SKILALÝSING

MARÍUGATA 9-11

ÞG **verktakar:** Þ**G** Íbúðir ehf. er lóðarhafi og seljandi verkefnisins en byggingaraðili hússins er Þ**G** verktakar ehf. Þ**G** verktakar hafa áralanga reynslu af framkvæmdum fyrir opinbera aðila, stórfyrirtæki og einstaklinga ásamt því að byggja atvinnu- og íbúðarhúsnæði á eigin vegum til fjölda ára. Fyrirtækið Leggur áherslu á vandaðar íbúðir, góða þjónustu og skil íbúða á réttum tíma.

***Þ**G verktakar búa yfir 24 ára reynslu á byggingarmarkaði. Sá sem byggir skiptir öllu máli, það er á þeim grunni sem Þ**G** Verk hefur starfað og mun áfram starfa um ókomna tíð.*

Aðalhönnuður Björn Guðbrandsson hjá Arkís arkitektar. Hanna Verkfræðistofa sér um hönnun burðavirkis. Teknik verkfræðistofa sér um hönnun lagna og Lumex um raflagnahönnun.

Maríugata: Maríugata er staðsett ofarlega í Urriðaholti. Stutt er í Urriðaholtsskóla, sem er grunn- og leikskóli hverfisins. Einn besti golfvöllur landsins (Oddur) er í göngufæri og einnig eru Setberg og GKG í nágrenninu. Mikið og gott útivistarsvæði er í námunda við húsin svo sem; Heiðmörk, Vífilstaðahraun og Urriðavatn. Urriðaholt er umlukið fjölbreyttum opnum náttúrusvæðum og er fyrsta hverfið á Íslandi til að hljóta vistvottun skv. Vottunarkerfi BREEAM Communities. Við hönnun Urriðaholts var áhersla lögð á að byggðin væri lifandi og samfélagið sjálfstætt. Hverfið nýtur allrar þjónustu sem Garðabær hefur upp á að bjóða. Nánar má lesa um hverfið á vefnum http://www.urridaholt.is/

"Mikið og gott útivistarsvæði er í námunda við húsin svo sem: Heiðmörk, Vífilstaðahraun og Urriðavatn"

Húsin: Húsin standa við Maríugötu sem er efst í Háholti í Urriðaholtshverfi í Garðabæ. Húsin eru byggð í samræmi við nútímaþarfir og kröfur. Allar íbúðir hafa svalir eða sérafnotareit. Burðarkerfi hússins verður steinsteypt fyrir utan veggi á 5 hæð, þeir eru byggðir úr CLT einingum. Útveggir eru einangraðir að utan, klæddir með báru-álklæðningum eða sléttum-álklæðningum sem tryggir lágmarks viðhald hússins. Gluggar eru ál/tré kerfi og glerjaðir með K-gleri.

Þak á 5 hæð er timburþak. Á Inndregnum þökum á 4 hæð er gras eða malaryfirborð. Svalir eru staðsteyptar með timburklæðningu sem endanlegu yfirborði. Svalahandrið eru úr stáli með lóðréttum pílórum. Sameiginleg stæði eru ofanjarðar í samræmi við ákvæði skipulagsskilmála. Séreignageymsla í kjallara fylgir íbúðum. Bílskúr á lóð fylgir nokkrum íbúðum.

Byggingaraðili: ÞG **Verktakar ehf.**
Seljandi & lóðarhafi: ÞG **Íbúðir**

SKILALÝSING

MARÍUGATA 9-11

Íbúðirnar eru byggðar í samræmi við byggingareglugerð 112/2012 með áorðnum breytingum þegar byggingarleyfi var samþykkt. Í sumum tilvikum er vikið frá kröfum um algilda hönnun á þeirri forsendu að hægt sé gera breytingar síðar (ef kaupandi kýs) og uppfylla þannig þær kröfur. Slíkar breytingar eru ekki innifaldar eða hluti af skilalýsingu og eru á ábyrgð og kostnað íbúðareiganda ef til kæmi.

Íbúðum verður skilað án gólfefna, fyrir utan gólf á baðherbergjum og í þvottahúsum sem eru flísalögð. Útveggir eru einangraðir og klæddir með álklæðningu, flísum eða timbri að utan en sandspartlaðir og málaðir að innan. Veggir eru unnir beint úr mótum og viðmið um lágmarkssléttleika (frávik) eru +/- 10 mm á 3 metra réttskeið og +/- 5 mm á 1 metra réttskeið. Innveggir aðrir en steyptir eru úr hleðslusteini. Einfalt gifs verður í loftum þar sem þau eru niðurtekin. Loftaklæðningar á 5. Hæð eru með strekktum hljóðdúk, nema í votrýmum en þar er einfalt gifs. Veggir og gifsloft innan íbúða eru sparslaðir og málaðir í ljósum lit.

Pípulagnakerfi hússins (innan íbúða) er leitt í gegnum lóðrétta lagnastokka. Rör í rör kerfi að tengipunktum er innsteypt í gólfplötur. Ofnar eru hefðbundnir (Voryl eða sambærilegir) með ofnlokum (Danfoss eða sambærilegum). Handklæðaofnar eru í flestum baðherbergjum. Í baðherbergjum, þvottaherbergjum eða forstofu eru í sumum tilfellum lagnastokkar í loftum eða í kverkum. Vélræn loftræsting (útsog) er í rýmum skv. hönnunargögnum þar sem við á en annars verður um „náttúrulega“ loftræstingu að ræða (opnanleg fög). Fersklofttúður eru í útveggjum allra íbúða (mikilvægt er að túðurnar séu ávallt opnar).

Í baðherbergjum, þvottaherbergi og eldhúsi er einn rakaheldur ljósakúpull í hverju rými, í öðrum rýmum eru ljósastæði (án kúpla). Slökkvitæki og reykskynjari fylgir hverri íbúð. Dyrasími er í öllum íbúðum. Laus búnaður o.þ.h. sem sýndur er á teikningum, en sem ekki er upptalinn í skilalýsingu þessari fylgir ekki. Innihurðir eru vandaðar yfirfeldar og eru skellibólur á veggjum eftir því sem best hentar. Þar sem hurðir koma að skápum og beinast liggur við að setja hurðastoppara í gólf eru þeir ekki til staðar. Það er í höndum kaupenda að setja slíka hurðastoppara eftir að gólfefni hefur verið lagt. Lögð er áhersla á að haga skipulagi eldhúsa á sem bestan hátt með nútíma hönnun og þarfir í huga. Innréttingar eru slitsterkar og endingargóðar. Um er að ræða vandaða framleiðslu þar sem nýjasta tækni og vöruþróun eru í hávegum höfð.

Baðherbergis- og þvottahúsgólf eru flísalögð sem og veggir inni í sturtu en aðrir veggir málaðir í ljósum lit. Laufen Salernisskálar eru upphengdar með innbyggðum vatnskassa í vegg. Sturtur eru þreplausar með flísalögðum botni og hertu sturtugleri. Handlaugar eru Roca, stálvaskur í eldhúsi er Reginox, blöndunartæki eru frá Damixa og hitastýrð sturtutæki. Þvottahús eru ýmist innan baðherbergja eða í sér rými. Þvottahús eru óinnréttuð með tengingu fyrir þvottavél og þurrkara (ekki útsog fyrir þurrkara). Þar sem þvottahús eru í sér rými er aðgengileg heitavatnslögn lokuð með tappa ætluð fyrir skolvask en vaskur fylgir ekki né önnur tæki.

Byggingaraðili: ÞG Verktakar ehf.
Seljandi & lóðarhafi: ÞG Íbúðir

SKILALÝSING

MARÍUGATA 9-11

Ljósleiðari er dregin upp í smáspennutöflu í íbúðum. Lagnaleiðir eru frá smáspennutöflu að nettenglum íbúðar. Strengur (cat5) er dreginn frá smáspennutöflu að einum nettengli í alrými íbúðar. Tengi eru ekki á netstrengjum í töflu. Loftnet verða ekki á byggingunni og þar af leiðandi er ekki gert ráð fyrir Coaxtenglum (loftnetstenglum) í íbúðum.

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

Innréttingar Maríugötu 9-11

Innréttingar í eldhúsi og á baði eru frá þýska framleiðandanum Nobilia og fataskpar eru frá GKS. Nobilia er með framleiðslu í einni fullkomnustu innréttingaverksmiðju í heiminum í dag og framleiðir innréttingar eftir ströngum gæðakröfum. Innréttingarnar eru með ljúflokun á skúffum og skápum. Í Maríugötu 11 eru skápahurðir í litnum Sand en í Maríugötu 9 eru efri skápar svartir en aðrir eldhússkápar eru með dökkri viðaráferð. Lýsing er undir efriskápum í eldhúsum. Borðplötur eru úr efni sem er slitsterkt og endingargott, með vönduðum kantlímingum, sambræddum með laser tækni. Eldhús skilast með tækjum og búnaði frá Bosch, span-helluborði, blástursofni, uppþvottavél og innbyggðum kæliskáp. Viftur eru ýmist í efri skáp, nema þar sem eru vegg eða eyjuháfar frá Faber (Húsasmiðjan), allar viftur eru uppsettar með kolasíu. Neðri skápar á baði eru með skúffu, efri skápar eru með spegli. Fataskápar eru hvítir.

Lóðarfrágangur: Húsunum verður skilað fullbúnum með malbikuðum svæðum, hellulögn og túnþökum. Inngangar verða steyptir og/eða hellulagðir. Sameiginleg garð- og leiksvæði verða útfærð í samræmi við lóðarhönnun, tæki eða búnaður fylgir ekki. Þökulögð svæði verða frágengin og gróðurbeð mótuð en gróður fylgir ekki.
Seljandi getur ekki ábyrgst að frágangi á lóð verði lokið á sama tíma og íbúð er afhent. Ekki er heimilt að halda eftir kaupsamningsgreiðslu þess vegna, enda ábyrgist seljandi að fullnaðarfrágangi lóðar verði lokið eigi síðar en í lok árs 2023. Lögð verða ídráttarrör ætluð fyrir rafmagn í hleðslustöð út í lóð en búnaður, tengingar og kostnaður þess vegna eru á ábyrgð húsfélags.

Frágangur sameignar: Í anddyrum eru gólf flísalögð með gráleitum flísum. Gólf á lyftugöngum, stigum og stigahúsum teppalögð. Veggir og loft eru máluð í ljósum lit. Póstkassar eru uppsettir í anddyri sem og dyrasími.

Geymslur: Gólf í séreignageymslum eru slípuð og lökkuð. Steypt loft og veggir eru steinslípaðir (ekki sparslaðir) og málaðir í ljósum lit. Léttir veggir eru úr geymslueiningarveggjum frá GMS (frá Póllandi) eða sambærilegt og einnig hurðir. Ofnar eru á geymslusvæði en geymslur eru ekki upp hitaðar sérstaklega. Þar sem er innloftunarkerfi geta lagnir legið í geymsluloftum án þess að vera klæddar af. þar eru einnig neyslu-, hita- og frárennslislagnir sem geta eftir aðstæðum verið innan geymsla.

Byggingaraðili: ÞG Verktakar ehf.
Seljandi & lóðarhafi: ÞG Íbúðir

SKILALÝSING

MARÍUGATA 9-11

Bílskúrar: Með nokkrum íbúðum fylgir bílskúr. Þak er hefðbundið sperruþak klætt með lituðu alusink. Loft klædd með gifsklæðningu (einfalt gifs) eða sambærilegt. Bílskúrshurðar eru af gerðinni Hörmann. Skolvaskur fylgir bílskúrum.

Almennt: Vísað er til hönnunargagna (m.a. byggingarnefndarteikninga) varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni. Auglýsingaefni og 3D teikningar eru eingöngu til hliðsjónar. Komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi. Almennt miðast skil hússins við vandaðan frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.
Komi til framkvæmda kaupenda eftir afhendingu skal tekið fram að ekki er heimilt að skerða burðarþol, hljóðvist o.þ.h. eða hafa áhrif á húshluta sem tilheyra sameign hússins.

Í nýjum íbúðum getur verið mikill byggingaraki í byggingarhlutum. Þessi raki mun að jafnaði hverfa á einu til tveimur árum en það er þó háð útloftun í íbúðinni. Allar íbúðir eru búnar vélrænni loftræstingu en til þess að hún hafi fulla virkni þarf að tryggja innstreymi lofts öllum stundum, í gegnum lofttúðu og/eða opnanleg fög. Nauðsynlegt er að fylgjast með vatnsmyndun (döggun) innan á gleri. Ef mikil bleyta safnast saman neðst á glerinu getur vatnið skemmt glugga, gólfefni, málningu og spörslun.Því er mikilvægt að hafa gluggafögin lítillega opin til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna.

Rúður/gler má alls ekki byrgja 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.

Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti í blöndunartækjum nokkrum sinnum eftir að flutt er inn í íbúðina og nauðsynlegt er að hann fylgist með niðurföllum í þvottahúsi, baði og á svölum og hreinsi reglulega úr þeim. Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri og/eða atriðum sem heyra undirviðhald hússins

Vegna ákvæðis í byggingarreglugerð og ÍST 45 um hljóðvist og högghljóð milli íbúða, er íbúðaeiganda bent á að kynna sér viðeigandi ákvæði í byggingarreglugerð áður en niðurlögn gólfefna hefst. Einnig er nauðsynlegt að velja gólfefni með tilliti til þykktar annara gólfefna á baðherbergjum og stigagöngum og frágangs í hurðagötum Óheimilt er að setja niðurlímd efni (t.d. parket eða flísar) beint á steinsteypt gólf. Undir fljótandi gólfefni þarf einnig að setja viðeigandi hljóðdúk til að uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og mikilvægt er að tilheyrandi fúgur séu milli gólfefnis og veggja, mælt er með því að slíta gólflista frá veggjum og gólfi með gúmmílistum. ÞG-Verktakar ábyrgjast ekki að hægt sé að leggja gólfefni á strax eftir afhendingu íbúðar, rakamæling gólfa er á ábyrgð íbúðareiganda.

Ofnalagnir liggja innsteyptar í plötum, getur því verið varasamt að bora í loft nema að vel athuguðu máli.

Byggingaraðili: ÞG Verktakar ehf.
Seljandi & lóðarhafi: ÞG Íbúðir

SKILALÝSING

MARÍUGATA 9-11

Byggingaraðili: ÞG Verktakar ehf.
Seljandi & lóðarhafi: ÞG Íbúðir