

Garðatorg 4

Handbók íbúðareiganda



Garðabær, Júlí 2015

Innilega til hamingju með nýju íbúðina!

Þessi handbók er ætluð til að léttu nýjum íbúðareigendum lífið. Hér er hægt að fletta upp öllum helstu upplýsingum um; efnistegundir, búnað, söluaðila tækja og efnis, undirverktaka, hönnuði og fleira sem gagnast íbúðareigendum að vita.

Við vonum að nýja eignin standist fyllilega þær kröfur og væntingar sem gerðar eru til hennar og veiti nýjum eigendum gleði og ánægju í framtíðinni.

Ef einhverjar spurningar vakna sem ekki eru tilgreindar í þessari möppu þá vinsamlega hafið samband við starfsfólk ÞG verktaka ehf. Eins og kemur fram í skilalýsingu íbúðarinnar þá er ÞG-Verktakar ehf seljandi og byggingaraðili hússins. Upplýsingar um fyrirtækið og starfsmenn er að finna á heimasíðunni www.tgverk.is

Takk fyrir að velja íbúð frá ÞG Verktökum.

F.h. ÞG Verktaka

EFNISYFIRLIT

BYGGINGARAÐILI OG HÖNNUÐIR.....	2
IÐNMEISTARAR / UNDIRVERKTAKAR.....	3
EFNI OG EFNISSALAR	4
MÁLUN.....	8
LOFTRÆSING:	9
RAFLAGNIR OG RAFLAGNAEFNI.....	9
LYFTUR:	11
PÍPULÖGN OG PÍPULAGNAEFNI	11
ÝMIS ATRIÐI:.....	13

Byggingaraðili og hönnuðir

Seljandi og Byggingaraðili

ÞG Verktakar ehf
Lágmúla 7, 108 Reykjavík
S. 534-8400

Byggingastjóri

ÞG-Verktakar ehf,
Tilnefndur af fyrirtæki til að annast störf byggingastjóra er Óskar Gunnarsson
Lágmúla 7, 108 Reykjavík
S. 534-8400

Arkitekt

THG arkitektar
Faxafen 9, 108 Reykjavík
S. 545-1600

Burðarþolshönnuður

Ferill verkfræðistofa
Mörkin 1, 108 Reykjavík
S. 575-1601

Lagnahönnuður

Ferill verkfræðistofa
Mörkin 1, 108 Reykjavík
S. 575-1601

Raflagnateikningar

Hönnun og ráðgjöf ehf.
Akralind 9, 201 Kópavogi
S. 564-0700

Iðnmeistarar / Undirverktakar**Blikksmíðameistari**

Stjörnublikk ehf (Friðbjörn A. Steinsson)

Smiðjuvegi 2, 200 Kópavogi
S. 577-1200

Húsasmíðameistari

PG Verktakar ehf (Þorvaldur Gissurarson)
Lámúla 7, 108 Reykjavík
S. 534-8400

Málarameistari

Stjórnumálun ehf. (Ívar Þór Hilmarsson)
Tunguseli 11, 109 Reykjavík
S. 896-5302

Múrarameistari

Flotgólf ehf (Oddur Th Guðnason)
Sveighúsum 9, 112 Reykjavík
S. 567-0700

Pípulagningarmeistari

SOS Lagnir ehf (Sigurður Óli Sumarliðason)
Bíldshöfða 16, 110 Reykjavík
S. 577-6900

Rafvirkjameistari

Rafvirkni ehf (Magnús J Magnússon)
Akralind 9, 201 Kópavogi
S. 564-0700 / 897-2030

Þjónustuaðili við lyftur

Héðinn Schindler lyftur ehf
Gjótuhrauni 4, 220 Hafnarfirði
S. 565-3181 / 544-4777

Þjónustuaðili vatnsúðakerfis

SOS Lagnir ehf (Sigurður Óli Sumarliðason)
Bíldshöfða 16, 110 Reykjavík
S. 577-6900

Efni og efnissalar

Eldhús og baðinnréttingar:

Eldhús, bað- og þvottahúsinnréttingar (sjá skilalýsingu) eru frá Trésmiðju GKS ehf.
Söluaðili: Trésmiðja GKS ehf, Funahöfða 19, 110 Reykjavík.

Borðplötur úr steini / kvarsí:

Borðplötur á eldhús eru úr steini / kvarsí.

Söluaðili: Sólsteinar – S.Helgason, Skemmuvegi 48, 200 Kópavogi.

Helluborð og bakarofnar:

Þau eldhústæki sem fylgja íbúðum eru af gerðinni Siemens.

Ábyrgðarskírteini og bæklingar fylgja öllum tækjum.

Söluaðili: Smith & Norland Nóatúni 4, 105 Reykjavík.

Viftur, veggháfar og eyjaháfar:

Viðkomandi háfar verða þar sem það á við og eru af viðurkenndri gerð.

Ábyrgðarskírteini og bæklingar fylgja öllum tækjum.

Söluaðili: Ormson Lágmúla 8, 108 Reykjavík

Skápar:

Skápar í íbúðum eru frá Trésmiðju GKS ehf.

Söluaðili: Trésmiðja GKS ehf, Funahöfða 19, 110 Reykjavík.

Innihurðir:

Innihurðir í íbúðum eru sprautulakkaðar yfirfelldar hurðir af “Jeld Wen., gerð.

Söluaðili: Húsasmiðjan Holtagörðum, 104 Reykjavík.

Hurðir inn í íbúðir (krafa um EICS30 hurð):

Að kröfu Brunamálastofnunar þurfa hurðir sem eru á milli stigahúss og íbúða að standast kröfur um EICS30 brunapól. Við ísetningu þeirra er fylgt reglum frá Brunamálastofnun til að tryggja að þær standist fyrirskrifaðar kröfur. Á þessum hurðum skal vera hurðapumpa og þessar hurðir má ekki festa í opinni stöðu. Þessar hurðir eru sprautulakkaðar yfirfelldar hurðir af „Jeld Wen” gerð.

Inngangshurðir (hurðir milli íbúða og stigagangs) inn í allar íbúðir eru með meiri hljóðdempun heldur en hefðbundnar inngangshurðir.

Söluaðili: Húsasmiðjan Holtagörðum, 104 Reykjavík.

Stálhurðir í sameign / stigaganga (krafa um EICS30 / 60 hurð).

Að kröfu Brunamálastofnunar þurfa nokkrar hurðir í sameignum / stigagangi að standast kröfur um EICS30 / 60 brunapól. Við ísetningu þeirra er fylgt reglum frá Brunamálastofnun til að tryggja að þessar hurðir standist fyrirskrifaðar kröfur.

Þessar hurðir eru afhentar með máluðu hurðaspjaldi og karmi.

Á þessum hurðum skal vera hurðapumpa og þessar hurðir má ekki festa í opinni stöðu.

Framleiðandi: Blikksmiðjan Glófaxi Ármúla 42, 108 Reykjavík.

Millihurðir í stigahús (krafa um EICS30 hurð):

Millihurðir í stigahúsum 4a og 4b eru málaðar stálhurðir.

Framleiðandi: Blikksmiðjan Glófaxi Ármúla 42, 108 Reykjavík.

Millihurðir inn í stigahús:

Millihurðir í stigahús eru sprautulakkaðar timburhurðir með öryggisgleri.

Framleiðandi: SJ Tréverk ehf. Melabraut 20, 220 Hafnarfjörður.

Útihurðir:

Allar útihurðir eru úr áli (Reynaers kerfi) í húsi 4a, 4b og 4c er fyrsta hurð í inngangi álhurð.

Söluaðili: Byko Skemmuvegi 2a, 200 Kópavogi.

Hurð fyrir bílageymslu:

Bílageymsluhurð er flekahurð úr lituðu stáli (áli). Til opunar á hurðinni eru notaðir fjarstýrðir opnarar af viðurkenndri gerð. Hver íbúi sem á stæði í bílageymslu fær afhentan einn opnara að bílageymsluhurðinni.

Söluaðili: Blikksmiðjan Glófaxi Ármúla 42, 108 Reykjavík.

Hurðapumpur:

Hurðapumpur eru af gerðinni BKS

Söluaðili: K Þorsteinsson Skútuvogi 10, 104 Reykjavík.

Eldvarnarteppi fyrir bílageymslu:

Eldvarnarteppi er rúlluhurð sem ávalt stendur opin nema að brunaboð berist þá lokast hún.

Söluaðili: Blikksmiðjan Glófaxi Ármúla 42, 108 Reykjavík.

Lyklakerfi:

Það er master kerfi í húsinu þannig að hverjum kaupanda er afhent tvö eintök af sama lyklinum sem gengur að íbúðinni og geymslu viðkomandi íbúðar. Einnig gengur hann að öllum læstum hurðum í viðkomandi sameign (það getur verið að það þurfi að vera sér lykill fyrir ruslageymslu).

Söluaðili: K Þorsteinsson Skútuvogi 10, 104 Reykjavík.

Gluggar, svalahurðir og gler:

Allir gluggar og svalahurðir eru ál / tré kerfi og eru glerjaðir með K – gleri.

Allir gluggar og svalahurðarkarmar eru settir í vegg eftir uppsteypu. Öll opnaleg gluggafög eru með þar til gerðri barnalæsingu sem takmarkar opnun þeirra.

Söluaðili: Idex Smiðjuvegi 3, 200 Kópavogi.

Stigahandrið:

Stigahandrið inni eru úr smíðajárni og eru polýhúðuð í lit. Handlisti er úr eik.

Framleiðandi: Stál og Suða ehf. Stapahrauni 8, 220 Hafnarfjörður

Svalahandrið:

Svalahandrið úti eru úr heitgalvanhúðuðu stáli (grindur) með lóðréttum prófílum sem eru boltaðir á innsteyptar festingar í kanti á svalagólfi. Klæðning á handriði er hert gler.

Framleiðandi á stáli: Stál og Suða ehf. Stapahrauni 8, 220 Hafnarfjörður

Söluaðili svalaglers: Idex Smiðjuvegi 3, 200 Kópavogi.

Sturtugler:

Sturtugler eru úr hertu gleri af gerðinni NP-sturtuþil.
Söluaðili: Byko Skemmuvegi 2a, 200 Kópavogi.

Flísar:

Í sameignum eru flísar frá Parka þær eru með eftirfarandi efnislýsingu:
Framleiðandi: Iris, ceramica design. Framleiðsluland: Ítalía.
Vöruheiti: COUNTRY STONE NUT 60x30 cm.
Vörunúmer: 863216.

Á baðherbergjum og þvottahúsum eru flísar frá Parka, þær eru með eftirfarandi efnislýsingu:
Framleiðandi: Iris, ceramica design. Framleiðsluland: Ítalía.
Vöruheiti: CALX BIANCO SQ 60x30 cm.
Vörunúmer: 863200.

Flísar eru í rýmum samkvæmt skilalýsingu. Söluaðili flísa mun geta útvegað viðkomandi gerð flísa frá framleiðanda (meðan viðkomandi flísa gerð er framleidd) en getur ekki tryggt að ekki sé blæbrigða munur á flísum milli sendinga frá framleiðandanum. Gólf á baðherbergjum og þvottahúsum eru flotuð og eða slípuð undir flísalögn. Allar gólf flísar eru lagðar á þar til gerðan hljóðdúk til að uppfylla ÍST 45 og kröfur byggingarreglugerðar um hljóðvist. Einnig eru sérstök vatnsvarnarefni borin á fleti sem eru flísalagðir í baðherbergjum og þvottahúsum til að tryggja að ekki leki vatn milli íbúða.
Söluaðili: Flísar Parki Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi
Söluaðili: Undirlagsefna, líms, fúgu, Álfaborg Skútuvogi 6, 104 Reykjavík.

Sólbekkir:

Sólbekkir eru úr spónaplötum sem eru plastlagðar með hvítu Duropal
Söluaðili: Fanntófell hf. Bíldhöfða 12, 110 Reykjavík.

Lyfjaskápar, reykskynjarar og slökkvitæki:

Hverri íbúð fylgir læstur lyfjaskápur, uppsettur reykskynjari og slökkvitæki.
Söluaðili: Húsasmiðjan Holtagörðum, 104 Reykjavík.

Frágangur á klæddum útveggjum:

Allir klæddir útveggir í húsinu er einangraðir að utan með steinull og klæddir með smábáruáklæðningu með innbrenndum lit. Upphengikerfi er álkerfi frá Áltak.
Eftirfarandi litanúmer eru á húsunum:

- Dökkgrár er RAL 7011
- Hvítur er RAL 1013
- Vínrauður er RAL 3009
- Rústrauður er RAL 8004
- Allir gluggar eru RAL 7012

Einnig er hluti flata klæddur með timbri (lerki) sem er tvílituð með olíu kjörvara frá Málningu sem ber heitið hálf ljós Umbra..

Söluaðili álkerfis: Áltak Fossaleyni 8, 112 Reykjavík
Söluaðili Lerkis: Húsasmiðjan Holtagörðum, 104 Reykjavík.

Söluaðili Kjörvara: Málning hf. Dalvegi 18, 210 Kópavogi.

Þakfrágangur:

Viðsnúió þak á þaksvölum

Þakfrágangur á steinsteypa loftaplötu, tvö lög af asfaltdúk , þar ofan á kemur Styrisol plasteinangrun (eða sambærilegt) hún er hulin með Slimeline dúk (eða sambærilegt) og drenmöl eða hellum.

Framkvæmdaraðili: Þakpappaþjónustan ehf. Súðavogur 26, 104 Reykjavík.

PVC þak yfir íbúðum

Þakfrágangur ofan á steinsteypa loftaplötu er, eitt lag af asfaltdúk , þar ofan á kemur sniðskorin plasteinangrun, vatnsþéttilag er PVC- dúkur, ofan á PVC-dúkin er sett farg, drenmöl eða hellur eftir aðstæðum.

Framkvæmdaraðili: Þakplan ehf. Smiðjuvegi 11, 200 Kópavogi.

Hellulögn:

Hellulögn utanhúss og lóðafrágangur er framkvæmd samkvæmt lóðateikning.

Framkvæmdaraðili: Grásteinn Stórhöfða 40, 110 Reykjavík.

Málun

Málarameisteri:

Stjórnumálun ehf. (Ívar Þór Hilmarsson)
Tunguseli 11, 109 Reykjavík
S. 896-5302

Málun:

Gerð málningar í hverju rými.

Eldhús, stofa, herbergi, forstofa og gangur.

Loft:

Grunnuð með GS grunni (litur hvítur).

Tvímáluð með Plús 2 (Málarahvít).

Veggir:

Grunnaðir með GS grunni (litur hvítur).

Tvímálaðir Kópal Glitru (Málarahvít)..

Söluaðili: Málning hf. Dalvegi 18, 201 Kópavogur.

Badherbergi og þvottahús.

Loft og veggir:

Grunnað með GS grunni (litur hvítur).

Tvímálað með Kópal Glitru (Málarahvít)..

Söluaðili: Málning hf. Dalvegi 18, 201 Kópavogur.

Sameignir.

Loft og veggir:

Grunnað með GS grunni (litur hvítur).

Tvímálað með Kópal Glitru (Dúngrátt).

Söluaðili: Málning hf. Dalvegi 18, 201 Kópavogur.

Geymslur:

Loft og veggir:

Grunnað með GS grunni (litur hvítur).

Tvímálað með Kópal Glitru (Málarahvít)..

Söluaðili: Málning hf. Dalvegi 18, 201 Kópavogur.

Gólf:

Tvílakkað með Epoxy 1 (Dúngrátt).

Söluaðili: Málning hf. Dalvegi 18, 201 Kópavogur.

Loftræsing:

Stjörnuþlíkk ehf (Friðbjörn A. Steinsson)

Smiðjuvegi 2, 200 Kópavogi

S. 577-1200

Loftræsilaðnr:

Lagnir í loftræsikerfi eru spíralarör úr blikki. Útblásturs blásarar eru staðsettir uppi á þaki í þar til gerðum stökkum sem festast ofan á steypa plötu. Sjálfstætt loftræstikerfi er í bílageymslunni.

Smiði og uppsetning: Stjörnuþlíkk Smiðjuvegi 2, 200 Kópavogi.

Þjónusta við stýribúnaðinn er í umsjón Rafvirkni Akralind 9, 201 Kópavogi

Brunavarnir:

Fylgt er leiðbeiningum Brunamálastofnunar varðandi frágang á lögnum sem fara á milli brunahólfa. Lögð er áhersla á að fylgja öllum reglum um brunahólfun í viðkomandi byggingu. Í bílageymslunni og tengdum rýmum eru brunaslöngur og slökkvitæki sett upp samkvæmt fyrirskráðum reglum.

Raflagnir og raflagnaefni.

Þjónustuaðili:

Rafvirkni ehf

Akralind 9, 201 Kópavogi

S. 564-0700 / 897-2030

Tenglar og rofar:

Tenglar og rofar eru af gerðinni Gira standard.

Söluaðili: S Guðjónsson Smiðjuvegi 3, 200 Kópavogi.

Ljós í íbúðum, stigagöngum og bílageymslu:

Ljós sem fylgja íbúðum og eru sett upp í stigagöngum og sameign eru af gerðinni Saturn.

Ljós sem fylgja í bílageymslunni er af gerðinni Modus (flúrlampar).

Söluaðili: Johan Rönnig Klettagörðum 25, 104 Reykjavík.

Halógen ljós íbúða eru af gerðinni Arkos Basic.

Söluaðili: S Guðjónsson Smiðjuvegi 3, 200 Kópavogi.

Spennar fyrir halógen ljós eru 105W.
Söluaðili: Smith & Norland Nóatúni 4, 105 Reykjavík.

Útljós:

Öll útljós eru af gerðinni Saturn.
Söluaðili: Johan Rönning Klettagörðum 25, 104 Reykjavík.

Neyðar- og útljós:

Öll neyðar- og útljós eru af gerðinni Ecoled frá Linergy.
Söluaðili: Reykjafell Skipholti 35, 105 Reykjavík.
Pennan búnað þarf að athuga að minnsta kosti einu sinni á ári. Þessa vinnu þarf að fá fagaðila til að vinna.

Rafmagnstöflur:

Sér rafmagnstafla er fyrir hverja íbúð og er hún staðsett í íbúðinni. Í henni er lekaliði og öryggi fyrir allar greinar í viðkomandi íbúð. Rafmagn fyrir þá geymslu sem tilheyrir íbúðinni er tengt viðkomandi íbúð og öryggi fyrir geymsluna er í aðaltöflu. Við hliðinni á rafmagnstöflunni er sér töfluskápur fyrir smáspennukerfi s.s. sjónvarps- og símalagnir.
Söluaðili: Töflur – Ískraft Smiðjuvegi 5, 200 Kópavogi.
Söluaðili: Töflubúnaður – Reykjafell Skipholti 35, 105 Reykjavík.

Aðalrafmagnstöflur fyrir stigaganga:

Aðaltöflur fyrir hvern stigagang eru staðsettar á 1. hæð í hverjum stigagangi. Í töflunum er aðalrofi og rafmagnsmælur fyrir hverja íbúð ásamt lekaliðavara fyrir geymslur, einnig er í þeim lekaliði, öryggi og rafmagnsmælur fyrir viðkomandi stigagang og tengd rými.
Rafmagnskostnaður í sameign skiptist á allar íbúðir eftir hlutfallstölu í eignaskiptasamningi.
Allir töfluskápar eru af Hager gerð og allur töflubúnaður er af gerðinni ABL-Sursum.
Söluaðili: Johan Rönning Klettagörðum 25, 104 Reykjavík / Reykjafell Skipholti 35, 105 Reykjavík.

Gólfhiti á salernum:

Hitastrengir eru lagðir undir flísalögð gólf á salernum, þeir eru ekki ætlaðir til upphitunar á rými heldur til þæginda. Hitapræðir eru af gerðinni KIMA og eru skermaðir tvíleiðarar sem stýrt er af hitaskynjara í gólfi og hitastýringu á vegg.
Söluaðili: Johan Rönning Klettagörðum 25, 104 Reykjavík

Dyrasímar:

Dyrasími er af TCS gerð.
Leiðbeiningar fyrir notkun eru á eftirfarandi heimsíðu.
http://www.tcsag.de/fileadmin/user_upload/TCS_DE/Metanavigation/Downloads/Bedienungsanleitungen/BA_ISW3030.pdf
Söluaðili: Ískraft Smiðjuvegi 5, 200 Kópavogi.

Reyklúgur:

Reyklúgur eru staðsettar á tveim stöðum í stigahúsi 4a og 4b, annars vegar yfir lyftu og hins vegar yfir tröppugangi og er þessum reyklúgum stýrt í sitt hvoru lagi. Í stigahúsi 4c er reyklúga einungis yfir stigahúsi.

Í hverri stjórnstöð reyklúga eru rafhlöður sem þarf að athuga að minnsta kosti einu sinni á ári og skipta út á tveggja ára fresti. Þessa vinnu þarf að fá fagaðila til að vinna.

Reyklúga fyrir ofan tröppugang er aðeins opnuð af slökkviliði ef á þarf að halda og er brotrotfi staðsettur innan við innri anddyrishurð í stigagangi.

Reyklúga fyrir ofan lyftu er stýrt með reykskynjara sem er staðsettur í lyftustokk, þennan reykskynjara þarf að yfirfara að minnsta kosti einu sinni á ári.

Eftir afhendingu eignanna þá er eftirlit og umsjón þessa búnað alfarið á ábyrgð kaupanda.

Uppsetningaraðili: Rafvirkni ehf. Akralind 9, 201 Kópavogi

Söluaðili reyklúga: IDEX Smiðjuvegi 3, 200 Kópavogi.

Lyftur:

Héðinn Schindler lyftur ehf

Gjótuhrauni 4, 220 Hafnarfirði

S. 565-3181 / 544-4777

Lyftur:

Tæknileg lýsing

1. Tegund:	Schindler 3300®
2. Gerð:	Hraðastýrð vélarrúmslaus lyfta
3. Notkun:	Fólkslyfta, fyrir hjólastóla og sjúkrabörur .
4. Burðargeta:	1125 kg - 15 menn
5. Hraði:	1,0 m/s nr. 4b og 3a og b, 1,6 m/s nr. 4a
6. Lyftihæð:	Skv teikningum
7. Hæðafjöldi:	5 eða 6 stopp
8. Hurðafjöldi:	5 eða 6 stk
9. Hurðaopnun:	Á einni hlið, ein hurð á klefa.
Neyðarkerfi	<u>Neyðarsími tengdur beint í síma 544-4777</u>
Seljandi	Héðinn Schindler Lyftur hf.
Uppsetning	Héðinn Schindler Lyftur hf.
Eftirlitsaðili	Héðinn Schindler Lyftur hf.

Pípulögn og pípulagnaefni

Þjónustuaðili:

SOS Lagnir ehf (Sigurður Óli Sumarliðason)

Bíldshöfða 16, 110 Reykjavík

S. 577-6900

Inntak hitaveitu:

Inntak fyrir hitaveitu er í inntaksrými sem er í kjallara C húsi. Affallið af húsinu er nýtt í að hita upp snjóbræðslukerfi sem er við húsið. Það er sameiginlegt hitakerfi í öllu húsi fyrir allar íbúðir og sameign sér hitakerfi er fyrir verslunarrými (sér mælir). Hitakostnaður skiptist eftir hlutfallstölu hvorrar íbúðar samkvæmt eignaskiptasamningi. Auka tengigrind er fyrir E og F hús og er hún tengd eftir mæli OR í húsi A

Ofnalagnir:

Ofnalagnir eru rör í rör og liggja neðarlega í gólfplötum. Varast ber að bora í loft þar sem lagnir liggja 3cm inni í plötu frá lofti. Hægt er að loka fyrir hita í hverri íbúð í tengiskáp ofnalagna. Söluaðili: Vatnsvirkinn ehf, Smiðjuvegi 11, 200 Kópavogi.

Miðstöðvarofnar og hitablásarar:

Ofnar eru af gerðinni „Voryl“,
Blásarar; Sabina.
Söluaðili: BYKO Skemmuvegi 2a, 200 Kópavogi.

Ofnkranar:

Ofnkranar er af gerðinni „Heimeier“,
Söluaðili: Tengi Smiðjuvegi 76, 200 Kópavogi.

Snjóbræðsla:

Snjóbræðsla er í hellulagðri stétt sem snýr inn á torgið. Afrennsli af húsunum er nýtt í snjóbræðslu og eru stjórnlokar fyrir hana í sorpgeymslu C-stigahúss. Efni er PP snjóbræðslurör framleidd hjá SET.
Söluaðili: Vatnsvirkinn ehf, Smiðjuvegi 11, 200 Kópavogi.

Hreinlætistæki:

Salerni eru upphengd og með vatnskassa innbyggðum í vegg.
Hreinlætistæki eru öll af gerð GROHE og öll sturtutæki eru hitastýrð, eldhús og handlaugartæki eru einnar handar.
Innflytjandi: BYKO Skemmuvegi 2a, 200 Kópavogi.

Neysluvatnslagnir:

Neysluvatnslagnir eru álpex rör.
Gerð Komisa
Söluaðili: Vatnsvirkinn ehf, Smiðjuvegi 11, 200 Kópavogi.

Slökkvikerfi:

Vatnsúðunarkerfi er í bílageymslu, sameiginlegt kerfi með Garðatorgi 2. Kerfinu er stýrt og það vaktað frá stjórnherbergi sem er í austurenda byggingar á 1H. Kerfið er tengt brunavarnarkerfi sem er í sólahrings vöktun hjá öryggisfyrirtæki. Eftir afhendingu eignanna þá er eftirlit og umsjón þessa búnað alfarið á ábyrgð kaupanda. Söluaðili vatnsúðunarkerfis: BYKO Skemmuvegi 2a, 200 Kópavogi.
Söluaðili / þjónusta brunastjórnstöðvar: Securitas hf, Skeifan 8, 108 Reykjavík.

Dæla í stigahúsi C:

Ein dæla eru í brunni í kjallara stigahúss C fyrir regnvatn/jarðvatn.

Þessi dæla er tengd í rafmagnstöflu á 1H í stigahúsi C. Dælurnar eru tengdar vöktunarbúnaði, bæði er ljós og væla við hlið á stjórnboxi ásamt því að dælurnar eru vaktadar með brunavarnarkerfi hússins. Boð berast til öryggisfyrirtækis ef dælurnar verða óvirkar og eða hafa ekki undan við að dæla úr viðkomandi brunnum.

Eftir afhendingu eignanna þá er eftirlit og umsjón þessa búnað alfarið á ábyrgð kaupanda. Uppsetning á búnaði: SOS-Lagnir ehf og Rafvirkni ehf.

Ýmis atriði:

Raki innanhúss:

Í nýjum íbúðum er meiri raki (svo kallaður byggingarraki) en í eldra húsnæði. Því er nauðsynlegt að loftræsta meira en ella, a.m.k fyrsta árið eftir að flutt er inn í nýja íbúð, sérstaklega þegar kólnar úti. Nýjustu þéttlistar á gluggum og hurðum geta gert íbúðina mjög þétta. Til að vinna á móti stöðugu sögi á lofti út úr íbúðunum með loftræstikerfinu er í hverri íbúð sérstök túða til loftunar sem nær út í gegnum útvegg, hún er ýmist staðsett í eldhúsi eða stofu. Nauðsynlegt er að viðkomandi rist eða túða sé alltaf opin til að tryggja eðlileg loftskipti í íbúðinni. Til þess að koma í veg fyrir rakabletti er gott að hafa í huga það sem er tíundað hér á eftir.

Baðherbergi og þvottahús:

Á baði og í þvottahúsi eru útsogsventlar. Alls ekki má tengja barka frá þurrkara beint við útsogið og ekki má loka fyrir útloftun úr rýmum. Þurrkarar með barka eiga ekki heima í gluggalausum þvottahúsum. Nauðsynlegt er að loftræsa baðherbergi vel eftir notkun á baði og eða sturtu. Í vegg milli baðherbergis og aðliggjandi rýmis er inntaksventill til að tryggja nægilegt flæði lofts inn í baðherbergið á móti útsoginu ef hurð er lokuð.

Svefnherbergi og íveruherbergi:

Opnið glugga nokkrum sinnum á dag stutta stund í einu. Haldið jöfnum hita í öllum herbergjum og forðist að slökkva á ofnum og láta herbergi standa óupphituð. Ofnlokar eru lofthitastýrðir (stýrast af lofthitanum í viðkomandi herbergi) og er hver ofnkraní stilltur á kjör hitastig í hvers rýmis, þegar viðkomandi eign er afhent. Hver ofnkraní er með innbyggðum skynjara sem sér um að opna og loka fyrir rennsli að viðkomandi ofni, til að halda sem jöfnustu hitastigi í viðkomandi rými. Ekki á að breyta stillingu á ofnkrana nema óskað sé eftir að meðalhiti viðkomandi rýmis eigi að hækka eða lækka. Forðast skal að setja skápa og stór húsgögn alveg upp að útveggjum, látið lofta á bakvið þau. Byrgið ekki ofna með húsgögnum og / eða gluggatjöldum. Ef rúður dögga skal loftræsta betur e.t.v. með því að opna út í önnur herbergi.

Eldhús:

Látið gufugleypa ganga við matargerð til að minnka rakamyndun. Loftræsið vel á eftir matargerð.

Umgengni:

Við afhendingu á eigninni fellur öll umsjón eignarinnar á viðkomandi kaupanda. Umsjón á sameign og tengdum rýmum fellur á alla kaupendur í húsinu frá sama tíma. Þar að leiðandi bera íbúarnir (kaupendur) alla ábyrgð á þrifum á húseigninni og frágang á sorpi. Íbúar þurfa að fara með tóma pappakassa, umbúðir af parketi og öðrum vörum á gámastöð því sorphirðan tekur þá ekki og ekki má setja þá í gám verktaka.

Merkingar:

ÞG-Verktakar munu setja upp bráðabirgða lista yfir kaupendur við hliðina á dyrasímanum í anddyrunum. Það er á ábyrgð húsfélags að uppfæra viðkomandi lista. Allar merkingar innanhúss er á ábyrgð húsfélagsins. ÞG-Verktakar munu merkja húsin með númeri.

Tryggingar:

Skylda er að brunatryggja húseignina en kaupandi hefur val um hvar hann kaupir þá tryggingu. Kaup á öðrum tryggingum er val hvers og eins kaupanda og ef keypt er húseignenda trygging á húsið þá er það í höndum húsfélagsins. Frá afhendingu eignarinnar eru allar tryggingar á henni á ábyrgð kaupanda.

Ýmsir önnur atriði:

Alls ekki má byrgja gler að innanverðu, hvorki með plasti pappír eða öðru sem lokar fyrir loftstreymi að rúðunni. Ef það er gert getur það valdið því að það myndist sprungur í glerinu að innanverðu.

Rétt er að benda á að það getur þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkru eftir að flutt er inn í íbúðirnar.

Vegna ákvæðis í byggingareglugerð og ÍST 45 um högghljóð milli íbúða er íbúðaeiganda bent á að kynna sér staðal ÍST 45 áður en niðurlögn gólfefna hefst (á við íbúðir þar sem eigendur taka við íbúð án gólfefna). Óheimilt er að setja niðurlímd efni (t.d. parket eða flísar) beint á steinsteypt gólf. ÞG-Verktakar ábyrgjast ekki að hægt sé að leggja gólfefni á strax eftir afhendingu íbúðar, rakamæling gólfa er á ábyrgð íbúðareiganda.

Þegar verktaki skilar íbúðum þá eru þær full málaðar í ljósum lit. Reikna má með að í nýju húsnæði myndist sprungur vegna þornunar í nokkurn tíma eftir að farið er að búa í viðkomandi húsnæði. Þess vegna er ráðlegt að bíða með endurmálun á húsnæðinu þangað til að það hefur fengið tíma til að þorna og springa. Í nýju húsnæði geta samdráttarsprungur verið að myndast í loftum, veggjum og kverkum í eitt til tvö ár eftir að húsnæðið er tekið í notkun.

Ef upp koma atriði þar sem kaupandi telur að sé galli á eigninni þá þarf að tilkynna byggingaraðilanum sem fyrst um viðkomandi galla, með því að senda tölvupóst á fyrirtækið, netfangið er tgverk@tgverk.is.

Nauðsynlegt er að kaupandinn geri greinarmun á galla sem hægt er að rekja til vanefnda byggingaraðilans og eðlilegu viðhaldi á viðkomandi eign. 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.

Þær kvartanir sem berast vegna skemmda á íbúð eftir að íbúðareigandi flytur inn eða hefst handa við breytingar og / eða lokafrágang íbúðar verða ekki teknar til greina af

byggingaraðilanum. Byggingaraðili ber enga ábyrgð á því sem sett er inn í íbúðina eftir afhendingu.

Samkvæmt lögum um fjöleignarhús ber íbúðareigendum skylda til að stofna húsfélag og innheimta gjöld í hússjóð til að standa undir sameiginlegum kostnaði sem fellur á húseignina. ÞG-Verktakar munu útvega (sækja um) kennitölu fyrir húsfélagið.

Rétt er að benda á að ef ráðist er í breytingar á húsnæðinu þá þarf að hafa samband við byggingaryfirvöld og arkitekt hússins.

**Með kveðju,
Starfsfólk ÞG-Verktaka ehf.**