HANDBÓK ÍBÚÐAREIGANDA TANGABRYGGJA 13 & 15





WWW.TGVERK.IS

BYGGINGARAÐILI OG HÖNNUÐIR 4

IÐNMEISTARAR / UNDIRVERKTAKAR 5

VERKEFNIÐ / FJÖLDI ÍBÚÐA 6

EFNI OG EFNISSALAR 8

MÁLUN, LOFTRÆSTING OG FL 12

RAFLAGNIR OG RAFLAGNAEFNI 14

PÍPULÖGN OG PÍPULAGNAEFNI 15

ÝMIS ATRIÐI 16

ARKITEKT

Björn Ólafs

BYGGINGARAÐILI

ÞG Verk ehf.

MARKAÐSEFNI

Idé auglýsingastofa ehf.

Reykjavík, mars 2019

Innilega til hamingju með nýju íbúðina!

Þessi upplýsingamappa er til að létta 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 sendið fyrirspurn á netfangið tgverk@tgverk.is. Eins og kemur fram í skilalýsingu íbúðarinnar þá er Arcus ehf seljandi verkefnisins en byggingaraðili hússins er ÞG verktakar ehf.

Takk fyrir að velja íbúð frá ÞG Verk.

BYGGINGARAÐILI OG HÖNNUÐIR

Seljandi og Byggingaraðili
Arcus ehf og ÞG Verktakar ehf
Lágmúla 7, 108 Reykjavík
S. 534-8400

Byggingastjóri
Anton Schmidhauser
Lágmúla 7, 108 Reykjavík
S. 534-8400

Arkitekt
Björn Ólafs
21, rue Montorqueil – 75001 Paris
S. 00-33-1-4233-9795

Burðarþolshönnuður
Vektor
Síðumúli 3, 108 Reykjavík
S. 554-6650

Lagnahönnuður
Vektor
Síðumúli 3, 108 Reykjavík
S. 554-6650

Raflagnateikningar
Lumex
Skipholt 37, 105 Reykjavík
S. 568-8388

IÐNMEISTARAR / UNDIRVERKTAKAR

Blikksmíðameistari
Stjörnublikk (Friðbjörn Arnar Steinsson)
Smiðjuvegi 2, 200 Kópavogi
S. 577-1200

Húsasmíðameistari
ÞG Verktakar (Þorvaldur Gissurarson)
Lágmúla 7, 108 Reykjavík
S. 534-8400

Málarameistari
MG málun (Magnús Gunnarsson)
Þorláksgeisli 33, 113 Reykjavík
S. 893-2040

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

Pípulagningarmeistari
Kraftlagnir (Sigurður Leifsson)
Flugumýri 30, 270 Mosfellsbæ
S. 577-7100

Rafvirkjameistari
Straumvirki (Sigursteinn Þorsteinsson)
Suðurhraun 2a, 210 Hafnarfirði
S. 564-3640

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



VERKEFNIÐ

TANGABRYGGJA 13 & 15

- 63 íbúðir í lyftuhúsnæði
- Innangengt í bílastæðahús
- 1-6 herbergja íbúðir frá 45-190 fm



ÞG VERK

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.

Helluborð og bakarofnar
Þau eldhústæki sem fylgja íbúðum eru af Electrolux gerð (eða sambærileg).
Ábyrgðarskírteini og bæklingar fylgja öllum tækjum.
Söluaðili: Húsasmiðjan Holtagörðum, 104 Reykjavík.

Uppþvottavélar, ísskápar, veggháfar og eyjaháfar:
Viðkomandi háfar verða þar sem það á við og eru af viðurkenndri gerð.
Ábyrgðarskírteini og bæklingar fylgja öllum tækjum.
Söluaðili: Trésmiðja GKS ehf, Funahöfða 19, 110 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 gerð „DANA“.
Söluaðili: Parki, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi

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 brunaþol. 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 „DANA” gerð.
Inngangshurðir (hurðir milli íbúða og stigagangs) inn í allar íbúðir eru með meiri hljóðdempun heldur en hefðbundnar inngangshurðir.
Söluaðili: Parki, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi.

Hurðir í sameign / stigaganga (krafa um EICS30 / 60 hurð).
Að kröfu Brunamálastofnunar þurfa nokkrar hurðir í sameignum / stigagangi að

standast kröfur um EICS30 / 60 brunaþol. 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. (Stálhurðar EICS-60)
Söluaðli: Parki, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi (Timburhurðar EICS-30)

Millihurðir í stigahús (krafa um EICS30 hurð):
Millihurðir í stigahúsum eru yfirfelldar hurðir frá framleiðandanum DANA
Söluaðili: Parki, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi..

Inngangshurðar í anddyri:
Inngangshurðar í anddyri eru úr áli og með rafmagnspumpu.
Söluaðili: Fagval Smiðsbúð 4, 210 Garðabæ

Hurð fyrir bílageymslu:
Bílageymsluhurð eru flekahurð úr lituðu stáli (áli). Til opnunar 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.

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.
Söluaðili: K Þorsteinsson Skútuvogi 10, 104 Reykjavík.

Gluggar, svalahurðir og gler:
Allir gluggar, útihurðar og svalahurðir eru ál / tré kerfi og eru glerjaðir með K – gleri. Allir gluggar og svalahurðakarmar eru settir í veggi eftir uppsteypu.
Þakgluggar eru af gerðinni Velux.
Öll opnaleg gluggafög eru með þar til gerðri barnalæsingu sem takmarkar opnun þeirra.
Söluaðili: Húsasmiðjan Holtagörðum, 104 Reykjavík. (Þakgluggar)
Söluaðli: Byko, Skemmuvegur 2a. 200 Kópavogur. (Gluggar og Svalahurðir)

Stigahandrið:
Stigahandrið inni eru úr smíðajárni og eru lituð með dufthúðun litur RAL7022.
Með viðarhandlista.
Framleiðandi: Stál og suða Stapahrauni 8, 220 Hafnarfirði

Svalir:
Allar svalir eru staðsteyptar. Annað hvort klæddar með lerki eða hellum.

Svalahandrið:
Svalahandrið úti eru úr smíðajárni og eru heit galvenseruð.
Gler er 2x8mm samlímt hert öryggisgler, kjálki úr áli. Og handlisti úr ryðfríiu stáli.
Framleiðandi: Stál og suða Stapahrauni 8, 220 Hafnarfirði (Stálhandrið)
Söluaðli: Q-railing

Flísar:
Í húsinu eru flísar frá Parka, þær eru með eftirfarandi efnislýsingu:

Flísar í íbúðum:
Framleiðandi: Energi Ker. Framleiðsluland: Ítalía.
Vöruheiti: Cerabeton fume 30,8x61,5

Flísar í sameign:
Framleiðandi: Tuscania. Framleiðsluland: Ítalía.
Vöruheiti: Gray Soul Dark 30,4x61 RETT

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 gólfflísar eru lagðar á þar til gerðan hljóðdúk til að uppfylla 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: Parki Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi (Flísar)
Söluaðili: Álfaborg Skútuvogi 6, 104 Reykjavík. (Undirlagsefna, líms, fúgu)

Parket:
Íbúðir eru afhentar með fösuðu, 8mm harðparketi.
Framleiðandi: Kronospan frá Þýsaklandi.
Vöruheiti: Colorado Oak 1285x192x8 mm (Ljósgrátt)
Vörunúmer: KF55430801
Parketið er lagt á þar til gerðan undirlagsdúk sem uppfyllir fyrirskrifaðar hljóðkröfur milli íbúða.
Söluaðili: Parki Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi

Frágangur á klæddum útveggjum:
Allir klæddir útveggir í húsinu er einangraðir að utan með steinull og síðan klæddir með álklæðningu (notað álleiðara kerfi) sem er með innbrenndum lit. Öll litanúmer eru í RAL litakerfinu.
Söluaðili: Áltak Fossaleyni 8, 112 Reykjavík/Húsasmiðjan Holtagörðum, 104 Reykjavík.

Þakfrágangur:
Þakfrágangur er hefðbundinn, klæddur með álklæðningu sem liggur á lektum.

Hellulögn:
Hellulögn utanhúss og lóðafrágangur er framkvæmd samkvæmt lóðarteikningu.
Framkvæmdar aðili: Lóðarþjónustan.

MÁLUN, LOFTRÆSTING OG FL.

Málun:

Gerð málningar í hverju rými.

Eldhús, stofa, herbergi, forstofa og gangur.

Loft:

Grunnuð með Microplast sprautugrunn (litur 0500). (Jotun)

Tvímáluð með Prima dekk 02 S0500 (Jotun)

Loft á efstu hæðum : Flutex 2 S0500 (Flugger)

Veggir:

Grunnaðir með Microplast sprautugrunn (litur 0500). (Jotun)

Tvímálaðir með Prima air 05 S0500 (Jotun)

Söluaðili: Húsasmiðjan Holtagörðum, 104 Reykjavík.

Baðherbergi og þvottahús.

Loft og veggir:

Grunnuð með Microplast sprautugrunn (litur hvítur). (Jotun)

Tvímálaðir með Vadrum S0500 10% og Vadrum 10% 2002-y(grátt)

Söluaðili: Húsasmiðjan Holtagörðum, 104 Reykjavík

Sameignir.

Loft:

Grunnuð með Microplast sprautugrunn (litur 0500). (Jotun)

Tvímáluð með Prima air 7% Litur S0500

Veggir.

Grunnaðir með Microplast sprautugrunn (litur hvítur). (Jotun)

Tvímálaðir með Prima air 7% S0500

Söluaðili: Húsasmiðjan Holtagörðum, 104 Reykjavík .

Geymslur:

Loft:

Grunnuð með Microplast sprautugrunn (litur hvítur). (Jotun)

Tvímáluð með PVA 7 frá Jotun S0500

Veggir:

Grunnaðir með Microplast sprautugrunn (litur hvítur). (Jotun)

Tvímálaðir með PVA 7 frá Jotun S0500

Gólf:
Máluð 3 umferðir með Betolux Akva, litur ncs 2000
Söluaðili: Slippfélagið.

Loftræstilagnir:
Lagnir í loftræstikerfi eru spíralarör úr blikki. Útblásturs blásarar eru staðsettir uppi niðri í bílakjallara í þar til gerðum stokkum. Sjálfstætt loftræstikerfi er í bílageymslunni.
Smíði og uppsetning: Stjörnublikk Smiðjuvegi 2, 200 Kópavogi.
Þjónusta við stýribúnaðinn er í umsjón Straumvirki Suðurhraun 2a, 210 Hafnarfirði.

Reykskynjarar og slökkvitæki:
Hverri íbúð uppsettur reykskynjari og slökkvitæki.
Söluaðili: Nortek, Eirhöfði 13 og 18, 110 Reykjavík.

Sólbekkir:
Sólbekkir eru úr spónaplötum sem eru plastlagðar með hvítu Duropal
Söluaðili: Fanntófell Gylfaflöt 6-8, 112 Reykjavík.
Söluaðli: Byko, Skemmuvegur 2a. 200 Kópavogur

Brunavarnir:
Fylgt er leiðbeiningum Brunamálastofnunar með 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 er og slökkvitæki sett upp samkvæmt fyrirskrifuðum reglum.

RAFLAGNIR OG RAFLAGNAEFNI

Þjónustuaðili:
Straumvirki ehf
Suðurhraun 2a, 210 Hafnarfirði
S. 564-3640

Tenglar og rofar:
Tenglar og rofar eru af gerðinni Gira standard.
Söluaðili: S.Guðjónsson Klettagörðum 25, 104 Reykjavík.

Ljós í íbúðum og stigagöngum:
Ljós sem fylgja íbúðum og stigagöngum eru af gerðinni Enok hvít 60W.
Söluaðili: S.Guðjónsson Smiðjuvegi 3, 200 Kópavogi.

Útiljós:
Veggljós utandyra eru af gerðinni Primo.
Söluaðili: S.Guðjónsson Smiðjuvegi 3 200 Kópavogi.

Önnur ljós:
Í geymslum og göngum kjallara eru af gerðinni Rondo E27, kúla.
Í bílakjallara eru af gerðinni Modus, flúorlampar.

Dyrasímar:
Dyrasími er af gerðinni Ticino fyrir bus kerfi.
Söluaðili: S.Guðjónsson Smiðjuvegi 3, 200 Kópavogi.

Reyklúgur:
Reyklúga er staðsett í sitthvorum stigagangi á efstu hæð. Opnunarbúnaður fyrir reyklúgurnar er staðsettur í anddyri og er vel merktur.
Uppsetninga og þjónustuaðili: Straumvirki Suðurhraun 2a, 210 Hafnarfirði.

Aðalrafmagnstöflur eru af gerðinni Hager.
Í töflunum er aðalvararofi og rafmagnsmælar fyrir íbúðir ásamt lekaliðasjálfvara fyrir geymslu hverrar íbúðar. Allur töflubúnaður er af Hager og Abb gerð.
Söluaðili: Johan Rönning Klettagörðum 25, 104 Reykjavík.

PÍPULÖGN OG PÍPULAGNAEFNI

Þjónustuaðili:
Kraftlagnir ehf
Flugumýri 30, 270 Mosfellsbæ
S. 577-7100

Inntak hitaveitu:
Inntak fyrir hitaveitu er í inntaksrými sem er í kjallara. Affallið af húsinu er nýtt í að hita upp snjóbræðslukerfin sem eru við húsin. Það er sameiginlegt hitakerfi í öllu húsinu fyrir allar íbúðir og sameign. Hitakostnaður skiptist eftir hlutfallstölu hverrar íbúðar samkvæmt eignaskiptasamningi.

Ofnalagnir:
Ofnalagnir eru rör í rör í botnplötum og tengin í ofna úr svörtu lagnaefni.
Söluaðilar: BYKO Skemmuvegi 2a, 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 lögð samkvæmt teikningu hönnuðar. Afrennsli af húsinu er nýtt í snjóbræðslur og eru stjórnlokar fyrir þær í inntaksrými.
Efni er PP snjóbræðslurör framleidd hjá SET.
Söluaðili: BYKO Skemmuvegi 2a, 200 Kópavogi.

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

Neysluvatnslagnir:
Neysluvatnslagnir eru álpex rör.
Gerð Unipipe
Söluaðili: Tengi Smiðjuvegi 76, 200 Kópavogi.

Slökkvikerfi:
Vatnsúðunarkerfi er í bílageymslu. Kerfinu er stýrt og það vaktað frá stjórnherbergi sem er við hliðina á inngang í bílageymsluna Tangarbryggju 13. 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: Kraftlagnir ehf
Söluaðili / þjónusta brunastjórnstöðvar: Securitas, Skeifunni 8.

Dælur í bílakjallara og lagnarýmum íbúða:
Dælur eru staðsetar í lagnarýmum hússins, gróðurbeði austan meginn við bílakjallara í dælubrunni og í lagnarými fyrir bílgeymslu, þær taka yfirborðsvatn af gólfum og dæla upp í frárennsli.
Eftir afhendingu eignanna þá er eftirlit og umsjón þessa búnað alfarið á ábyrgð kaupanda.
Uppsetning á búnaði: Kraftlagnir ehf og Straumvirki ehf.

ÝMIS ATRIÐI

Raki innanhúss:
Í nýjum íbúðum er meiri raki (svo kallaður byggingarraki) en í eldra húsnæði (sjá einnig í skilalýsingu). Því er nauðsynlegt að loftræsta meira en ella, a.m.k fyrsta árið eftir að flutt er í nýja íbúð, sérstaklega þegar kólnar úti. Nýjustu þéttilistar á gluggum og hurðum geta gert íbúðina mjög þétta. Til að vinna á móti stöðugu sogi 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, þvottahúsi og í eldhúsi 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 loftræsta baðherbergi vel eftir notkun á baði og eða sturtu. Í vegg milli baðherbergis-þvottahúss og nærliggjandi rýmis er inntaksventill til að tryggja nægilegt loft inn í baðherbergið á móti útsoginu.

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 lofhitanum í viðkomandi herbergi) og er hver ofnkrani stilltur á kjör hitastig í hvers rýmis, þegar viðkomandi eign er afhent. Hver ofnkrani 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, leyfið lofti að komast að bakvið þau. Byrgið ekki ofna með húsgögnum og / eða gluggatjöldum. Ef rúður döggva skal loftræsta betur e.t.v.með því að opna út í önnur herbergi.

Eldhús:
Látið gufugleypa ganga við matargerð til að minnka rakamyndun. Loft ræstið vel 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.

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 húseigenda 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 um högghljóð milli íbúða er íbúðaeiganda bent á að kynna sér grein nr. 171 (almennt um hljóðvist) í byggingareglugerðinni áður en ásetning 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 Verk ábyrgist ekki að hægt sé að leggja gólfefni 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 álítur 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. Einnig ber byggingaraðilinn 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 Verk mun 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 byggingaraðilann og arkitekt hússins, samkvæmt ákvæðum í byggingareglugerð.

MEÐ KVEÐJU

STARFSFÓLK

