

SKILALÝSING

NORÐURSLÓÐ - TJARNABYGGÐ



1

¹ Ath. að litur á húsi kann að vera annar en fram kemur á mynd að ofan.

ALMENN LÝSING

NORÐURSLÓÐ 2-12

Húsin eru einbýlishús reist úr timbureiningum á steyptum sökkli, ýmist 263,6 fm eða 185,2 fm að stærð. Húsin standa á eignalóðum sem eru frá 1 – 1.8 ha.

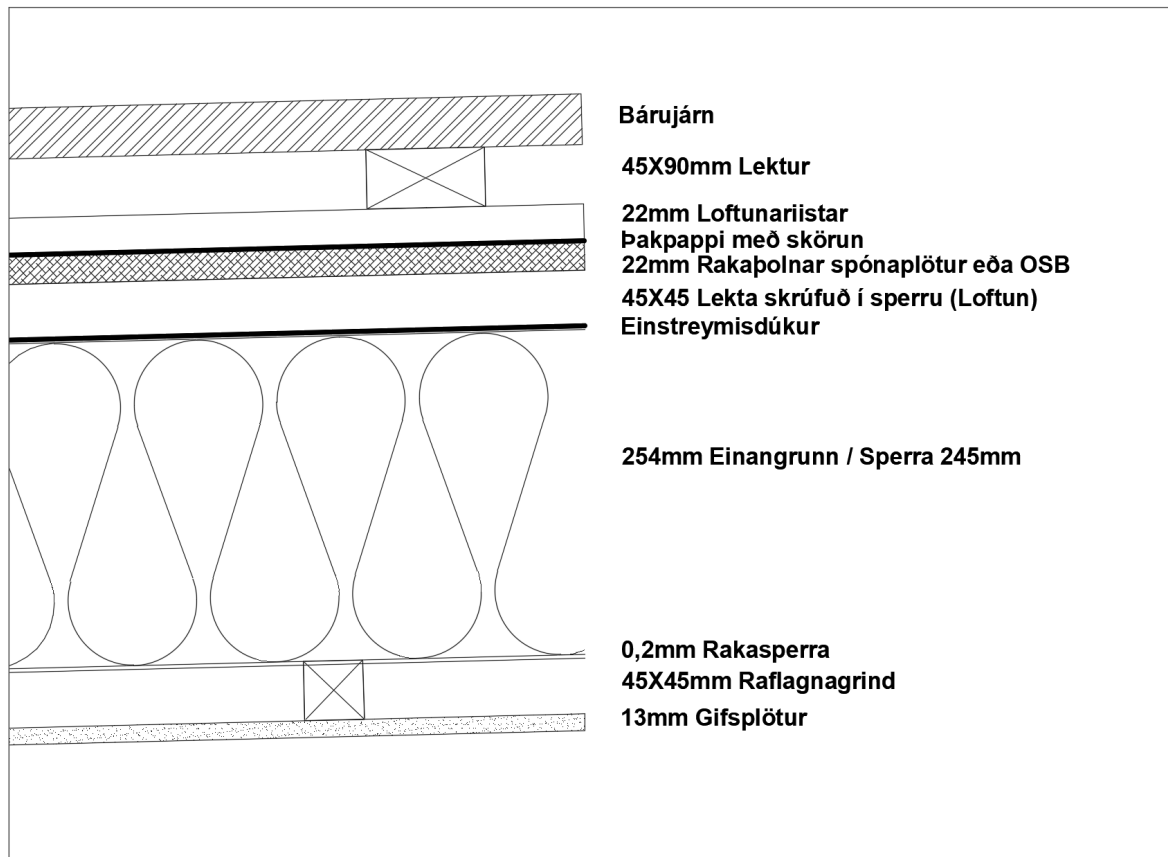
Timbureiningarnar eru innfluttar og koma frá fyrirtækinu **Ekomedis** í Litháen.

Burðargrind húsanna er smíðuð úr timbri 145X45 (flokkur C24), einangrað með 150 mm steinull. Að innan er raflagnagrind 45x45 klædd með 12mm OSB plötum og því næst einföldu gifsi. Veggir eru spartlaðir og grunnaðir.

Húsin eru að utan klædd með 2 mm álklaðningu frá Áltaki, sem fest er á lektur úr þrýstifúavörðu timbri. Undir álklaðningu eru loftunarlístar og vindstýfing er OSB plötur sem eru klæddar með einstreymis TYVEK dúk.

Þök húsanna eru klædd með svörtu lituðu bárustáli. Bárustálið er neglt í þrýstifúavarðar lektur 45x90mm að stærð, sem liggja á listum, 22x45mm og liggja upp eftir þaki (stólað). Pappi með skörun er settur á 22mm plötuklaðningu og er þessi klæðning skotinn niður í lista sem er 45X45mm að stærð. Ofan á sperruvirki sem er 245mm c/c 600mm kemu einstreymisdúkur. Þökin eru einangruð með 245mm einangrun á milli sperra sem eru 245mm að stærð. Rakasperra er 0,2mm og raflagnagrind er 45x45 mm. Loft að innan klædd með einföldu 13mm gifsi.

UPPBYGGING ÞAKS:



Í deiliskipulagi kemur fram að heimilt sé að reisa á hverri lóð íbúðarhús og útihús samtals allt að 1.500 fm.

Land Tjarnabyggðar er í aðalskipulagi Árborgar 2020 - 2036 skilgreint sem landbúnaðarland í flokki L3, en í aðalskipulagi er það skilgreint sems “landbúnaðarland með rúmum byggingarheimildum”. Í deiliskipulagi kemur fram að heimilt sé að stunda ýmsa atvinnustarfsemi tengd landbúnaði “án þess að um sé að ræða hefðbundinn búskap með framleiðslurétti”. Dýrahald og ræktun ýmiskonar er heimil, fjöldi húsdýra skal vera í samræmi við stærð lóða. Um nánar lýsingu vísast til deiliskipulags fyrir Tjarnabyggð í Árborg 22 maí 2006 – útg 1.0, sem hægt er að nálgast á heimasíðu Árborgar.

FRÁGANGUR Á HÚSUM

Húsunum er skilað á byggingarstigi 3 samkvæmt byggingarstaðli ÍST 51:2021 um byggingarstig húsa. Í þessu felst að húsi er skilað fullbúnu að utan og tilbúið til innréttinga að innan, nema annað komi fram í skilalýsingu þessari. Um nánari lýsingu er vísað í ofangreindan staðal, sem er merktur sem fylgiskjal 1, með skilalýsingu þessari.

GLUGGAR OG GLER

Framleiðandi glugganna er fyrirtækið Windal í Lettlandi. Gluggarnir eru Ál /timbur gluggar, þ.e. ál að utan og timbur að innan og eru með tvöföldu einangrunargleri. Yfir 15 ára reynsla ef af þessum gluggum á Íslandi. Gluggarnir eru hágæða framleiðsla og hafa verið notaðir í byggingum þar sem gerð er krafa um mikil gæði og endingu.

Gluggar uppfylla allar vottanir og staðla sem lög og reglugerðir á Íslandi gera kröfu um. Gluggarnir hafa verið teknir út af Hús og Mannvirkjastofnun.

Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins gerði þéttleikaprófun á gluggunum. Niðurstaða hennar var eftirfarandi:

- Orkurammi – 0.8–1.2 W/m²K
- Hljóðkröfur– Rw 33 db
- Þéttleiki– Class C3, EN 12211 - 1500PA

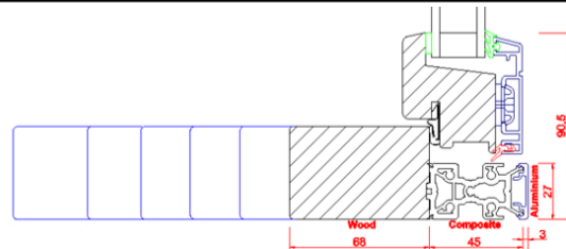
Gluggarnir hafa einnig verið prófaðir af Léttneskri rannsóknarstofnu.



ISO 9001 – Quality management system certificate (Bureau Veritas)
 ISO 14001 – Environmental management system certificate (Bureau Veritas)
 EN 14351-1; EN 13830 – Manufacture process control certificates (Inspecta), Dansk Vindues
 Certificering certificates

COto technical characteristics

COto 48



Installation depth	116 mm; 140 mm, 164 mm, 188 mm, 214 mm, 250 mm	
Thickness of IGU	26mm	
Materials	Wood, aluminium, composite	
Thermal insulation (glass)	Uf	1.22 W/m ² K
	Uw	1.29 W/m ² K
	Ug	1.0 W/m ² K
Sound up to:	33 dB Rw+Ctr	
Hardware	IPA/MILA	
Handles	Hoppe, Mila, ASSA	
Air permeability (EN 1026)	Class 4 (classification EN12207)	
Watertightness (EN 1027)	E1500 (classification EN12208)	
Resistance to wind loads (EN12211)	Class C3 (classification EN12210)	

Sérstaða þessara glugga er að falsið er sérhannað með tilliti til að þess að dreina vatn vel ásamt því vera að hluta til úr efni sem ekki fúnar en fals er yfirleitt viðkvæmasti hluti gluggans þegar kemur að endingu.

ÚTIHURÐAR OG RENNIHURÐ

Framleiðandi hurða er fyrirtækið Windal í Lettlandi. Þéttleikastuðull hurða er 1300PA. Allur járnabúnaður í hurðunum er að vandaðri gerð.

BÍLSKURÐSHURÐ

Bílskurðshurð er samsett úr hurðarflekum sem gerðir eru úr galvanhúðuðum stálplötum á innra og ytra byrði og einangraðar með pólýureþan kjarna. Litur hurðar er sami og litur útveggjar.

PÍPULAGNIR OG FRÁRENNSLISLAGNIR

Húsin eru upphituð með gólfhitakerfi þar sem að gólfhitalagnir verða steypar í plötu og tengdar í gólfhitakistu (nemar og stýringar fylgja ekki)

Neysluvatnslagnir eru rör í rör pex lagnir sem steypar verða í plötu (kalda vatnið undir einangrun). Heitt neysluvatn er hitað með neysluvatns varmaskipti.

Innbyggður salerniskassi á salernum hefur verið settur upp og hann klæddur af og tengdur.

Frárennslislagnir eru tengdar við hreinsistöð (rotþró) sem staðsett er innan lóðar.

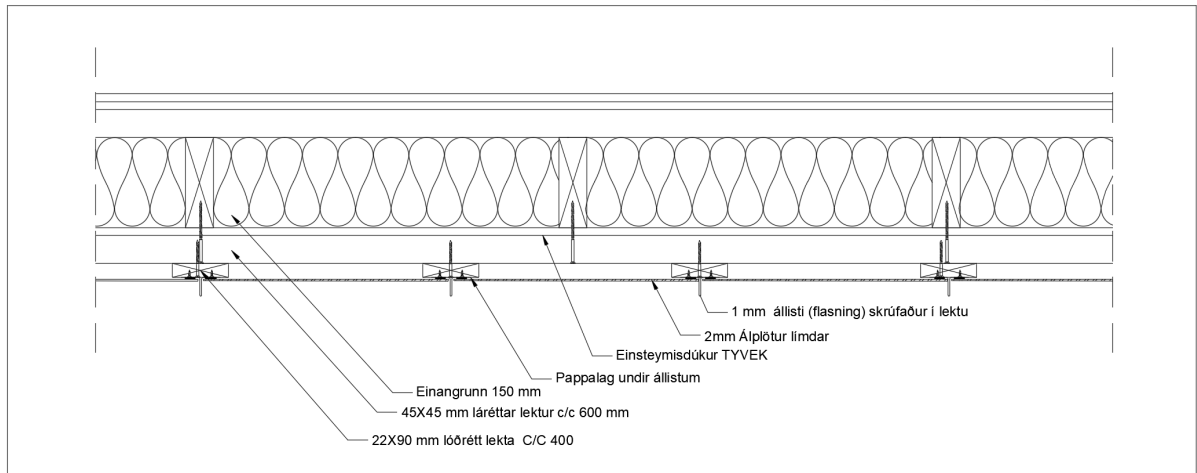
Gert er ráð fyrir vatns og raflögnum út við sökkul fyrir heitum potti.

RAFLAGNIR

Raflagnir og dósir eru frágengnar samkvæmt raflagnateikningu, rafmagnstafla er uppsett og ídrátt fyrir vinnulýsingu í loftadósum lokið. Gert er ráð fyrir FREE@HOME. Útiljós eru ekki uppsett en lagt er að þeim.

UTANHÚSKLÆÐNING

Húsin eru klædd með 2mm þykku áli frá Áltaki hf. og brotin upp með flasningum. Engar festingar sjást þar sem að klæðningin er límd á lektur/prófila. Undirkerfi er lektur lóðréttar og er pappi settur til að skilja á milli timburs og áls.



Ath. Ekki er um mynd af umræddum húsum að ræða, litur á klæðningu er misjafn eftir lóðum. Mynd einungis til að gefa hugmynd að endanlegu útliti.

LÓÐ

Lóð verður grófjöfnuð, fyrir utan að mold úr uppgreftri úr púða sem verður jöfnuð út og tyrð upp að húsi að undanskildum fletum þar sem gert er ráð fyrir gangstétt, palli eða bílskúrshurð á teikningu.

Vegur að bílskúr og bílastæði verður malarvegur. Seljandi skilar húsi ekki með gangstétt, hellulögn eða sólpalli.

SÓLPALLUR

Mögulegt er af fá húsið afhent með sólpalli, að stærð og lögum líkt og fram kemur á teikningu. Sólpallur er smíðaður úr fúavarinni furu. Grindarefni er 45x195 og 45x95 og dekk á palli 28x120 að stærð.

Sólpallur er ekki innifalinn í verði hússins.

KAMÍNA / ELDSTÆÐI

Húsinu verður ekki skilað með reykrori fyrir kamínu, en teikning sýnir mögulega staðsetningu á reykrori.

FRAMKVÆMDIR EFTIR AFHENDINGU

Framkvæmdir við tyrfingu og smíðir á sólpalli kunna að fara fram eftir afhendingu hússins. Þá verður nýr vegur um Tjarnabraut og Norðurslóð í fyrstu hefðbundinn malarvegur, en þessir vegir verða ekki lagðir bundnu slitlagi fyrr en í fyrsta lagi árið 2027 og í síðasta lagi þegar byggingarframkvæmdum við þriðja klasa í áfanga 4 er lokið.

Framkvæmdaraðili, byggingarstjórar og meistarar.

Framkvæmdaraðili: Landheimar ehf.

Byggingarstjóri: Guðmundur Hreinsson

Hægt er að semja við byggingarstjóra og meistarara um að bera ábyrgð á viðeigandi verkþáttum eftir að eignin hefur verið afhent fram að lokaúttekt.