals 291 bílastæði, þarf af 20 fyrir hreyfihamlaða. Séreignarstæði sem tilheyra íbúðum eru 252, en 39 stæði tilheyra verslunum. Aðgangstýring er að bílakjallara. Fyrir Sunnusmára 4 eru 21 séreignarstæði sem fylgja ákveðnum íbúðum. Fyrir Sunnusmára 6 eru 18 séreignarstæði sem fylgja ákveðnum íbúðum.

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 ofni, spanhelluborði, viftu, ísskáp og uppþvottavél.

Byggingaraðili og seljandi er Smárabyggð ehf. kt. 690910-1280. Aðalverktaki er Jáverk ehf. kt. 701292-4809. Aðalhönnuður er T.ark.

## 2 – FRÁGANGUR UTANHÚSS

### 2.1 BURÐARKERFI

Burðarkerfi bygginga er úr staðsteyptum veggjum með filigran milliplötum með ásteypulagi. Plata yfir bílakjallara er rifjaplata og holplötur.

## 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 álklaðningar með ýmsum litum.

## 2.2 ÞAK

Viðsnúid þak er á byggingum. Á steypa plötu er settur tjörupappi og einangrun sem er þakin með grús. Á þaksvölum eru hellur.

## 2.3 SVALIR

Svalir eru úr forsteyptum einingum. Svalahandrið eru ýmist galvanhúðuð rimlahandrið, lokuð handrið með álpötum eða cembrit plötum. Á þaksvölum á 7.hæð í Sunnumára 4 er glerhandrið.

## 2.4 RAFLAGNIR OG RAFHLEÐSLA

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

## 2.5 GLUGGAR OG ÚTIHURÐIR

Gluggar og svalahurðir íbúða eru úr timbri með álklaðningu Inngangshurð í sameign frá lóð og götu og inn í hjólageymslu eru úr álguggakerfi. Gluggar á 7.hæð að sameignasvæði á þaki er úr álguggakerfi.

## 2.6 LÓÐ

Bílastæði innan sameiginlegrar lóðar eru malbikuð og afmörkuð með máluðum línunum. 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 almennt annað hvort staðsettir innan lóðar eða í bæjarlandi í nágrenni lóðarinnar.

## 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 niðurgráfin að mestu og er aðgengi frá götu inn um aðgangsstýrðar innkeyrsluhurðir, önnur við Silfursmára 2 og hin við Sunnumára 4 og 6. Veggir bílageymslu sem eru niðurgráfnir eru tjörubornir og með takkadúk að utanverðu.

Að innan eru veggir slípaðir og málaðir. Þak bílageymslu eru forsteyptar rifjaplötur. Gólf er steipt og vélslípað og án frekari meðhöndlunar. Algengt er að sprungur myndist á yfirborði gólfsins og verða þær ekki meðhöndlaðar frekar. Bílageymsla er með vatnsúðakerfi og reyklosunarlúgum.

Séreignarstæði eru í bílakjallara og eru afmörkuð með línunum og merkt með númeri stæðis. Lagnir vegna rafhleðslu eru lagðar að hverju stæði og íbúðareigandi setur sjálfur upp endabúnað/hleðslustöð. 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 flísalögð 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 með eykarhandlista

### 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 spónlagðar frá Dana.

### 3.6 RAFMAGN

Raflagnir í sameign eru fullfrágengnar með ljósaastæðum 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 hleðslustöðar 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 steypfir og verða með sléttri áferð. Léttir innveggir eru hlaðnir úr frauðsteypueiningum. Allir veggir eru sandspartlaðir og grunnmálaðir í hvítum 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 hvítum lit (samlit veggjum). Loft í baðherbergi eru máluð með rakapolnu málningarkerfi.

### 4.4 FLÍSAR OG GÓLFEFNI

Gólf- og veggflísar eru að gerðinni Betonico frá Álfaborg eða að sambærilegri gerð, stærð 60 x60 cm. Harðparket er á gólfum af gerðinni Cottage (söluaðili er Birgisson ehf.) eða sambærilegt.

#### 4.5 INNRÉTTINGAR

Innréttingar í eldhúsum, baðherbergjum, þvottahúsum ásamt fataskápum í herbergjum og forstofum á eru frá Selós ehf. Allt yfirborð innréttingar er úr melanmín, ýmist með viðaráferð eða matti áferð. Litasamsetning eldhúsinnréttinga eru mismunandi eftir íbúðum. Spegllaskápar eru á böðum.

Misræmi getur verið milli söluteikninga, teikninga arkitekts og innréttिंगateikninga en þá eru það innréttिंगateikningar sem gilda.

#### 4.6 ELDHÚSTÆKI

Íbúðunum fylgja vönduð eldhústæki af gerðinni Gorenje eða sambærilegt. Íbúðum er skilað með span helluborði, ofni með burstaðri stáláferð. 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.

#### 4.7 HREINLÆTISTÆKI

Salernisskál er vegghengd 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

Þvottaástaða 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 60x60 cm. Þvottahúsum er skilað með vatns- og raflögn fyrir þvottavél og þurrkara ásamt vegghengdum skolvaski og blöndunartæki. Hluti lagna eru utanáliggjandi.

#### 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. Mynddyrasími er frá Bticino af gerðinni SFERA og er 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 smáspennutöflu er 12porta krosstengibretti sem tengist á móti tenglum í íveruherbergjum. Ljósleiðari er tilbúinn til notkunar í smáspennuskáp íbúðar.

Coax strengur er tilbúinn til notkunar í smáspennuskáp.

#### 4.10 HITALÖGN

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

#### 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 heitu neysluvatni.

### TIL ÁRÉTTINGAR

Skilalýsing þessi er hluti af kaupsamningi íbúða í Sunnumára 4-6 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.

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 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 hafa gluggafögin lítillega opin til 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 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 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.

Bent er á að sameiginlegt bílastæðahús og lóð verða klárað í áföngum. Bílastæði getur verið afhent eftir umsaminn afhendingartíma íbúða ef framkvæmdum við bílastæði verður ekki lokið. Einnig er bent á að þar sem bílastæðahús verður klárað 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: Tark ehf.



Burðarpöls- og lagnahönnun: Efla hf.



Raflagnahönnun: Verkhönnun ehf.

Brunahönnun og hljóðvist: Efla hf.

Lóðarhönnun: Efla hf.

**BYGGINGARVERKTAKI:**



Jáverk ehf.

Byggingastjóri: Sigurjón Ólafsson

Verkefnastjóri: Sigurjón Ólafsson og Ómar L. Gunnarsson

**BYGGINGARADILI:**

Smárabbyggð ehf.

Suðurlandsbraut 4

108 Reykjavík

**SÖLUADILAR:**

FASTEIGNASALAN  
**MIKLABORG**

