

Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar



Reykjavíkurborg
Framkvæmda- og eignasvið
ágúst 2009

Efnisyfirlit

1.1.	Almenn ákvæði	5
1.2.	Lóðarhafar.	5
1.3.	Ýmis gjöld.	5
1.4.	Ýmis gögn, sem lóðarhafar fá afhent.	7
1.5.	B-dagur (byrjunardagur tímafresta) er annað hvort:	7
1.6.	Ýmis tímamörk.	7
1.7.	Uppdrættir – byggingarleyfi.	7
1.8.	Afhending lóðar.	8
1.9.	Mælingar.	8
1.10.	Landnot.	8
1.11.	Afrennsli af borgarlandi tengt húslögn.	8
1.12.	Götuleyfi o. fl.	8
1.13.	Eftirlit, holræsatengingar, afrennsli af lóðum.	8
1.14.	Afturköllun úthlutunar – riftun á sölu byggingarréttar.	8
1.15.	Vottorð.	9
1.16.	Lóðarleigusamningar.	9
1.17.	Framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.	10
1.18.	Endurúthlutun.	10
1.19.	Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum.	10
1.20.	Skilmálar Orkuveitu Reykjavíkur.	11
1.21.	Fjarskiptalagnir.	11
1.22.	Ágreiningur.	11
1.23.	Skýringar nokkurra orða sem koma fyrir í textanum.	11
1.24.	Nokkur lög, reglugerðir, samþykktir og staðlar.	12
2.0.	Póst- og fjarskiptastofnun	12

Athugasemd:

Fyrri útgáfur þessara skilmála hétu *Almennir skilmálar fyrir úthlutun og sölu byggingarréttar*.

1.1. Almenn ákvæði

Skilmálar þessir (hér eftir einnig nefndir *almennir úthlutunarskilmálar*) gilda eftir því sem við á fyrir allar lóðir sem Reykjavíkurborg úthlutar eða selur byggingarrétt á. Þeir eru til fyllingar *almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík* og víkja fyrir þeim ef á milli ber. Til viðbótar eru gefnir út **skipulagsskilmálar** fyrir hvert hverfi eða hluta af hverfi, svo og sérskilmálar fyrir hverja lóð fyrir sig í **úthlutunarbréfi**. Þar sem skipulagsskilmála og almenna úthlutunarskilmála greinir á, gilda skipulagsskilmálar. Þar sem getið er um skilmála í því, sem hér fer á eftir, er bæði átt við almenna úthlutunarskilmála, skipulagsskilmála, sérskilmála og skilmála Orkuveitu Reykjavíkur og fjarskiptafyrirtækja varðandi lagnir og tengingar eftir því sem við á. Ef lóð eða byggingarréttur á lóð er boðinn út, gilda ákvæði í útboðsskilmálum, þar sem þá greinir á við aðra skilmála. Í orðaskýringum, gr. 1.23 eru skýringar á nokkrum orðum sem koma fyrir í texta skilmálanna. Með orðunum *úthlutun lóða, lóðaúthlutun* og öðrum sambærilegum orðum er í skilmálum þessum einnig átt við sölu byggingarréttar, nema annað sé tekið fram.

1.2. Lóðarhafar.

Hver sá, sem fær úthlutað byggingarrétti á lóð, kaupir byggingarrétt á lóð eða yfirtekur lóð eða hluta lóðar eftir gerð lóðarleigusamnings er hér eftir nefndur **lóðarhafi**. Lóðarhafar á sameiginlegri lóð hafa sameiginlegum skyldum að gegna og bera sameiginlega ábyrgð gagnvart Reykjavíkurborg á lóðinni sem heild og sameiginlegum framkvæmdum á henni. Auk þess ber hver lóðarhafi ábyrgð á frágangi síns sérnotahluta, þar sem um slíkt er að ræða. Viðurlög við vanefndum (sjá gr. 1.14 og 1.17) eiga við hvern einstakan lóðarhafa, ef um sérnotahluta er að ræða, en að öðrum kosti alla lóðarhafa sem heild.

1.3. Ýmis gjöld.

- a) **Gatnagerðargjald** er lagt á samkvæmt lögum nr. 153/2006 og er miðað við brúttóflatarmál húsa sbr. ÍST 50:1998. Við úthlutun lóðar er að jafnaði lagt á *lágmarksgatnagerðargjald* og er það ákveðið með hliðsjón af nýtingarmöguleikum á lóð sbr. 7. gr.samþykktar nr. 725/2007 um gatnagerðargjald í Reykjavík og miðað við tiltekinn fermetrafjölda í væntanlegri húsbyggingu og þá gjaldskrá sem gildir þegar úthlutun fer fram.

Viðbótargatnagerðargjald er það gjald kallað, sem þarf að greiða ef samþykktir aðaluppdrættir gera ráð fyrir stærra húsi en lágmarksgatnagerðargjaldið var miðað við. Viðbótargatnagerðargjaldið fer eftir þeirri gjaldskrá, sem gildir þegar aðaluppdrættir eru samþykktir. Þegar byggt er við eldra hús og þegar byggt er á eignarlóðum, er gjaldið einnig nefnt *viðbótargatnagerðargjald*.

Greiðsla fyrir lóð eða byggingarrétt sem hefur verið boðinn út skal vera samkvæmt sérstökum útboðsskilmálum hverju sinni.

Gatnagerðargjald er tryggt með lögveði í viðkomandi fasteigna.

- b) **Heimlagnagjöld.** Lögn frá stofnæðum eða tengiæðum fráveitukerfisins og Orkuveitu Reykjavíkur inn fyrir lóðamörk kallast **heimlagnir**. Í nýbyggingarhverfunum eru þær yfirleitt lagðar um leið og götur eru gerðar og ná u.þ.b. 2 m inn fyrir lóðamörk. Heimlagnagjöld vegna heits og kalds vatns og rafmagns eru ákveðin í gjaldskrá Orkuveitu Reykjavíkur. Heimlagnagjald fyrir fráveituheimlagnir (skolp og regnvatn) er raunkostnaður við lagningu heimæðanna. Er kostnaður við þær reiknaður út þegar gatnaframkvæmdir eru boðnar út og meðalkostnaður lagður á viðkomandi lóðir við úthlutun eða sölu byggingarréttarins.
- c) **Tengd gjöld.** Ef í úthlutunarbréfi er kveðið svo á, að Reykjavíkurborg muni annast tiltekna framkvæmdir á viðkomandi lóð á kostnað lóðarhafa, er sá kostnaður nefndur **tengd gjöld**, þ.e.a.s. gjöld, sem tengjast úthlutun lóðarinnar. Hér er yfirleitt um að ræða gerð bifreiðastæða, aðkeyrslna, stoðveggja eða annað, sem nauðsynlegt og hagkvæmt þykir að framkvæma samhliða gatnagerð.
- d) **Byggingarleyfisgjald o. fl. gjöld til byggingarfulltrúa.** Byggingarfulltrúi innheimtir byggingarleyfisgjald, sem greiða skal áður en byggingarleyfi er gefið út. Þá skal greiða sérstök gjöld fyrir úttektir samkv. byggingarreglugerð, yfirferð séruppdráttá, fokheldisvottorð, skilmálavottorð og önnur vottorð sem óskað verður eftir.
- e) **Mælingagjöld.** Landupplýsingadeild Framkvæmdasviðs annast staðsetningu mannvirkja og lóðarmarka. Fyrir þessar mælingar greiðist samkv. gjaldskrá. Sjá gr. 1.24.
- f) **Bílastæðagjald.** Í 54. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 segir svo: *Ef ekki er unnt að koma fyrir á lóð nýbyggingar þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um getur sveitarstjórn ákveðið að innheimta bílastæðagjald af hlutaðeigandi lóð. Gjaldið má nema allt að áætluðum kostnaði við gerð þeirra bílastæða sem á vantar. Sveitarstjórn getur sett sérstaka gjaldskrá um bílastæðagjöld í sveitarfélaginu sem ráðherra staðfestir.*
 Þetta gjald rennur í Bílastæðasjóð Reykjavíkurborgar og er varið til að gera almenningsbílastæði. Upphæð þess er mismunandi eftir svæðum. Sjá gr. 1.24.
- g) **Viðbótargjald.** Borgarráð getur ákveðið við úthlutun lóða að ef fasteign (hús eða íbúð) er selt innan 7 ára frá dagsetningu lóðarleigusamnings skuli greiða *viðbótargjald* við upphaflegt gjald fyrir viðkomandi lóð. Sjá nánar í *almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík.*
- h) **Skipulagsgjald** rennur til ríkissjóðs. Það er 0.3% af brunabótamati húss og er innheimt af tollstjóra.

1.4. Ýmis gögn, sem lóðarhafar fá afhent.

Hjá Framkvæmda- og eignasviði fá lóðarhafar eftirtalin göng, auk þessara skilmála: almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, skipulagsskilmála, gjaldskrá gatnagerðargjalds, mæliblöð og hæðarblöð.

1.5. B-dagur (byrjunardagur tímafresta) er annað hvort:

- a) Dagsetning lóðarúthlutunar, enda liggi fyrir, að lóðin sé byggingarhæf. Þess er þá getið í úthlutunarbréfi.
- b) Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun, gildir dagsetning sérstakrar tilkynningar skrifstofu Framkvæmda- og eignasviðs til lóðarhafa um, að lóðin sé orðin byggingarhæf.

1.6. Ýmis tímamörk.

Með samþykkt borgarráðs 20. nóvember 2008 voru framkvæmdafrestir lengdir um 2 ár frá því sem áður gildi er eru nú sem hér segir:

- a) Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist skipulagsráði til samþykktar eigi síðar en 2 árum og 5 mánuðum eftir B-dag.
- b) Undirstöður og plata skulu steipt eigi síðar en 3 árum eftir B-dag.
- + c) Eigi síðar en 4 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
- + d) Eigi síðar en 5 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykka aðal- og séruppdrætti
- e) Eigi síðar en 6 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykka aðal- og séruppdrætti.

Verði tímamörk vegna liða a, b og c ekki virt getur borgarráð afturkallað lóðarúthlutun sbr. gr. 1.14. Verði tímamörk vegna liða d og e ekki virt getur skipulagsráð beitt ákvæðum 210. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

1.7. Uppdrættir – byggingarleyfi.

Aðaluppdrætti samkv. 18. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 skal leggja fyrir byggingarfulltrúa til samþykktar í síðasta lagi 2 árum og 5 mánuðum eftir B-dag, sbr. gr. 1.6. Vakin er sérstök athygli á kröfum skipulagsráðs um að gerð sé ítarleg grein fyrir hæðarlegu lóðar á aðaluppdráttum. *Ekki verður leyft að breyta hæðarlegu lóðar frá því sem er sýnt á samþykktum aðaluppdráttum nema fyrir liggi skriflegt samþykki byggingarfulltrúa og eftir atvikum skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða.* Allir séruppdrættir samkv. 19. gr. byggingarreglu-

gerðar skulu liggja fyrir, samþykktir af byggingarfulltrúa áður en úttekt er gerð á undirstöðum.

1.8. Afhending lóðar.

Lóðir eru afhentar í því ástandi sem þær eru á B-degi. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að jafna út uppgreftri yfir úthlutaðar lóðir fram að afhendingu. Ekki má hefja framkvæmdir á lóð fyrir en gefið hefur verið út byggingarleyfi.

1.9. Mælingar.

Þegar lóð hefur verið afhent og byggingarstjóri og iðnmeistarar staðfest ábyrgð sína, hjá byggingarfulltrúa, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar nr. 441/1998, má óska eftir mælingu á staðsetningu húss eða lóðamarka. Landupplýsingadeild Framkvæmda- og eignasviðs annast þessar mælingar og skal greiða fyrir þær samkv. gjaldskrá.

Komi til endurmælinga greiðast þær sérstaklega. Reynist óhjákvæmilegt að fjarlægja fast- eða hæðarmerki, skal það tilkynnt til landupplýsingadeildar áður en framkvæmdir hefjast. Verði fast- eða hæðarmerki fyrir skemmdum, sem rekja má til hirðuleysis húsbýggjanda, getur slíkt leitt til bótakrafna frá Reykjavíkurborg.

1.10. Landnot.

Lóðarhafa er óheimilt að nota annað en lóð sína undir byggingarefni, vinnuskúra eða annað, sem að framkvæmdum hans lýtur. **Rekstrarstjórar Framkvæmda- og eignasviðs** veita upplýsingar um, hvar losa má uppgröft af lóðum.

1.11. Afrennsli af borgarlandi tengt húslögn.

Ef af hálfu Orkuveitu Reykjavíkur er talið hagkvæmt að tengja regnvatnslögn á borgarlandi inn á fráveitulögn lóðarhafa, er slíkt heimilt.

1.12. Götuleyfi o. fl.

Gröftur utan lóðamarka er óheimill án samþykkis Framkvæmda- og eignasviðs. Þurfi að grafa utan lóðar, skal sækja um leyfi skrifstofu gatna- og eignaumsýslu á Framkvæmda- og eignasviði til þess. Gröftur innan lóðamarka er háður samþykki byggingarfulltrúa.

Eftir að götur og stígar hafa verið malbikuð, er óheimilt að aka á þeim á beltavélum og öðrum tækjum, sem geta valdið skemmdum á malbikinu.

1.13. Eftirlit, holræsatengingar, afrennsli af lóðum.

Þurfi að tengja frárennsli frá húsi í fráveiturkerfi Reykjavíkurborgar, annast starfsmenn Orkuveitu Reykjavíkur það á kostnað húsbýggjanda. Lagning heimlagna utan lóðamarka skal unnin af starfsmönnum Orkuveitu Reykjavíkur eða undir eftirliti þeirra. Öðrum er óheimilt að annast slíka tengingu.

1.14. Afturköllun úthlutunar – riftun á sölu byggingarréttar.

Úthlutun lóða og sala byggingarréttar fellur úr gildi sjálfkrafa, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, ef gatnagerðargjald og önnur gjöld vegna viðkomandi lóðar eru ekki greidd áður en frestur til þess rennur út.

Borgarráð getur fellt úr gildi úthlutun og rift sölu byggingarréttar í eftirfarandi tilfellum:

- a) Teikningar húss og lóðar hafa ekki borist byggingarfulltrúa til samþykktar innan tveggja ára fimm mánaða frá B-degi.
- b) Undirstöður og plata hafa ekki verið steipt innan þriggja ára frá B-degi.
- c) Hús ekki fokhelt eða frágangi skv. 1.6. c - lið ekki lokið innan fjögurra ára frá B-degi.
- d) Víxlar eða skuldabréf vegna gatnagerðargjalds eða kaupverðs byggingarréttar fara í veruleg vanskil.
- e) Þegar þess er sérstaklega getið í úthlutunarbréfi (samþykkt borgarráðs) að úthlutun falli úr gildi eða að borgarráð geti fellt hana úr gildi, ef ákveðnum tilgreindum skilyrðum eða skilmálum er ekki fullnægt.
- i) Sé að öðru leyti ekki staðið við skilmála þessa eða tilheyrandi skipulagsskilmála, eða ef fyrir hendi eru riftunarástæður samkv. lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, getur borgarráð hvenær sem er afturkallað úthlutun.

Tilkynna skal lóðarhafa bréflaga, þegar úthlutun hefur verið felld úr gildi skv. framantöldum liðum. Verður honum þá greitt fyrir það, sem framkvæmt kann að hafa verið á lóðinni og ætla má að nýtist næsta lóðarhafa. Náist ekki samkomulag um fjárhæð greiðslu, getur lóðarhafi óskað eftir mati tveggja dómkvaddra matsmanna. Lóðarhafi greiðir matskostnað allan, nema það sé bersýnilega ósanngjarnt miðað við niðurstöðu matsins. Allar framkvæmdir á lóð eru óheimilar eftir að úthlutun er fallin úr gildi. Þá á lóðarhafi rétt á að fá endurgreitt það, sem hann hefur greitt af gatnagerðargjaldi skv. gildandi reglum á hverjum tíma. Hönnunarkostnaður, fjármagnskostnaður og annar kostnaður, sem lóðarhafi kann að hafa lagt í, en sem ekki kemur næsta lóðarhafa til góða, verður ekki endurgreiddur. Sjá nánar í *almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík*.

Reykjavíkurborg er ekki skuldbundin til að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa verð lóðarinnar (byggingarrétt og gatnagerðaergjald) þótt hann hætti af einhverjum ástæðum við að bygga á lóðinni.

1.15. Vottorð.

Fokheldisvottorð gefur byggingarfulltrúi út, þegar hús er fokhelt samkvæmt ÍST 51:2001.

Byggingarfulltrúi gefur út vottorð um lokaúttekt og skal þá öllum atriðum skilmála þessara og skipulagsskilmála varðandi frágang húss og lóðar (sérnotahluta, þar sem um hann er að ræða) vera fullnægt.

1.16. Lóðarleigusamningar.

Lóðarleigusamningur er gerður við lóðarhafa á skrifstofu Framkvæmda- og eignasviðs, Borgartúni 12 - 14, að fullnægðum eftirtöldum skilyrðum. Samningurinn er gerður í kjölfar úthlutunar lóðar/sölu byggingarréttar.

- a) Öll gjöld sem lögð eru á við úthlutun lóðarinnar og önnur gjöld vegna hennar, sem fallin eru í gjalddaga, skulu hafa verið greidd. Draga má gerð lóðarleigusamnings um allt að 6 mánuði ef ekki liggur fyrir endanlegur uppdráttur af henni.
- b) Ef víxlar vegna gatnagerðargjalds eru ekki komnir á gjalddaga, skal lóðarhafi gefa út fasteignatryggt veðskuldabréf, sem komi í stað víxlanna.

Þetta á þó ekki við ef strangari greiðsluskilmálar hafa verið settir vegna viðkomandi lóðar.

- c) Þegar um er að ræða nýbyggingar fjöleignarhúsa er það skilyrði fyrir útgáfu fokhaldisvottorðs byggingarfulltrúa að eignaskiptayfirlýsingu hafi verið þinglýst, sbr. 16. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994.

Lóðarleigusamningur er aðeins gerður við formlegan lóðarhafa og er því óheimilt að ráðstafa lóð með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis Reykjavíkurborgar sem lóðareiganda fyrr en lóðarleigusamningi hefur verið þinglýst. Lóðarhafi ber ábyrgð á að lóðarleigusamningi sé þinglýst og greiðir jafnframt stimpilgjald og þinglýsingarkostnað.

Þær greinar, sem í þessum úthlutunarskilmálum eru merktar með +, skulu settar inn í lóðarleigusamning.

1.17. Framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

- a) Nú stendur lóðarhafi ekki við framangreind tímamörk sbr. 1.6. eða önnur ákvæði skilmála, og ákvæðum í gr. 1.14. er ekki beitt, og geta þá skipulagsráð og borgarráð beitt ákvæðum 210. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 en þar segir svo:

210.1 Sinni aðili ekki fyrirmælum byggingarfulltrúa eða skipulags- og byggingarnefndar innan þess frests sem sveitarstjórn setur getur hún ákveðið dagsektir þar til úr verður bætt. Hámark dagsekta er kr. 1.000.000, ein milljón, á dag miðað við byggingarvísitölu í janúar 2002. Hámarksfjárhæðin breytist í janúar ár hvert í samræmi við breytingar á vísitölunni frá janúar næst á undan. Dagsektir renna í sveitarsjóð.

210.2 Skipulags- og byggingarnefnd getur látið vinna verk, sem hún hefur lagt fyrir að unnið skyldi, á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið.

210.3 Dagsektir og kostnað, skv. mgr. 210.1 og 210.2, má innheimta með fjárnámi.

- b) Frá sambyggðum húsum skal þannig gengið, að annað geti ekki skemmst af völdum hins eða vegna dráttar á framkvæmdum við það. Valdi t.d. þakfrágangur eða skortur á einangrun eða fráveitulögnum slíkri hættu að mati byggingarfulltrúa getur skipulagsráð, ef lóðarhafi sinnir ekki tilmælum um úrbætur, látið gera nauðsynlegar úrbætur á hans kostnað.

1.18. Endurúthlutun.

Við endurúthlutun verður ákveðið með hliðsjón af því, sem lokið er af framkvæmdum á lóðinni/sérnotahlutum, hve langan frest nýr lóðarhafi fær til að ljúka því, sem skilmálar þessir kveða á um.

1.19. Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum.

Greiðsla gatnagerðargjalds eða eftir atvikum kaupverðs byggingarréttar telst um leið vera viðurkenning lóðarhafa á því, að hann hafi kynnt sér ítarlega alla skilmála, sem varða lóðina og hafi samþykkt að hlíta þeim.

1.20. Skilmálar Orkuveitu Reykjavíkur.

Lóðarhafar þurfa jafnframt að hlíta skilmálum Orkuveitu Reykjavíkur, sem finna má á heimasíðu Orkuveitu Reykjavíkur www.or.is.

1.21. Fjarskiptalagnir.

Sérstakir skilmálar fyrir fjarskiptalagnir fylgja ekki með í þessum almennu úthlutunarskilmálum, en lóðarhafar skulu gera ráð fyrir fjarskiptalögnum í hverja íbúð á hefðbundinn hátt. Farið skal eftir reglum þess fjarskiptafyrirtækis, sem lóðarhafi velur að skipta við. Sjá einnig gr. 197.4 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

1.22. Ágreiningur.

Borgarráð sker úr um ágreining, sem kann að rísa um túlkun einstakra ákvæða skilmála þessara.

1.23. Skýringar nokkurra orða sem koma fyrir í textanum.

- *Aðaluppdrættir*: Uppdrættir þeir sem leggja skal fyrir skipulags- og byggingarnefnd til samþykktar til að fá byggingarleyfi, sjá nánar gr. 18 í byggingarreglugerð.
- *B-dagur*: Byrjunardagur tímafresta, sjá gr. 1.5.
- *Bílastæðagjald*: Sjá gr. 1.3 e.
- *Byggingarhæf lóð*: Lóð er byggingarhæf, þegar götur hafa verið lagðar bundnu slitlagi og séð hefur verið fyrir rafmagni, vatni og fráveitulögn eftir því sem við á.
- *Byggingarleyfi*: Leyfi sveitarstjórnar til að byggja, breyta eða rífa hús eða önnur mannvirki eða breyta notkun þeirra, innan sem utan. Leyfið felur í sér samþykkt aðaluppdráttar og framkvæmdaáforma og heimild til að hefja framkvæmdir að uppfylltum skilyrðum.
- *Byggingarstjóri*: Sjá 31.-34. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998.
- *Fastmerki og hæðarmerki*: Mælipunktur landupplýsingadeildar Framkvæmda- og eignasviðs.
- *Fokhelt hús*: Sjá skilgreiningu í ÍST 51:2001.
- *Fráveitulagnir*: Skolp- og regnvatnslagnir.
- *G-tala*: Hæðarkóti lóðarmarka að gangstétt eða götu.
- *Gatnagerðargjald*: Sjá gr. 1.3 a.
- *Götuleyfi, grafrarleyfi*: Leyfi Framkvæmda- og eignasviðs til að grafa utan lóðamarka, sjá gr. 1.12.
- *Heimlagnagjald*: Sjá gr. 1.3 b
- *Heimlagnir (heimæðar)*: Lagnir til og frá húsi svo sem raflögn, boðlagnir, lagnir fyrir heitt og kalt vatn og fráveitulagnir.
- *Hæðarblað*: Lóðaruppdráttur frá Framkvæmda- og eignasviðs með hæðarkótum á lóðamörkum, leiðbeinandi eða föstum hæðarkótum á aðalgólfi húss, tengikótum fráveituheimæðar, leiðbeiningum um tengingar lagna orkuveitu o.fl.
- *Hæðarmerki*: Sjá fastmerki.
- *Lóðarhafi*: Sá sem borgarráð hefur úthlutað eða selt byggingarrétt á tiltekinni lóð eða sá sem hefur með samþykki framkvæmda- og eignaráðs yfirtekið þann rétt.
- *Lóðarleigusamningur*: Samningur við lóðarhafa um leigu á tiltekinni lóð. Í lóðarleigusamningi eru tilgreind leigukjör og ýmsir skilmálar, sem um lóðina gilda.

- *L-tala*: Hæðarkóti lóðarmarka sem ekki snúa að götu, sbr. G-tala.
- *Lögveð vegna gatnagerðargjalds*: Sjá gr. 1.3 a.
- *Mæliblað*: Lóðaruppdráttur landupplýsingadeildar Framkvæmda- og eignasviðs. Á mæliblaði er málsetning lóðar, flatarmál, byggingarreitur, ýmsar kvaðir o.fl.
- *Rekstrarstjóri Framkvæmda- og eignasviðs*: Upplýsingar um rekstrarstjóra fást hjá skrifstofu Framkvæmda- og eignasviðs (s: 411 1111).
- *Sérnotahluti lóðar*: Sá hluti sameiginlegrar lóðar sem einn eða sumir lóðarhafa hafa einir afnot af, sbr. 9. tl.5. gr. laga um fjöleignahús nr. 26/1994 með síðari breytingum.
- *Séruppdrættir*: Sjá gr. 19 í byggingarreglugerð.
- *Skilmálavottorð*: Vottorð byggingarfulltrúa um að fullnægt hafi verið öllum (eða tilteknum) skilmálum, sem um lóð gilda.
- *Skipulagsskilmálar*: Sjá gr. 2 í 1. kafla Skipulags- og byggingarlaga og gr. 1.3 í skipulagsreglugerð.
- *Úthlutunarbréf*: Bréf borgarstjóra um að tilteknum lóðarhafa hafi verið úthlutað eða honum seldur byggingarréttur á tiltekinni lóð.
- *Úthlutunarhafi*: Lóðarhafi.

1.24. Nokkur lög, reglugerðir, samþykktir og staðlar.

- Skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997.
- Byggingarreglugerð nr. 441/1998.
- Skipulagsreglugerð nr. 400/1998.
- Lög um brunavarnir nr. 75/2000 með síðari breytingum.
- ÍST 50:1998 um flatarmál og rúmmál bygginga.
- ÍST 51:2001 um byggingarstig húsa.
- Lög um gatnagerðargjald nr. 153/2006.
- Samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavík nr. 725/2007.
- Gjaldskrá mælingadeildar Framkvæmdasviðs Reykjavíkurborgar nr. 21/2006
- Gjaldskrá fyrir bílastæðagjald nr. 337/2003.
- Lög um vatnsveitur sveitarfélaga nr. 32/2004
- Reglugerð um vatnsveitur sveitarfélaga nr. 401/2005
- Lög um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009
- Gjaldskrá fyrir yfirferð og samþykkt raflagnauppdráttar í Reykjavík 20.12.1999.
- Gjaldskrá fyrir yfirferð og samþykkt séruppdráttar vegna bygginga í Reykjavíkurborg nr. 1188/2006.
- Gjaldskrá fyrir úttektir og vottorð byggingarfulltrúans í Reykjavík nr. 874/2001.
- Gjaldskrá fyrir byggingarleyfisgjöld í Reykjavík nr. 876/2001, sbr. breytingu nr. 190/2004.
- Samþykkt um embættisafgreiðslur byggingarfulltrúans í Reykjavík nr. 161/2005.

2.0. Póst- og fjarskiptastofnun

Hinn 6. janúar 2000 gaf Póst- og fjarskiptastofnunin út svohljóðandi **tilkynningu til húsbýggjenda**:

Samkvæmt lögum um fjarskipti sem tóku gildi um síðustu áramót enda heimtaugar fjarskiptafyrirtækja í húskassa en lagnir innanhúss frá húskassanum eru á ábyrgð húseiganda. Staðsetning húskassa og lagnir skulu vera í samræmi við samþykktu uppdrætti af viðkmandi byggingu.

Með þessari breytingu er staðfest að samkeppni skuli ríkja um innanhússlagnir og munu aðrir aðilar en Landsími Íslands hf. eftirleiðis geta boðið húsbyggjendum þjónustu sína á þessu sviði.

Póst- og fjarskiptastofnun mun setja reglur um frágang húskassa og lagna í heim tilgangi að tryggja vernd fjarskipta og aðgang hinna ýmsu fjarskiptafyrirtækja að húskössum og lögnum. Að öðru leyti vísast til byggingarreglugerðar.