



ORKUREITURINN



Skilalýsing Dalsmúli 1-3

fyrir íbúð 609 á 6. hæð með þakgarði

Útgáfa 1 - Apríl 2024

Efnisyfirlit

1. Almenn lýsing
2. Frágangur utanhúss
3. Frágangur íbúða
4. Frágangur sameignar
5. Bílastæði
6. Hönnuðir og byggingaraðilar
7. Afhending eignar
8. Til áréttingar

1. Almenn lýsing

Dalsmúli 1-3 eða A reitur er fyrsta af fjórum byggingum sem byggðar verða á Orkureitnum. Húsið er á sjö hæðum, auk kjallara, og inniheldur 68 íbúðir sem eru 2-4 herbergja. Á 1. hæð með sérinngangi er 246 fermetra atvinnuhúsnæði fyrir þjónustu eða verslun.

Í byggingunni eru tvö stigahús í sameign, sem skilgreinast sem suður (Dalsmúli 3) og norður (Dalsmúli 1). Norður stigahúsið nær frá kjallara upp á 7. hæð en syðra stigahúsið nær frá kjallara og upp á 6. hæð. Gengið er inn í anddyri beggja stigahúsa frá Dalsmúla. Lyftur ganga niður í kjallara og úr honum eru tveir útgangar. Annars vegar út í inngarð og hins vegar inn í bílastæðahús. Í kjallara eru séreignargeymslur íbúða, hjóla- og vagnageymslur og inntaksrými.

Allar íbúðir á 2. til 7. hæð eru með svölum eða þakgörðum. Íbúðir á 7. hæð eru með þakgörðum, auk íbúðar 609 á 6. hæð. Á þakgörðum eru lagnir og rafmagnstengingar fyrir heitavatnspotta. Raftengi eru fyrir þurrugufu þar sem því er við komið.

Beint aðgengi er fyrir íbúa hússins að sameiginlegu bílastæðahúsi um kjallara, auk þess sem gott aðgengi er ofanjarðar um inngarð inn í bílastæðahús. Bílastæðahús er samnýtt með öðrum matshlutum á reitnum, sbr. kvaðir í deiliskipulagi, þar sem verða 346 bílastæði, auk séreignar bílskúra. Íbúar geta valið hvort og með hvaða hætti þeir leigja stæði í bílastæðahúsi sbr. *Reglur rekstrarfélags bílakjallara á Orkureitnum*. Við endanlegan frágang bílastæðahúss verður komið á vönduðu aðgangsstýringarkerfi í bílastæðahúsi.

Lyklalaust aðgengi er að inngöngum og stigahúsum í byggingunni, hvort sem það er í gegnum anddyri eða frá bílastæðahúsi. Hurðir opnast þegar dropar eru lagðir að skynjorum.

Sameiginleg leigulóð er fyrir alla matshluta Orkureitsins með vönduðum yfirborðsfrágangi. Nánari upplýsingar um uppsetningu og deiliskipulag svæðisins má finna á skipulagssjá Reykjavíkurborgar.

Byggingaraðili og seljandi er SAFÍR byggingar ehf., kt. 551021-0680, Ármúla 27, 108 Reykjavík. Aðalhönnun er í höndum Nordic Office of Architecture.

Lýsingu þessari er ekki ætlað að vera tæmandi um einstök atriði. Nánari upplýsingar um efni, birgja og tæki er að finna í viðauka I við skilalýsinguna.

2. Frágangur utanhúss

Húsinu er skilað fullbúnu að utan. Burðarvirki húsanna er staðsteypt úr járnbentri steinsteypu og eru útveggir einangraðir með steinull að utan. Botnplata kjallara er staðsteypt en milliplötur og þakplata eru ýmist staðsteyptar eða byggðar upp úr forsteyptum filigran-plötum með ásteypulagi.

Klæðning

Útveggir eru einangraðir og klæddir með áklæðningu.

Þak

Þak byggingarinnar er klætt með tvöföldu lagi af ábræddum tjörudúk og einangrað með vatnspólinni einangrun. Ofan á þakplötu er síðan lag af ýmist grasi/úthagatorfi, sjávarmöl eða hellum.

Svalir

Svalir á 1. til 6. hæð eru forsteyptar skv. teikningum arkitekts. Svalahandrið eru ál-/glerhandrið að hluta til og forsteypt að hluta. Skipulag og hönnun byggingarinnar býður ekki upp á að kaupendum sé heimilt að að loka svölum með svalalokun.

Á 7. hæð og íbúð 609 á 6. hæð fylgja þaksvalir til sérafnota, gólf þaksvala er hellulagt og þakið gróðurþekju að hluta sbr. hönnun arkitekts. Sérstakar lagnir eru fyrir heitavatnspotta á þaksvölum auk tengimöguleika fyrir þurrugufur þar sem því er við komið skv. teikningum. Kaupendur geta gegn viðbótargjaldi fengið íbúðir afhentar með heitum potti og sumum tilfellum þurrugufu, sbr. teikningar.

Gluggar og útihurðir

Gluggar og svalahurðir íbúða eru úr timbri með áklæðningu á ytra byrði. Inngangshurðir frá lóð og í anddyri eru álkerfi með mótorknúnum hurðapumpum og dropakerfi til opnunar.

Lóð

Lóð verður fullfrágengin skv. leiðbeinandi teikningu landslagsarkitekts. Snjóbræðsla er að hluta til við hús og í gönguleiðum. Varmi úr fráfalli hitaveitu verður nýttur til snjóbræðslu á lóðinni.

3. Frágangur íbúða

Innanhússarkitekt hússins hefur valið saman sex samsetningar á innréttingum, borðplötum, flísum og lit á veggjum sem kaupendum gefst kostur á að velja á milli. Tímamörk eru þó á því hvenær slíkt val er ekki lengur fyrir hendi fyrir kaupendur einstakra íbúða á framkvæmdatíma. Íbúðir eru ekki afhentar með parketi en tillögur eru lagðar fram af innanhússarkitekt um hvaða parket mælt er með fyrir mismunandi innréttingar. Byggingaraðili annast niðurlagningu parkets eftir að kaupandi hefur valið, gegn greiðslu.

Veggir

Milliveggir eru steinsteyptir. Léttir milliveggir og lagnastokkar eru að mestu hlaðnir úr milliveggjasteini en þar sem því er ekki við komið eru milliveggir byggðir úr blikkstoðum klæddir Fermacell gipsplötum. Allir veggir eru sandspartlaðir og grunnmálaðir undir tvær umferðir af plastmálningu í ljósum grá-beige lit skv. ákvörðun innanhússarkitekts (E6.04.71). Baðherbergisveggir eru að mestu flísalagðir með 600 x 600 mm flísum en skilinn er eftir lítill veggflötur sem málaður er í lit íbúðarinnar skv. ákvörðun innanhússarkitekts.

Loft

Steypt loft eru sandspörtluð og grunnmáluð undir tvær umferðir af plastmálningu í ljósum grá-beige lit skv. ákvörðun innanhússarkitekts (E6.04.71). Loft og veggir á baðherbergjum og þvottahúsum eru máluð með viðurkenndri votrýmismálningu.

Gólf

Íbúðin sjálf verður afhent að mestu án gólfefna. Gólf á baðherbergi, þvottahúsi eru flísalögð með flísum af vandaðri gerð, valið af innanhússarkitekt hússins með hliðsjón af heildaryfirbragði íbúða.

Hurðir

Allar innihurðir verða yfirfelldar í svörtum lit, klæddar plastfilmu með viðaráferð skv. vali innanhússarkitekts. Hurðarhúnar eru svartir.

Rafmagn og lýsing

Raflögn er fullfrágengin. Rofar og tenglar fyrir rafmagn, tölvur og síma verða settir upp í samræmi við raflagnateikningar. Allt innanlagnaefni er matt svart frá framleiðandanum Merten. Lýsing er hönnuð af Verkhönnun ehf. í samráði við innanhússarkitekt. Ljós í eldhúsi, baði og í þvottahúsi íbúða eru frágengin en önnur ljós innan íbúða fylgja ekki. Mynddyrasími er frá Öryggismiðstöðinni af gerðinni Integriti. Einfaldur cat5e strengur er dreginn í og tengdur alrými og hverju íveruherbergi. Í stofu við sjónvarp er tvöfaldur cat5e tengill. Í

smáspennutöflu er krosstengibretti sem tengist á móti tenglum í íveruherbergjum. Ljósleiðari er tilbúinn til notkunar í smáspennuskáp íbúðar. Aðgangsstýringarkerfi (dropakerfi) er að inngöngum að sameignarrýmum byggingarinnar.

Innréttingar

Innréttingar eru frá *GKS ehf.* og eru vandaðar, framleiddar undir ströngum umhverfis- og gæðakröfum hjá viðurkenndum framleiðanda. Helsti birgir GKS er þýski framleiðandinn Nobilia sem er stærsta innréttingafyrirtæki í Evrópu og leiðandi á sínum markaði. Innanhússarkitekt verkefnisins, Rut Káradóttir, hefur verið til ráðgjafar um efnisval og hönnun innréttinga þar sem leitast er við að mæta þörfum íbúa eins vel og kostur er.

Kaupendur sem kaupa íbúðir tímanlega hafa sveigjanleika við efnisval og geta m.a. valið milli sex þema, þ.e. lita á innréttingum og borðplötum, sem ákveðin hafa verið af innanhússarkitekt hússins. Eldhúsinnrétting, borðplötur, baðinnrétting, fataskápar og forstofuskápar eru með sömu áferð/lit í hverri íbúð. Val á flísum, litur veggja og hurðir er með hliðsjón af innréttingum. Íbúðin afhendist ekki með gólfefnum en innanhússarkitekt hússins hefur gert tillögur að mismunandi parketi sem fellur vel að þeim innréttingaþemum sem kaupandi hefur úr að velja.

Allar borðplötur í eldhúsi og á baðherbergjum eru úr samlímdum steini og hluti af veggjum í eldhúsi milli efri og neðri skápa. Borðplötur koma frá birginum Constantino.

- Neðri skápar eru almennt með útdraganlegum skúffum nema staðsetning tækja eða aðrir þættir valdi því að önnur lausn er notuð. Ljós er í sumum skúffum.
- Efri skápar eru með lýsingu inni í skápunum auk þess sem lýsing er á borðplötu undir efri skápum.
- Vaskaskápur í eldhúsi er útdraganlegur með sorpflokkunartunnum.
- Skúffum í eldhúsinnréttingu er almennt skilað með mottum eða sem hnífaparaskúffu.
- Innréttingar eru almennt með smekklegar innfelldar höldur, en vandaðar höldur eru á öðrum skápum í samræmi við lit innréttingar.
- Baðherbergi eru með innréttingu og speglaskáp með lýsingu.
- Skápar eru frágengnir upp í loft (þó ekki speglaskápar á böðum).
- Íbúðir eru vel búnar fata- og forstofuskápum og inni í þeim eru bæði hillur, innbyggðar skúffur og hengi eins og best verður fyrir komið.
- Hurðir fataskápa og forstofuskápa eru heilar, nema þar sem aukin lofthæð er á 5. og 6. hæð. Leitast er við að láta fataskápa ná milli veggja þar sem það er hægt og ganga smekklega frá aðfellum og frágangi.

- Svartur innbyggður vaskur í eldhúsinnréttingum er frá Schock með einnar-handar blöndunartæki í svörtum lit frá Grohe.

Eldhústæki

Íbúðir eru afhentar með öllum hefðbundnum innbyggðum raftækjum. Vandað hefur verið til við val á raftækjum sem henta innréttingu. Ísskápur og uppþvottavél eru innbyggð og bakaraofn er svartur með það að markmiði að ná fram fallegu yfirbragði innréttinga.

- Íbúðir eru með innbyggðu spanhelluborði frá Bora. Í helluborðinu er innbyggður gufugleypir.
- Innbyggður blástursofn frá Miele. Ofninn er með DirectSensor snertitökkum, sjálfhreinsikerfi fyrir einföld þrif og kjarnhitamæli sem veitir nákvæma og fullkomna stjórnun á eldun. Ofninn er með þægileg, sjálfvirk eldunarkerfi. Hann er einnig með rakastýringu sem tryggir ennþá betri steikingu og bakstur, en gufupúst rakastýringarinnar skila léttara deigi og vel brúnaðri steik. Fjölhæfur blástursofn sem uppfyllir allar helstu óskir matgæðinga.
- Innbyggður blástursofn með örbylgju frá Miele. Ofninn er með mjúkri hurðaropnun, SoftOpen, SoftClose og snertitökkum. Ofnrýmið er með sterku yfirborði úr ryðfriú stáli og PerfectClean-húð sem er auðvelt að þrifa. Í ofninum eru sjálfvirk eldunarkerfi, örbylgjukerfi fyrir poppkorn sem er sett af stað með einni snertingu og blönduð kerfi fyrir fljóta og fullkomna eldun. Fjölhæfur blástursofn með örbylgju.
- Hljóðlát 44 dB uppþvottavél frá Miele er innbyggð í innréttingu.
- Ísskápur er frá Miele, innbyggður í innréttingu með kæliholfi og frystihólfi.

Baðherbergi og þvottahús

Baðherbergisveggir eru að mestu flísalagðir með 600 x 600 mm flísum en skilinn er eftir lítill veggflötur sem málaður er í lit íbúðarinnar skv. ákvörðun innanhússarkitekts.

Salernisskál frá Grohe er veggghengd með hæglokandi setu og innbyggðum vatnskassa og þrýstihnapp á vegg. Handlaug frá Nicos er innbyggð í innréttingu. Handlaugin er með einnar-handar hitastýrðu svörtu blöndunartæki frá Grohe. Sturtugólf eru með vatnshalla að gólfniðurfalli upp við vegg, sem einnig er öryggisniðurfall baðherbergis. Sturtur eru afmarkaðar með sturtugleri að hluta til. Hitastýrð svört blöndunartæki frá Grohe með handbrúsu eru í sturtu. Baðinnréttingar eru í samræmi við þema íbúðarinnar.

Þvottaðstaða

Íbúð 609 er með þvottahús innan íbúðar. Í þvottaherbergi er gólf flísalagt með vönduðum flísum í þema íbúðar. Þvottahúsi er skilað með vatns- og raflögnum fyrir þvottavél og þurrkara ásamt vaski með blöndunartæki og innréttingum. Gert er ráð fyrir barkalausum þurrkara.

Hitakerfi

Íbúðir og sameign eru hitaðar með ofnakerfi skv. teikningu.

Loftræsti-, vatns- og þrifalagnir

Hver íbúð er útbúin loftræstikerfi með varmaendurvinnslu. Loft er sogað úr eldhúsi og baðherbergjum og fersku lofti dælt inn í önnur rými. Kerfið endurvinnur varma upp að 85%, nýtir varma úr útsogslofti og hitar ferskt loft sem dælt er inn. Allt loft sem fer í gegnum kerfið er síað og er því minna af svifryki og frjókornum í íbúðunum en ella. Hægt er að stýra kerfinu á bæði einfaldan hátt á vegg eða með appi í snjallsíma. Íbúar geta fengið sjálfvirka vöktun á loftræstingu frá þjónustuaðila á einfaldan máta.

4. Frágangur sameignar

Veggir

Milliveggir milli íbúða verða staðsteyptir. Aðrir milliveggir eru ýmist staðsteyptir eða léttir milliveggir. Lagnastokkar verða ýmist hlaðnir úr milliveggjasteini, en þar sem því er ekki við komið eru milliveggir byggðir úr blikkstoðum klæddir Fermacell gipsplötum. Veggir ofan kjallara eru sandspartlaðir og grunnmálaðir undir tvær umferðir af plastmálningu í „dusky roubaix“ lit skv. ákvörðun innanhússarkitekts (E4.05.55). Þó með þeirri undantekningu að steypdir veggir stigahúsa og hluti veggja í stigagöngum verða slípaðir og glærlakkaðir. Steypdir veggir í kjallara verða grunnaðir beint á stein og málaðir tvær umferðir í hvítum lit. Í kjallara verður notast við sér til gerða geymsluveggi sem eru gerðir úr blikkgrind sem klædd verður blikkplötum, þessir veggir eru opnir að ofan með öryggisneti svo lofti um geymslurnar sbr. loftræstihönnun í kjallara. Í anddyrum er hluti veggja flísalagður skv. ákvörðun innanhússarkitekts.

Gólf

Í geymslum og almennum rýmum í kjallara eru gólf slípuð og máluð með slitsterkri gólfmálningu. Gólf á stigagöngum og stigahúsum er teppalagt. Gólf í anddyri er flísalagt með flísum skv. ákvörðun innanhússarkitekts.

Loft

Loft eru sandspörtluð og grunnmáluð undir tvær umferðir af plastmálningu í „dusky roubaix“ lit skv. ákvörðun innanhússarkitekts (E4.05.55). Loft yfir forstofu anddyris er niðurtekið að hluta. Loft í stigahúsum eru glærlökkuð beint á slípaða steypa fleti.

Rafmagn og lýsing

Í anddyri hvers stigagangs er komið fyrir hangandi loftljósi og innfældri lýsingu skv. ákvörðun innanhússarkitekts. Í stigagöngum eru svartir veggglampar með hreyfiskynjara auk þrífalýsingar í lofti.

Lyftur

Fólkslyftur eru af gerðinni Orona frá Lyftutækni. Lyfturnar eru skv. teikningum og gildandi byggingarreglugerð og er frágangur klæðningar inni í lyftum ákveðinn af innanhússarkitekt.

Sorp

Sorpflokkun íbúa er í þar til gerðum djúpgámum í vistgötu Dalsmúla skv. ákvæðum deiliskipulags og skv. byggingarreglugerð.

5. Bílastæði

Ákvæði í deiliskipulagi kveða á um að bílastæðahús á Orkureitnum skuli vera rekið með fyrirkomulagi samnýtingar. Í bílastæðahúsinu verða þó 100 sérmerkt stæði, auk þess sem gert er ráð fyrir að um 30 bílskúrar í einkaeigu verði tengdir bílastæðahúsinu. Bílastæðahúsið er í eigu SAFÍR bygginga ehf. Til þess að hámarka not íbúa af bílastæðahúsinu verður bílakjallarinn rekinn af rekstrarfélagi (Bílastæði ehf.) sem er dótturfélag SAFÍR bygginga ehf. Rekstrarfélagið hefur sett reglur um útleigu bílastæða í bílastæðahúsinu sem kaupendur eru hvattir til að kynna sér.

Stefna rekstrarfélagsins er að fyrirkomulag við útleigu bílastæða í bílastæðahúsinu fullnægi þörfum íbúa og gesta þeirra fyrir geymslurými á bifreiðum, auk þess að nýtast á daginn fyrir þann atvinnurekstur sem er á reitnum. Markmiðið er að ná þessari stefnu með skýru skipulagi og markvissri stýringu aðgangs og umferðar um kjallarann, m.a. með vönduðu aðgangsstýringarkerfi.

6. Byggingaraðili og hönnuðir

- **Byggingaraðili:** SAFÍR byggingar ehf.
- **Byggingarstjóri:** Gunnar Smári Magnússon, Verkstýring ehf.
- **Verkefnastjóri:** Sveinn Ragnarsson
- **Aðalhönnun:** Nordic Office of Architecture
- **Innanhússhönnuður:** Rut Káradóttir, RK ehf.
- **Burðarpöls- og lagnahönnun:** NNE Verkfræðistofa ehf.
- **Raflagna- og lýsingarhönnun:** Verkhönnun ehf.
- **Hljóðvistarhönnun:** Mannvit ehf.
- **Brunahönnun:** Örugg verkfræðistofa ehf.

7. Afhending eignar

Kaupandi og verksali taka út íbúðir í sameiningu við skil og sannreyna ástand íbúðarinnar. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal það skráð á afhendingarskýrslu og verksali lagfæra galla við fyrsta tækifæri. Íbúðir eru þrífarnar fyrir skil og afhendast hreinar.

Verði breytingar á íbúðinni að ósk kaupanda skulu þær gerðar í gegnum skrifstofu SAFÍR bygginga ehf. og geta þær haft áhrif á afhendingartíma til seinkunar. Breytingar geta leitt til kostnaðarauka en aldrei til lækkunar kaupverðs.

Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar skal hann strax beina umkvörtun sinni til skrifstofu SAFÍR bygginga ehf.

Dalsmúli 1-3 er fyrsti áfangi uppbyggingar á Orkureitnum. Kaupendur geta átt von á ónæði meðan á byggingarframkvæmdum stendur við aðra matshluta á reitnum þó svo að SAFÍR byggingar ehf. leitist við að lágmarka það eftir fremsta megni.

Bílastæðahús Orkureitsins er sameiginlegt fyrir alla matshluta á reitnum og verður það byggt upp í þremur megináföngum. Við afhendingu mun kaupendum ekki bjóðast að nýta þann hluta bílastæðahússins sem innangengt er í frá kjallara hússins heldur verður sá áfangi byggður síðar. Kaupendur fá aðgang að öðrum hluta bílastæðahússins á uppbyggingartíma.

Orkureiturinn er byggður í fjórum megináföngum á einni lóð og verður endanlegur heildarfrágangur á lóð ekki kláraður fyrr en framkvæmdum á öllum reitnum lýkur þó að lóðarhluti næst byggingunni verði kláraður samhliða afhendingu íbúða. Endanleg skráning byggingarstigs íbúða eða lokaúttekt þeirra getur þannig verið háð frágangi á allri lóðinni. Kaupandi skuldbindur sig til að veita íbúð viðtöku þegar öryggisúttekt hefur farið fram þrátt fyrir að hafa ekki náð lokaúttektarstigi eða matsstigi 7 og ekki hafi endanlega verið lokið við sameign og umhverfi. Byggingaraðili ábyrgist að eign fái lokaúttekt.

8. Til áréttingar

Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, útlits- og tæknilegar breytingar meðan á byggingarframkvæmdum stendur og breyta teikningum í samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna. Leitast verður við að halda a.m.k. sambærilegum gæðum byggingarluta og íhluta, breytist þeir á byggingartíma.

SAFÍR byggingar ehf. áskilja sér rétt til að gera breytingar á eignaskiptasamningi fasteignanna og skuldbindur kaupandi sig til að samþykkja slíkar breytingar með undirritun sinni sé þess óskað, enda hefur breytingin ekki áhrif á séreign kaupanda.

Ef misræmi er í innréttingum og skápum milli arkitektateikninga, söluteikninga á söluvef eða innréttingateikninga frá GKS ehf. eru það innréttingateikningar sem gilda. Gera má ráð fyrir minniháttar breytingum frá teikningum vegna aðlögunar við uppsetningu á verkstað.

Vísað er til hönnunargagna (t.a.m. byggingarnefndarteikninga) varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni. Auglýsingaefni og annað myndefni er eingöngu til hliðsjónar og komi upp misræmi þá eru það samþykktar teikningar hönnuða sem gilda. Almennit miðast skil við vandaðan frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.

Í öllum tilfellum þegar minnst er á tegundir af tækjum eða búnaði og innréttingum, efni eða birgja í skilalýsingu áskilja SAFÍR byggingar ehf. sér rétt til að gera breytingar þar á og verði þá um sambærilega vöru að ræða.

Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum og skal hann fylgjast með og halda hreinum niðurföllum í þvottahúsi, baði og úti á svölum. Í steypum nýbyggingum er byggingarraki sem mun hverfa á einu til tveimur árum. Nauðsynlegt er að útloftun í íbúðum sé góð og mikilvægt er að fylgjast með vatnsmyndun (dögg) innan á gleri. Til að forða því að vatn safnist saman neðst á glerinu er mikilvægt að hafa glugga opna til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna úti. Ef það er ekki gert er hættu á að vatnið geti valdið skemmdum á gluggum, gólfefnum og málningu.

Kaupanda er kunnugt um að eldvarnargler er í húsinu þar sem krafa er um slíkt skv. byggingarreglugerð. Eðlismunur er á eldvarnargleri og hefðbundnu K-gleri hússins sem veldur því að ekki er hægt að tryggja að ásýnd þessa tveggja tegunda glers sé fullkomlega

sú sama í húsinu. Ábyrgð framleiðanda er samkvæmt skilmálum Windows Factory. Við kaup íbúðar yfirtekur kaupandi ábyrgð framleiðanda.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri. Gera má ráð fyrir því að kaupandi þurfi að endurmála íbúðir eftir nokkurn tíma þegar byggingin, þ.e. það byggingarefni sem í henni er, hefur náð stöðugu ástandi.

Svalagólf er nauðsynlegt að silanbera á u.þ.b. tveggja ára fresti. Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þær stífnir ekki og festist með tímanum. Íbúðareigendum er kunnugt um að dælur eru í dælubrunnum sem þarf að fylgjast með skipulega og niðurföll og öryggisdælu þarf að hreinsa reglulega.

Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu. Mikilvægt er að fylgjast með og halda reglulega við aðalhurðum á hverju stigahúsi, svo og bílageymsluhurðum, og tryggja að engar þvinganir verði við umgang þeirra.

Íbúðakaupendur gera sér grein fyrir að í sérgeymslum og öðrum geymslum í kjallara geta verið lagðar lagnir í loftum og á veggjum sem eru nauðsynlegar vegna lagnaleiða hússins.

Húsfélagsreglur verða hluti af kaupsamningi. Seljandi hefur heimild til að þinglýsa þeim á alla eignarhluta. Bent er á að kaupandi þarf að hafa kynnt sér reglur húsfélags.

Vegna hugsanlegra framkvæmda kaupenda skal það tekið fram að ekki er leyfilegt að skerða burðarþol né gera breytingar sem skerða hljóðvist eða annað er tilheyrir sameign hússins. Vísað er til kvaða um frágang gólfa og gólfefna sem eru hluti af byggingarreglugerð og í fylgiskjali með kaupsamningi. Þinglýstri kvöð um frágang gólfefna er ætlað að tryggja höggdeyfingu og að rof sé á milli gólfefna og meginburðarvirkis hússins, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar.

Kaupandi greiðir skipulagsgjald af eigninni þegar það verður lagt á.