

BORGARTÚN 41



Skilalýsing

Íbúðir – Íbúðagerð 2

Efnisyfirlit

1	Framkvæmdaraðili og hönnuðir	3
2	Byggingarlýsing	3
3	Frágangur íbúða innanhúss	4
3.1	Gólf og gólfefni	4
3.2	Veggir	4
3.3	Loft	4
3.4	Hurðir	4
3.5	Fataskápar	5
3.6	Eldhús	5
3.7	Baðherbergi og þvottahús	5
3.8	Sérgeymsla	6
3.9	Bílgeymsla	6
3.10	Hitakerfi	6
3.11	Loftræsing	6
3.12	Raflagnir	6
4	Frágangur utanhúss	6
4.1	Klæðning og einangrun	6
4.2	Steypt þak	6
4.3	Svalir	7
4.4	Gluggar og hurðir	7
4.5	Lóð	7
5	Frágangur sameignar	7
5.1	Íbúðargangar, lyftu- og stigahús	7
5.2	Hurðir	8
5.3	Hitakerfi	8
5.4	Loftræsing	8
5.5	Raflagnir	8
5.6	Lyftur	8
5.7	Bílastæði	8
5.8	Hjóla- og vagnageymslur	8
5.9	Sorp og sorpgámar	8
6	Tækjalisti – Heimilistæki	8
7	Breytingar og viðhald	9
8	Atriði sem gott er að vita af	9
9	Annað	9

1 Framkvæmdaraðili og hönnuðir

Sölu og lóðarhafi: Miðborg F Íbúðir ehf.

Aðalverktaki: Al-verk ehf.

Arkitekt: Arkís arkitektar ehf.

Burðarþolshönnun: Vektor ehf.

Lagna- og loftræsihönnun: Vektor ehf.

Raflagnahönnun: Voltorka ehf.

Brunahönnun: Öruggr verkfræðistofa ehf.

Landlagshönnun: Landslag ehf.

Eftirlit og byggingastjórn: Dynja ehf.

2 Byggingarlýsing

Verktaki er **Alverk ehf** hafa langa reynslu af framkvæmdum fyrir opinbera aðila, stórfyrirtæki og einstaklinga. Alverk hefur m.a. byggt íbúðir fyrir Búseta, Samtök aldraðra og Byggingafélag námsmanna. Fyrirtækið leggur áherslu á vandaðar íbúðir, góða þjónustu og skil íbúða á umsömdum tíma.

ARKÍS arkitektar hanna húsið að utan sem innan en þeir hafa hannað fjölda íbúða á undanförunum árum með góðum árangri. **ARKÍS** starfar eftir þeirri meginhugsun að öll hönnun mannvirkja snúist um að skapa umhverfi og aðstæður sem auka lífsgæði.

Burðarþols- og lagnahönnuðir eru frá **Vektor** sem eru reynslumiklir hönnuðir á íbúðum. Raflagnahönnun er frá Voltorku og þá er hönnun lóðar frá Landslag.

Borgartún 41 íbúðarhús á 3-6. hæðum með randbyggðarform umhverfis skjólgóðan inngarð. Þá er sameiginlegur þakgarður yfir hluta hússins aðgengilegur öllum íbúum hússins þar sem íbúar geta notið útsýnis.

Skilalýsing þessi nær til íbúða á efstu hæðum hússins.

Hönnun lóðar miðar að því að skapa sem mest náttúrulegt yfirbragð á lóð og þakgarði.

Undir lóðinni er bílakjallari sem er sameiginlegur með aðliggjandi lóðum. Í kjallara eru auk bílakjallara, geymslur, stoðrymi og hjólageymslur. Að auki eru þrjár hjólageymslur staðsettar á 1.hæð. Í byggingunni eru 115 íbúðir með aðgengi frá 7 stigahúsum.

Á 1.-6.hæð eru íbúðir af mismunandi stærðum. Aðkoma er að hverju stigahúsi er um anddyri á 1.hæð þar sem komið er fyrir póstkösum, íbúatöflu og mynddyrasíma. Aðkoma er að öllum stigahúsum bæði frá inngarði og götu og frá bílakjallara.

Sökkjar, botnplata, súlur, berandi veggir, bitar, plötur, stigar í stigahúsum er staðsteypt með járnabindingu. Svalir eru úr forsteyptum einingum sem tengdar eru við húsið með sérstökum tengingu sem varna því að kuldabryr myndist. Húsið er einangrað að utan með steinull og klædd loftaðri álplötu klæðningu.

Þakplata er steinsteypt með ásoðnum tjörupappa, einangruð með XPS einangrun, jarðvegsfilduk, drenlagi og gróðurþekju. Þakkantar húss eru einangraðir til að loka fyrir kuldabryr inn í húsið.

Gluggar og útihurðir eru almennt ál/timbur með hvítmáluðu timbur yfirborði að innan. Aðalinngangshurðir eru úr áli með rafdrifnum opnunarbúnaði í innri inngangshurð sem tengist mynddyrasíma kerfi.

Svalir sem snúa að úthring hússins eru með svalahandrið úr áli með sérmeðhöndluðu gegnsæju gleri. Svalir sem snúa að úthring eru auk þess afhentar með svalalokunarkerfi frá Lumon. Svalir í innigarði eru með svalahandrið úr stáli

Sérafnatafletir íbúða á fyrstu hæð eru afmarkaðir með skjólveggjum sem snúa að inngarði. Sérafnatafletir og svalir sem snúa að götu eru útbúnir svalalokunum.

Íbúðirnar eru byggðar í samræmi við byggingareglugerð 112/2012 með áorðum 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 kröfur þar að lútandi. Slíkar breytingar eru ekki innifaldar eða hluti af skilalýsingu, þær eru á ábyrgð og kostnað íbúðareiganda ef til kæmi.

Vísað er til hönnunargagna (m.a. byggingarnefndarteikninga) varðanda nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni. Auglýsinga og kynningarefni (3D teikningar o.fl) eru eingöngu til hliðsjónar, komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi.

Laus búnaður o.þ.h sem sýndur er á teikningum en ekki talinn upp í skilalýsingu fylgir ekki.

3 Frágangur íbúða innanhúss

3.1 Gólf og gólfefni

Öll gólf innan íbúða eru með gólfhitalögnum ofan á einangrun og ílög þar ofan á. Kaupendur íbúða setja gólfefni á sínar íbúðir að undanskildum gólfum votrýma. Hámarksþykkt gólfefna sem kaupandi leggur er 15 mm að meðtöldum hljóðdúk. Baðherbergi og þvottahús eru flísalögð þar sem flísar eru frá Ítalíu af gerðinni Píemme, seria Journey, litur Otta, stærð 60x120cm á gólf. Undir flísar er hljóðdúk sem gefur 20dB hljóðdempun.

3.2 Veggir

Útveggir eru steyptir ásamt veggjum milli íbúða og við stigahús. Steyptir veggir eru unnir beint út mótum og viðmið um lágmarksslátteika (frávik) eru +/- 10 mm á 3 metra réttsskeið og +/- 5 mm á 1 metra réttsskeið. Steyptir veggir eru spartlaðir og málaðir.

Léttir innveggir eru almennt hefðbundnir gífsveggir, einangraðir, spartlaðir og málaðir. Innveggir í votrýmum íbúða eru ýmist með vatnsvarnarlagi og flísalagðir með sömu flísum og á gólfi eða sandspartlaðir og málaðir myglu og sveppapolinni votrýmismálningu.

Veggir baðherbergja flísalögð þar sem flísar eru frá Ítalíu af gerðinni Píemme, seria Journey, litur Otta, stærð 60x120cm á gólf með einn veggur með skrautflísum Journey Flut Otta 30x60 cm.

Innveggir uppfylla hljóðkröfur samkvæmt byggingareglugerð.

3.3 Loft

Steypt loft eru slípuð, sandspörsluð og máluð. Loft á baðherbergjum eru máluð með votrýmismálningu.

3.4 Hurðir

Inngangshurðir íbúða eru yfirfelldar staðlaðar hvítar timburhurðir frá Swedoor umboðsaðili Húsasmiðjan með EI30CS brunavottun og RW46db hljóðkröfu í yfirstærð. Innihurðir íbúða eru frá Swedoor.

Innihurðir frá bílgeymslu er stálhurðir sem uppfylla EW 60CS brunakröfu.

3.5 Fataskápar

Fata- skápar/forstofuskápar eru sérsníðaðir og eru með ljós grá brúnu Egger U702 PM efni á hurðum og sýnilegum hlið. Skápahurðir með lóðréttum handföngum PA614 – svart lökkðuð. Innbyggðar skúffur með Blum Movento skúffubrautum með soft close lokun. Á hurðir skápa eru vandaðar lamir frá "Blum". Fataklár eru mött krómör 25mm, Hegas eða sambærilegt.

3.6 Eldhús

Eldhúsinnréttingar eru sérsníðaðar þar sem efri skápar eru með Egger U702 PM, án handfanga sem ná niður fyrir skáp/grip.

Neðri skápar, háir skápar eru með ljósri létt hvíttuð eik laminat Egger H3152 ST19 með gripi svart P-A24J ofan á framhliðum. Sorpflokkun í vaskaskáp og hnífaparabakki. Einfaldur undir límdur vaskur frá Contura með blöndunartæki frá Mora.

Skápaefni að innan er með Egger U708 ST9 (ljós grátt)

Skúffubrautir eru frá Blum Legrabox, light grey, soft close

Borðplata og hliðar á eyjum er af gerðinni quartz Technistone frá Rein í lit Mystery White úr Serenity Collection.

Frontar fyrir uppþvottavél og tvískiptan ísskáp fylgja með innréttingum.

Innréttingar verða með eftirtöldum eldhústækjum, af gerðinni Siemens:

- Span helluborð með innbyggðum gufugleypi
- Bakaraofn með kjöthitamæli og sjálfhreinsibúnaði

Möguleiki er á að koma fyrir Combi ofni ofan við bakaraofn í íbúðum sem eru með bakaraofna á vegg.

3.7 Baðherbergi og þvottahús

Innréttingar á böð og þvottahús eru sérsníðaðar þar sem skápahurðir er með sama efni og efri hluti eldhús það er ljós grá brúnu Egger U702 PM. Borðplata á baði eru með sömu quartz plötur og á eldhúsi og með svört máluðu gripi. Borðplata undir þvottavél/purrkara er laminat, Egger í sama lit og U702 ST78. Skúffur eru með Blum Movento soft close mjúklökun .

Á baði eru grunnir speglaskápar (D:150mm) fyrir ofan handlaugarskápa – ljós fyrir ofan spegla.

Öll hreinlætistæki eru af vandaðri gerð. Um er að ræða sturtutæki með sturtuhaus, handlaugartæki og undirlímdu hvíta handlaug. Í öllum baðherbergjum verður komið fyrir veggföstum búnaði úr burstuðu ryðfríu stáli, salernispappírshöldur og vegghengdir salernisburstar.

Handlaug á baðherbergi verður frá Geberit og blöndunartækin frá Hansa. Salerni og vatnskassi verða frá Geberit og í sturtu verður gólfrennupakki frá Unidrain. Innbyggður og utanálíggjandi búnaður í sturtu verða frá Hansa.

3.8 Sérgeymsla

Í kjallara eru sér geymslur sem fylgja hverri íbúð sem gerðar eru úr lokuðum stálgrindar veggjum í 2 metra hæð af gerðinni Axelent með stálneti fyrir ofan 2 m hæð. Hurðir að geymslum læsanlegar stálhurðir.

3.9 Bílgeymsla

Stór samfelldur bílakjallari liggur undir húsinu og aðliggjandi lóðum og hafa íbúar möguleika á aðgangi að einu eða fleiri bílastæðum í þessum bílakjallara gegn gjaldi til þess að mæta rekstrarkostnaði. Hægt er að velja um fleiri en eina áskriftarleið og lækkar kostnaður eftir því sem viðvera er minni. Íbúar geta valið um passa sem gildir allan sólarhringinn, passa sem gildir utan skrifstofutíma (u.þ.b. frá kl. 16 síðdegis til kl. 10 morguninn eftir og allan daginn um helgar) eða að hafa ekki aðgang að bílastæði. Bílastæði með hleðslustöðvum fyrir rafbíla eru í bílakjallara, þar sem notandi hleðslustöðva greiðir hver fyrir sig. Hleðslustöðvarnar eru tengdar miðlægu kerfi þannig að einfalt er að bæta hleðslustöðvum við kerfið eftir því sem rafbílum fjölgar. Innangengt er í bílakjallara frá lyftum og stigagöngum hússins.

Bílageymsla verður með steyptri slípaðri botnplötu og máluðum loftum og súlum. Kjallara veggir að bílgeymslu verð klæddir samanber veggir í aðliggjandi bílgeymslu.

Hæð í bílakjallara er 2,15 m

3.10 Hitakerfi

Í íbúðum er alls staðar hefðbundið gólfhitakerfi með lagnakistu þar sem gólfhita er stýrt frá þráðlausum nemum innan íbúðarinnar. Að auki er handklæðaofn inn á baðherbergjum íbúða.

3.11 Loftræsing

Íbúðir eru allar með sjálfstæðu loftræsikerfi innan íbúðar sem tryggir loftskipti innan íbúðar þó opnanleg gluggafög séu lokuð. Í loftum yfir svölum er komið fyrir stjórnkerfi loftræsingar þar sem skipt er um síur og kerfið stillt þegar þörf er á. Hita og afli loftræsingar er stýrt með stýripanel sem fylgir fyrir hverja íbúð.

3.12 Raflagnir

Rafmagn er fullfrágengið samkvæmt teikningum. Litur tengla og rofa er hvítir af gerðinni Jung. Innan íbúða eru led loftljós í baðherbergjum og anddyri. Einnig fylgja öll innfeld led ljós í innréttingum.

Í öllum íbúðum eru tölvutenglar CAT 5E ásamt brunaviðvörðunarkerfi.

Mynddyrasímakerfi er sett upp í allar íbúðir.

4 Frágangur utanhúss

4.1 Klæðning og einangrun

Byggingin er einangruð að utan og klædd seltupolinni áklæðningu í tveimur litum þar sem 4 neðstu hæðir hússins eru með lit RAL 9010 NWS en efstu tvær hæðirnar eru með lit RAL 9002 NWS. Klæðningin er sett á HG undirkerfi með F leiðurum sem mun uppfylla allar kröfur, sem fram koma í byggingarreglugerð og íslenskum stöðlum. Innskot og lokaðir gluggafletir eru klæddir með áklæðningu.

4.2 Steypt þak

Þak er steyppt. Ofaná steyppta þakplötu kemur tjörupappi, drendúkur og plasteinangrun. Ofan á einangrun er vatnsfleytisúkur sem gengur upp á kanta, þar ofan kemur

drendúkur og er hann klemmdur við vegg með lista/áfelli sbr. sérteikningu. Ofan á þök og í kringum stokka eru 60 mm þykkar hellur á þéttu 50-70 mm sandlagi.

4.3 Svalir

Svalir sem snúa að úthring hússins eru með svalahandrið úr áli með sérmeðhöndluðu gegnsæju gleri. Svalir sem snúa að úthring eru auk þess afhentar með svalalokunarkerfi frá Lumon. Svalir í innigarði eru með svalahandrið úr stáli gólf svala eru steyppt með slípaðir áferð.

Þaksvalir eru með handriðum úr hertu öryggisgleri. Gólf þakgarða eru með steypðu slípuðu yfirborði.

Á þaksvölum er gert ráð fyrir tengingum fyrir heitan pott ýmist sem rafmagns kynntan eða með tengingu við heitt vatn frá þvottahúsi. Kjósi kaupandi að setja heitan pott með heitu vatni frá þvottahúsi þarf að kaupandi að gera ráð fyrir að koma fyrir frádráttarmæli fyrir heitt vatn.

4.4 Gluggar og hurðir

Gluggar eru verksmiðjuframleiddir ál/tré gluggar frá Ideal Combi. Miðað er við gluggakerfi með tilheyrandi lömum, þéttistum og læsingum. Opnanleg fög eru úr áli með slitnum kuldabráar prófil. Almenn er tvöfalt hefðbundið einangrunargler í gluggum. Gler og gluggar uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um einangrunargildi.

Svalahurðir eru úr verksmiðjuframleiddar úr ál/tré í sama gluggakerfi.

4.5 Lóð

Allar gönguleiðir á lóð eru hellulagðar með hellum sem eru 10cm breiðar með lengd frá 10 til 30 cm samkvæmt teikningum landslagsarkitekts.

Bílastæði á lóð eru malbikuð sbr. teikningar en aðkoma slökkvibíla er hellulögð. Til afmörkunar milli bílastæða og gangstétta er kantsteinn 18 x 16 x 36 sm. Til afmörkunar gróðurbeða er kantsteinn 13 x 16 x 24 til upphækkunar frá hellulögðum fleti.

Grasfletir í innigarði er mótaðir upp frá steyptri plötu með tjörudúk til að búa til landslag innan innigarðsins

Sérafnotaflötur fyrir íbúðir á fyrstu hæð án svala er með skjólveggjum úr tré og með trépöllum.

Þakgarður sameiginlegur á þaki er með steyptri slípaðri plötu og mótaður til þess að íbúar geti notið þar útsýnis frá þaki hússins

5 Frágangur sameignar

5.1 Íbúðargangar, lyftu- og stigahús

Forstofa verður flísalögð. Sameignar gangar og stighús verða með teppum. Stigi, lyfta og gangar mynda sér brunahólf.

Sameignargólf í kjallara verða máluð með Epoxy málningu.

Steyptir innveggir eru ýmist hreinsaðir, slípaðir og málaðir eða sandsparslaðir og málaðir. Póstkassar eru í anddyri.

5.2 Hurðir

Allar útihurðir í sameign eru úr eru úr áli af geðinni Wisniowski umboð Húsasmiðjan þar sem inngangshurðir að anddyrum verða með rafdrifnum opnunarbúnaði í innri inngangshurð sem tengist mynddýrasíma kerfi.

Innihurðir í sameign eru ýmist stálhurðir eða yfirfelldar verksmiðjuframleiddar tréhurðir með opnunarbúnaði og hurðapumpum í samkvæmt hönnun arkitekta.

5.3 Hitakerfi

Í stigahúsum, sameign og geymslugöngum eru hefðbundið ofnakerfi með hitastýrðum lokum. Bílageymslu er haldið frostfrírri með hitablásurum.

5.4 Loftræsing

Loftræsing lyftustokks er upp úr þaki. Loftræsing stigaganga er með lofttúðum upp úr þaki og ferskloftsristum.

Loftræsing bílgeymslu er með CO2 blásurum

5.5 Raflagnir

Öll ljós í sameignum, geymslum bílakjallara og útiljós fylgja uppsett og tengd.

5.6 Lyftur

Í húsinu er lyftur af vandaðri gerð frá Kone.

5.7 Bílastæði

Í bílgeymslu eru alls 79 stæði, þar af 5 fyrir hreyfihamlaða. Á bílaplani innan lóðar eru alls 13 stæði, þar af 1 fyrir hreyfihamlaða. Bílgeymslan er hluti stærri bílgeymslu sem er samnýtanleg með öðrum húsum á svæðinu. Við húsið verður lagt fyrir rafbílahleðslum í bílakjallara þar sem lagt er fyrir hleðslustöðvum í 25% bílastæða. Möguleiki er á að auka það hlutfall í 50% ef íbúar kjósa síðar að fjölga hleðslustöðvum

5.8 Hjóla- og vagnageymslur

Hjóla og vagnageymslur eru í kjallara sem verða með máluðum gólfum, veggjum og loftum.

5.9 Sorp og sorpgámar

Djúpgámar verða á lóð með dropalykli fyrir íbúa fi. Fjöldi og stærð sorpílata er í samræmi við notkun á húsnæði. Skipulag gáma fylgir kröfu um flokkun í Reykjavík.

6 Tækjalisti – Heimilistæki

- Siemens 80cm iQ500 Combi spanhelluborði með gufugleypu
- Siemens iQ700 StudioLine ofn
- Möguleiki á að kaupandi bæti við Siemens innbyggðum Combi ofni

Framhliðar á ísskáp og uppþvottavél fylgja. Kaupandi getur bætt við þessum tækjum og uppsetningu ásamt combi ofni.

7 Breytingar og viðhald

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.

Kjósi kaupandi að gera breytingar á íbúðinni mun hann gera það eftir afhendingu og lokaúttekt byggingarfulltrúa á eigin ábyrgð og í fullu samræmi við byggingarreglugerð. Það skal þó tekið fram að ekki er heimilt að gera breytingar er skerða burðarþol, hljóðvist og annað er tilheyrir sameign. Ekki er heimilt að gera útlitslegar breytingar nema með samþykki húsfélags og aðalhönnuðar.

Seljandi mun gera tilheyrandi raka- og réttleikamælingar á gólfi áður en gólfefni eru lögð. Einnig er skilyrði að þau gólfefni sem valin eru af íbúðareiganda uppfylli hljóðkröfur hljóðhönnunar, byggingarreglugerðar og ÍST45. Íbúðareiganda er bent á að kynna sér viðeigandi ákvæði í byggingarreglugerð áður en niðurlögn gólfa hefst. Einnig er nauðsynlegt að velja gólfefni með tilliti til þykktar annara gólfefna á baðherbergjum, stigagöngum og frágangum í hurðagötum.

Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum gluggum, svala- og útihurðum svo þau stirðni ekki eða festist.

Kaupandi má gera ráð fyrir því að þurfa að endurmála íbúðina skömmu eftir að byggingin og byggingarefni hennar hafa náð stöðugu ástandi. Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í t.d. múr, innveggjum, steypu, timbri og eða öðrum þáttum er heyra undir almenna umhirðu og viðhald hússins.

8 Atriði sem gott er að vita af

Látið gufugleypa ganga við matargerð. Loftræsa vel eftir matargerð

Þurrkarar eiga ekki að vera með barka í gluggalausum rýmum

Alls ekki má byrgja gler að innanverðu með pappír, plasti eða öðrum sem hindrar lofsteymi að gleri.

Í fjölbýli skal ekki setja niður gólfefni nema sérstakar ráðstafanir séu gerðar er varðar hljóðkröfur.

Hreinsa niðurföll á þaki og svölum svo ekki safnist vatn og leiti inn.

Mælt er með því að nota orkusparandi ljósgjafa. LED perur eru umhverfis- vænsta ljóstæknin í boði í dag.

Kaupandi greiðir skipulagsgjald 0,3% af fasteignamati

9 Annað

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 og komi upp misræmi eru samþykktar teikningar hönnuða gildandi.

Allar fermetratölur íbúða og annarra svæða, sem kunna að koma fyrir í skilalýsingunni eru birtar með fyrirvara. Eignaskiptayfirlýsing gildir.

Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, útlits- og tæknilegar breytingar meðan á byggingaframkvæmdum stendur. Sama á við um birgja/efnissala, en seljandi áskilur sér rétt til breytinga og verður þá miðað við sambærilega vöru.

Íbúðirnar verða byggðar í samræmi við samþykktar teikningar.

Í sumum tilvikum verður vikið frá kröfum um algilda hönnun á þeirri forsendu að hægt sé að gera breytingar síðar, ef kaupandi kys og uppfylla þannig kröfur þar að lútandi. Slíkar breytingar eru ekki innifaldar eða hluti af skilalýsingu. Þær eru á ábyrgð og kostnað íbúðareiganda ef til kemur.

Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti í blöndunartækjum nokkrum sinnum og fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baði og úti á svölum. Í steiptum nýbyggingum myndast oft raki sem mun hverfa á einu til tveimur árum. Nauðsynlegt er að halda útloftun í íbúðum nægjanlegri og mikilvægt að fylgjast með vatnsmyndun (dögg) innan á gleri, til að forða því að vatn safnist saman neðst á glerinu. Mikilvægt er að hafa glugga lítillega opna til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna. Ef þetta er ekki gert er hættu á að vatn geti valdið skemmdum á gluggum, gólfefnum og málningu.

Kaupandi þarf að gæta að almennum viðhaldi á byggingarþáttum og hlutum sem með tímanum og reglulegrar notkunar getur laskast, t.a.m. lamir og hurðahúnar.

Kaupandi þarf að gæta þess að kvöðum um fyrirkomulag sem snýr að lagningu gólfefna sé fylgt eftir. Við frágang gólfefna af hálfu kaupenda þarf að huga að högghljóðeinangrun á milli íbúða/hæða í samræmi við viðeigandi reglugerðir. Þegar gólfefni verður lagt skal gera ráð fyrir undirlagi og gólfefni með högghljóðsdempun í samræmi við hljóðskýrslu mannvirkisins. Mikilvægt er að allur frágangur sé vandaður og að engar fastar tengingar verði milli gólfefna og veggja þannig að högghljóð berist ekki frá gólfefni yfir í gólfplötu og/eða vegg. Kaupendum er bent á að leita til fagmanna um útfærslu og fyrirkomulag við frágang gólfefna.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri. Gera má ráð fyrir því að kaupandi þurfi að endurmála íbúð þegar byggingarefni sem í henni eru hefur náð stöðugu ástandi.