



Kjarnagata 59-61

Húsbók



B.E. Húsbyggingar ehf.
2022

Byggingaraðili



B.E. Húsbyggingar ehf.

kt. 490398-2529

Björg 4

601 Akureyri

arnar@behus.is

www.behus.is

Inngangur

Hlutverk þessarar húsbókar er að veita kaupanda upplýsingar um helstu atriði er varða bygginguna. Bókin hefur að geyma upplýsingar um byggingaraðila, hönnuði og iðnmeistara. Eins eru listuð upp helstu efni og tæki sem þurft gæti að endurnýja og farið yfir hagnýtar upplýsingar er varða umgengni.

Efnisyfirlit

Byggingaraðili
Hönnun
Byggingarstjóri og iðnmeistarar
Þjónustu aðilar
Íhlutir
Hagnýtar upplýsingar
Skrá yfir teikningar
Fylgiskjöl

Hönnun

Hönnunarstjóri:

Tryggvi Tryggvason
Opus ehf.
Strandgötu 13
600 Akureyri

Raflagnir:

Raftákn ehf.
Glerárgötu 34
600 Akureyri
www.raftakn.is

Hönnuður séruppdráttar:

Þróstur Sigurðsson
Opus ehf.
Strandgötu 13
600 Akureyri

Eldvarnarhönnun:

Inspectionem ehf.
Meyjarhóll
601 Akureyri
www.inspectionem.is

Byggingarstjóri og iðnmeistarar

Byggingarstjóri:

Jón Páll Tryggvason
F.h. B.E. Húsbygginga ehf.

Húsasmíðameistari:

Heiðar Theódór Heiðarsson

Blikksmíðameistari:

Jónas Freyr Sigurbjörnsson

Rafvirkjameistari :

Gunnar Valur Eyþórsson

Málrameistari:

Gunnþór Þórarinn Þórarinnsson

Múrarmeistari:

Hjálmar Hauksson

Pípulagningameistari:

Jónas Bjarnason

Veggfóðrunarmeistari:

Viðar Þór Pálsson

Þjónustu aðilar

Rafmagn:

Rafeyri ehf.

Norðurtanga 5
600 Akureyri
Sími: 460 7800
rafeyri@rafeyri.is
www.rafeyri.is

Lyfta:

Kone ehf.

Lynghálsi 5
110 Reykjavík
Sími: 588 1260
koneisland@kone.com
www.kone.is

Málning:

GÞ Málverk ehf.

Fossatúni 1
600 Akureyri
Sími: 821 5171
malverkid@simnet.is

Bílskúrshurð:

Reklar ehf. / Héðins hurðir

Íshellu 10
221 Hafnarfjörður
S: 516 2100
hurdir@hedinshurdir.is
www.hedinshurdir.is

Pípulagnir:

Bjarni Fannberg Jónasson ehf.

Melateigi 31
600 Akureyri
Sími: 869 6636
jonasbjarna66@gmail.com

Viðhalds- og viðgerðarþjónstua:

Einar Svanbergsson
S: 771 8171

Múrverk:

Múrey ehf.

Óseyri 1a
600 Akureyri
Sími: 896 0051
murey@murey.is

Teppa- og dúkalagning:

Viðar Þór Pálsson

Sími: 897 2448
dukar@simnet.is

Blikksmíði:

Blikk- og tækniþjónustan ehf.

Kaldbaksgötu 2
600 Akureyri
Sími: 462 4017
bogt@bogt.is
www.bogt.is

Efni og tæki

Álklæðning:

Söluaðili: Áltak / Húsasmiðjan
Bárujárn: RAL 9010 litur
Sléttplötur: RAL 9010 / Ral 7016 litir
Undirkerfi: HG-Undirkerfi

Glerlokun fyrir svalarganga:

Söluaðili: Gluggar EJ ehf.

Útihurðir og gluggar:

Söluaðili: IdealCombi / Danmörk
Tegund: Futura+

Rennihurðir í anddyri og svalargöngum:

Söluaðili: Gluggar EJ ehf
Sími: 464-9500
Neyðarsími: 895-4100

Master kerfi útihurða (Sýlindrar og lyklar)

Söluaðili: Vélar og verkfæri

- Gefa þarf upp heiti húsfélags,
og nr. sem er á lykli

Sýlindrar og lyklar í geymslur:

Söluaðili: Húsasmiðjan

Hurðapumpur:

Söluaðili: Járn og gler hf.
Tegund: Geza TS 4000

Eldvarnarhurð í bílageymslu:

- og sjálfvirkur hurðaropnari

Söluaðili: Idex ehf.
Tegund: Mercor

Bílskúrshurð og fjarstýringar:

Söluaðili: Reklar ehf. / Héðins hurðir

Handriði og annað járnverk:

Söluaðili: Vélsmiðja Steindórs

Svalarhandriði:

Söluaðili: Gluggar og garðhús
www.solskalar.is
Tegund: Copal

Eldvarnar viðarklæðning á svalagöngum

Söluaðili: Húsasmiðjan
Tegund: Sérpantað, brunavarið lerki 22x119/5,4

Viðarklæðning á svölum

Söluaðili: Húsasmiðjan
Tegund: Sérpantað, lerki 22x119/5,4

Gúmmíhellur á svalagöngum:

Söluaðili: Jóhann Helgason
Tegund: Conradi-Kaiser, 50x50x4,5 cm. koksgrátt

Pallaefni:

Söluaðili: Bauhaus
Tegund: Solid Hardwood Terrasseb 18X130 Kirkedal

Innihurðir:

Söluaðili: Húsasmiðjan
Tegund: Yfirfelldar þýskar

Innréttingar

Söluaðili: Ormsson ehf.
Tegund: HTH

Heimilistæki:

Söluaðili: Ormsson ehf.
Tegundir:
Veggofn - AEG BEB352010-M
Helluborð - AEG HK634030-FB
Vifta - ELICA CIAK GR/A56

Hreinlætistæki:

Söluaðili: Tengi

Eldhús:

Vaskur: 50OMNIA600 SF
Blöndunartæki: Mora CERA K7

Bað:

Handlaug: IFÖ VariForm borðhandlaug sporöskjul.
Blöndunartæki: Mora CERA B5

Salerni:

Salernisskál: WC IFÖ CERA vegg f innb kassa
Seta: Tind hvít softclose
Þrýstispjald: Delta 20 Hvítt

Sturtuklefi:

Sturtuhurðir: IFÖ SPACE SBNK 900
Blöndunartæki: Mora CERA sturtusett +tæki

Póstkassar:

Söluaðili: Byko
Tegund: Joma Hall 23 hvítur

Parket:

Söluaðili: Húsasmiðjan
Tegund: Harðparket Linen Eik 8mm. (147430)

Íhlutir

Undirlag (undir parket):

Söluaðili: Byko

Tegund: Undirlegg hljóðeina.24db 2,5mm (0113035)

Gólflistar:

Söluaðili: Húsasmiðjan

Gólflistar: Parketl. hvítur MDF6053, filmulagður

Flísar í íbúðum:

Söluaðili: Vídd

Tegund: GLOCAL 07 30X60 SP (MI-GC3607-SP)

Flísar í sameign:

Söluaðili: Vídd

Tegund: Realm Grey 60x60 cm.

Rafmagnstenglar og rofar:

Söluaðili: Rönnung

Tegund: Berker

Mynddyrasími:

Söluaðili: Ískraft

Tegund: TCS

Slökkvitæki:

Söluaðili: Eldvarnarmiðstöðin

Tegund: Líttvatnstæki 6 l.

Lyfjaskápar:

Söluaðili: Húsasmiðjan

Tegund: Ninkaplast

Málning:

Innimálning veggir:

Söluaðili: Húsasmiðjan

Tegund: Jotun akryl 10, litur-Réttur beinhvítur

Innimálning loft:

Söluaðili: Flugger

Tegund: Flugger flutex 2s, litur-málara beinhvítt

Gluggar:

Söluaðili: Flugger

Tegund: Flugger interior strong finish 20,

litur-RAL 9010

Gólfmálning í sameign:

Söluaðili: Flugger

Tegund: Flugger Epoxy, 4502-y

Málning á súlur í bílakjallara:

Söluaðili: Flugger

Tegund: Flugger Deksoplast, litur-RAL 1004

Útimálning:

Söluaðili: Flugger

Tegund: Flugger facade resist,

litir: RAL 7016 og RAL 7037

Viðarvörn:

Tegund: Flugger, Wood Oil, Litur: Ceder

Litir

Hvítur - RAL 9010:

- Bárujárn og sléttplötur á bakhlið
- Timbur innan á gluggum og útihurðum

Ljósgrár - RAL 7037

- Ál utan á gluggum og útihurðum
- Lyftu hurðir
- Svalarlokun og handriði

Dökkgrár - RAL 7016:

- Sléttplötur á framhlið
- Útveggir bílakjallara
- Stoðveggir og sorpskýli
- Stigahandrið

Hagnýtar upplýsingar

Loftræsing íbúða

Loftræsing íbúðar gegnum glugga og ferskloftsventla er nauðsynleg. Bæði til að fá ferskt loft, en ekki síður til að, ekki myndist raki og mygla í íbúðinni (sérstaklega fyrsta árið vegna byggingarraka sem er í nýjum húsum).

- Það þarf að komast inn loft inn til að loftræsing á baði og eldhúsháfur virki. Ef allir gluggar og fersklofsventlar eru lokaðir þá myndast bara undirþrýstingur í íbúðinni (við undirþrýsting sogast loft inn um rifur og jafnvel eldhúsháf). Best er að hafa fersklofsventla alltaf opna í svefnherbergjum og jafnvel rifu á glugga, þannig sagnar baðvifta loft gegnum alla íbúðina (líka gegnum stofur).

Ef gluggi í stofu er opinn t.d. á næturnar þá minnkar það loft sem sogast inn í svefnherbergi við hjálp útsogskerfis.

- Á veturna getur verið gott að hafa fersklofsventla opna hlémegin á húsi jafnvel í snjókomu. Sem dæmi undir svölum ef það er sunnanátt og að svalagangi í norðanátt, svo ekki myndist undirþrýstingur í íbúðinni áveðursmegin sem getur dregið inn snjó um rifur á gluggum og jafnvel eldhúsviftu.

Þó þarf alltaf að fylgjast með gluggum í skafrenningi !

- Útsog frá baði er hægt að stýra með lofttúðu með því að opna eða minnka rifu (það eykur líka ferskt loft inn í íbúðina). Útsog virkar ekki með lokaða glugga og fersklofsventla.

Gólfhiti Íbúðir

Gólfhitakerfi er upphitunarkerfi og ætlað að halda lofthita réttum, en ekki ákveðnum hita á gólfi, þannig munu gólf ekki verða eins heit á sumrin og á veturna. Taka skal sérstaklega fram að baðherbergisgólf verða einungis það heit að lofthiti haldist réttur, en þá eru þau volg (og kaldari á sumrin en veturna).

Búið er að stilla gólfhitakerfi svo öll rými fá hlutfallslega rétt magn af hita.

- Ef hitastillar eru stilltir á 4 (punktinn) gefur það ca. 21°C innihita. En þar sem það tekur frekar langan tíma að breyta innihita (gólfín þurfa fyrst að hitna/kólna) er best að gera smá breytingar í einu og gefa kerfinu tíma að bregðast við.
- Nauðsynlegt er að hafa hitastilla á sömu stillingu ef hurðir eru mikið opnar milli rýma, annars verða gólfín með lægri stillingunni köld og þau með hærri stillinguna óþarflega heit.
- Það tekur frekar langan tíma að breyta innihita með því að breyta stillingu á hitastillum, en augnablik að breyta hita ef opnað eða lokað er glugga, þannig að:

Hitastillar eru fyrst og fremst notaðir til að finna rétt hitastig til langtíma

Gluggar eru notaðir til að bregðast við snöggum veðurbreytingum. Til dæmis ef það kólnar og hvessir snögglega þá er best að minnka opnun glugga og eins ef hitnar snögglega vegna sólar eða mikils álags innandyrna þá er gott að opna glugga.

- Að lokum skal nefnt að ef gólfín eru dekkud af með einangrandi hlutum svo sem þykkum mottum rúmum með sökkum o.s.fv. þá minnka afköst kerfissins, eyðsla fer upp og hiti verður óstöðugri.

Hagnýtar upplýsingar

Gólfhiti Kjallara og Bílgeymsla

Þessi kerfi keyra á bakrás húss og eru því án aukakostnaðar. Þó geta þessi kerfi orðið óbeint til þess að snjóbræðslukerfi verði óhemju dýr í rekstri ef mestur afgangshit er notaður áður en kemur að snjóbræðslukerfinu sem er mjög umfangsmikið kerfi.

- Gólfhiti í geymslum hefur forgang á hita frá húsi, en ef hitastillir í hjólageymslu er stilltur of hátt þá bitnar það á bílgeymslu og snjóbræðslu. Best er að stilla hitastillir á ca. 16°C (líka í anddyri).
- Bílgeymsla fær síðan það vatn sem kemur frá húsi og geymslum, til að halda bílgeymslu þurri. Hraði á dælu eykur hita í bílgeymslu. Þó skal hafa í huga að ef hiti er hafður hærri en nauðsynlegt er til að halda bílgeymslu þurri þá bitnar það á snjóbræðslu.
- Snjóbræðslukerfi keyrir að lokum á bakrás frá bílgeymslu en kerfið er það umfangsmikið að það getur verið kostnaðarsamt að reka það ef kröfur til snjóbræðslu er miklar snjá nánar skýringar á snjóbræðslukerfi í gangstéttum og rampa.

Snjóbræðsla

Snjóbræðsla í gangstéttum og bílastæðum fatlaðra:

- Þetta er hefðbundið snjóbræðslukerfi sem notar bakrás húss að viðbætti blæðingu. Bakrás húss er án kostnaðar en blæðing getur orðið verulega kostnaðarsöm. Loki á snjóbræðslugrind er til staðar til að frostverja kerfið og á EKKI AÐ FIKTA Í HONUM.
- Afköst snjóbræðslu aukast verulega ef ónauðsynleg kerfi á innri hluta gangstétta eru lokuð af, sem eru kerfi nr. 12, 13, 14 og 15. Að halda þessum kerfum opnum eykur kostnað um helming að óþörfu !
- Ef óánægja er með afköst snjóbræðslukerfis þá má auka afköst en það getur orðið mjög dýrt (og er því rétt að húsfundur ákveði slíkan aukakostnað í samráði við hönnuð kerfisins).

Snjóbræðsla í rampa:

- Þetta er óhefðbundið snjóbræðslukerfi að því leyti að það notar ekki bakrás frá húsi og er því allur hiti sem notaður er bundinn kostnaði við hitaveitu. Blæðiloki á snjóbræðslu skal því stillast hóflega en þó þannig að bræðsla dugi til að halda rampa snjólausum.
- Þar sem það er kostnaðarsamt að hafa snjóbræðslu í gangi skal loka fyrir hana yfir sumarmánuðina með kúluloka sem er við blæðiloka og ekki opna fyrr en fer að snjóa aftur.

Hagnýtar upplýsingar

Loftræsting í bílageymslu

Loftræsting í bílageymslu er sjálfvirk. Henni er stjórnað af tvennskönar nemum. Annars vegar rakamæli sem nemur rakastigið í loftinu, og hinsvegar Co mæli sem nemur koltvísírings mengun í loftinu.

Kerfið keyrir að jafnaði á lægri stillingu, nema að annað hvort rakamælir eða Co mælir sendi boð.



Rakamælir

Ef rakamælir nemur að rakastig í lofti fer upp fyrir ákveðin viðmið, sendir hann boð, og loftræsting fer á full afköst.

Hægt er að breyta viðmiði á rakanema, með því að breyta stillingu.

Rakamælir er staðsettur uppi við loft í úthorni á bílageymslu.



Hagnýtar upplýsingar

Snjóbræðsla - stéttar

Snjóbræðsla er í stéttum og og bílastæðum fyrir fatlaða. Snjóbræðslan nýtir frárennsli á heitu vatni frá húsinu.

Nauðsynlegt getur verið að bæta heitu vatni við frárennslið yfir vetrartímann.

Á mestu álags tímum getur verið þörf á að stilla blæðinguna á allt að 3,5. En að jafnaði skal hafa stillt á 2

Aldrei skal hafa lægri stillingu en 2.

ATH! Að bæta heitu vatni inn á snjóbræðsluna, getur aukið hitaveitu kostnað verulega.



Snjóbræðsla - rampur að bílakjallara

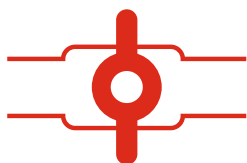
Snjóbræðsla er í rampi að bílakjallara.

Þetta er óhefðbundið snjóbræðslukerfi að því leyti að það notar ekki bakrás frá húsi.

Þar sem það er kostnaðarsamt að hafa snjóbræðslu í gangi skal hafa opið fyrir hana yfir vetrarmánuðina, en loka fyrir hana yfir sumarmánuðina með kúluloka sem er við blæðiloka.



Opið fyrir hita



Lokað fyrir hita



Hagnýtar upplýsingar

Co mælir

Ef Co mælir nemur að koltvísírings mengun í lofti fer upp fyrir ákveðin viðmið, sendir hann boð, og loftræsting fer á full afköst.

Co mælar eru staðsettir á tveimur stöðum í bílageymslu, neðarlega á súlum.



Co viðvörðunarljós

Viðvörðunarljós um loftmengun kveiknar ef koltvísírings hlutfall í lofti fer upp fyrir heilsumörk.



Hagnýtar upplýsingar

Niðurföll

Frárennslis niðurföll í sameign, sem ekki rennur regglulega vatn í, geta með tímanum þornað upp og þá getur komið skólp lykt. Nauðsinlegt getur því verið að hella vatni í þau niðurföll ef slíkt gerist.

Niðurföll í bílageymslu þarf að losa regglulega þar sem mikill sandur, sem berst inn með bílum og rennur af þeim við þvott, getur safnast fyrir í þeim.



Gras ofan á bílageymslu

Gæta þarf vel að því að vökva reglulega gras sem liggur ofan á bílageymslu, þegar þurkur er mikill. Þar er jarvegur ekki eins mikill og annars staðar við húsið, og þornar því fyrr upp, þegar þurkur er.



Hagnýtar upplýsingar

Rafmagnstenglar við bílastæði

Í hverju stæði er tengill sem er tengdur rafmagnsmæli viðkomandi íbúðar og er því séreign viðkomandi. Þetta er 16A tengil til að hægt sé að hlaða bíla með þeim hleðslutækjum sem fylgja bílum almennt (sjá þó viðkomandi tæki).

Ef einhver vill stærri tengil á seinni stigum þá getur viðkomandi fengið skipta út lögn og öruggi að því stæði í samráði við raflagnahönnuð.



Eldvarnarkerfi

Eldvarnarkerfi er í húsinu tengt þjónustumiðstöð Securitas.

Stjórnstöðvar fyrir eldvarnarkerfið eru á tveimur stöðum í húsinu. Í hjóla- og vagnageymslu og í lagnaherbergi í kjallara.

Leiðbeininga bækling um stjórnstöðvarnar er að finna í vasa hjá stöðinni í lagnaherbergi.



Hagnýtar upplýsingar

Slökkvitæki

Slökkvitæki eru í öllum íbúðum hússins við innganga hverrar íbúðar.

Slökkvitæki eru einnig í sameign; í anddyri stigahúsa, við inngang hljóla- og vagnageymslu og tvö í bílageymslu.

Brunaslanga er í bílageymslu.



Reyklúgur og reykblásari

Reyklúgur eru staðsettar í báðum stigagöngum á þaki hússins og á þaki bílageymslu.

Reykblásari er staðsettur undir reyklúgu í bílageymslu og er tengdur eldvarnarkerfi .

Sendi eldvarnarkerfið frá sér boð, opnast reyklúgan ásamt innkeyrsluhurð í bílajakjallara, og blásarinn fer í gang .



Hagnýtar upplýsingar

Handvirk reyklosun

Í anddyri sigahúsa eru hnappar sem opnar reyklúgur á þaki stigahúsa >>



Handvirk ræsing útsogsblásara

Í hljóla og vagnageymslu er hnappur sem opnar reyklúgu í bílageymslu og kveikir á útsogsblásara. >>



Handvirk ræsing eldvarnakerfis

Brunaboðar eru víðsvegar um húsið, og senda brunaboð í eldvarnakerfi. >>



Hagnýtar upplýsingar

Brunastúkur

Í rýmum milli bílageymslu og stigahúss og geymslna í kjallara eru tvær eldvarnarhurðir, sem loka af brunastúku. Þeim er haldið opnum með segulrofum sem tengdir eru eldvarnarkerfi hússins.

Sendi eldvarnarkerfið boð, lokast hurðirnar sjálfkrafa.

Auðvelt er að festa hurðirnar aftur á segulrofana, hafi þær lokst vegna boða frá eldvarnarkerfi, með því einfaldlega að leggja þær upp að segulrofunum.



Eldvarnarhurðir

Eldvarnarhurðir á milli kjallara og bílageymslu eru stálhurðir.

Hurðirnar eru með rafdrifnum opnunarbúnaði.

Þessar hurðir þurfa ávallt að vera lokaðar.



Hagnýtar upplýsingar

Rennihurðir

Aðal inngangar

Rennihurði eru ólæstar við aðal innganga að dyrasíma og póstkassa. Að utan er hreyfiskynjari sem opnar hurðina sjálfkrafa, en veggrofi er að innan.

Forstofa

Rennihurði inn í forstofu eru alltaf læstar, og hægt að opna að utanverðu með lykli að utan, eða opna með dyrasíma úr íbúðum.

Hreyfiskynjari er að innanverðu og opnar hurð sjálfkrafa þegar labbað er út.

Svalargangar

Rennihurði við svalarganga eru alltaf ólæstar. Í stigahúsum eru veggrofar sem opnar hurðir út á svalarganga. En úti á svalargöngum eru hreyfiskynjarar sem opna hurðir sjálfkrafa þegar gengið er út af svalargöngum inn á stigaganga.

Stjórnborð rennihurða

Stjórnborð eru við allar rennihurðir, þar sem hægt er að breyta virkni hurðanna. (sjá leiðbeiningar á næstu síðu).

Til að hurðir virki á tilskilin hátt, þurfa þær að vera stilltar þessa stillingu:



Aðrar stillingar skulu aðeins notaðar tímabundið, eins og t.d. við flutninga, þríf o.þ.h.

Hagnýtar upplýsingar



Ýtið á **OK** hnappin til að opna valmynd
Notið örvar til að velja þá virkni sem óskað er eftir
Ýtið aftur á **OK** til að staðfesta



Hægt að opna hurð - **bæði innan og utan frá**



Hægt að opna hurð - **Innan frá eingöngu**



Hægt að opna hurð - **Utan frá eingöngu**



Hurð er læst



Hurð helst opin



Slekkur á mótur - **Hægt að færa hurð með handafli**

Skrá yfir teikningar

Opus ehf.

Aðalteikningar

- A1 Grunnmynd 1. hæðar og lóð
- A2 Kjallari
- A3 Grunnmyndir 2. og 3. hæðar
- A4 Grunnmynd 4. hæðar, Afstaða og snið.
- A5 Útlit
- A6 Algild hönnun

G1 Gluggateikning

Burðarþolsteikningar

- B1 Burðarþol - Almennar skýringar
- B2-3 Undirstöður
- B4 Undirstöður, snið
- B5 Veggir kjallara og plata yfir - suðurhluti
- B6 Veggir kjallara og plata yfir - suðurhluti
- B7 Snið í plötu yfir kjallara
- B8 Snið í plötu yfir kjallara
- B9 Snið í plötu yfir bílgeymslu og fleira.
- B10 Veggir og loftaplötur 1. og 2. hæð Suðurhluti
- B11 Veggir og loftaplötur 1. og 2. hæð Norðurhluti
- B12 Veggir og þakplata 3 hæðar - Suðurhluti
- B13 Veggir og loftaplata 3. hæðar - Norðurhluti
- B14 Veggir og þakplata 4 hæðar - norðurhluti
- B15 Þakplan - Hallar og hæðir

Pípulagnateikningar

- L1 Lagnir - Almennar skýringar.
- F1-F2 Frárennsli í jörðu og undir lofti í kjallara
- F3 Frárennsli 1. hæð - Suðurhluti
- F4 Frárennsli 1. hæð - Norðurhluti
- F5 Frárennsli 2.-3. hæð - Suðurhluti
- F6 Frárennsli 2.-3. hæð - Norðurhluti
- F7 Frárennsli 4. hæð - Norðurhluti

- V1-2 Gólfhiti í kjallara og bílgeymslu
- V3 Stofnlagnir undir lofti í kjallara
- V4 Vatn og hiti í burðarplötu 1. hæð. Suðurhluti
- V5 Vatn og hiti í burðarplötu 1. hæð. Norðurhluti
- V6 Lagnir í burðarplötu 2.-3. hæðar
- V7 Lagnir í burðarplötu 4 hæðar
- V8 Gólfhiti í írennsli - 1. hluti
- V9 Gólfhiti í írennsli - 2. hluti - Norðurhluti

SN1 Snjóbræðsla

Loftræsiteikningar

- LR1 Kjallari og bílakjallari
- LR2 Loftræsing 1. hæð
- LR3 Loftræsing 2. hæð
- LR4 Loftræsing 3. hæð
- LR5 Loftræsing 4. hæð
- LR6 Loftræsing þakplan - Suðurhluti
- LR7 Loftræsing þakplan - Norðurhluti

Raftákn ehf.

Teikningasett af grunnmyndum fyrir 33 íbúðir ásamt bílageymslu og sameign sem inniheldur:

- Afstöðumynd, sökkulskaut og snið.
- Lágspennulagnir, smáspennulagnir og svæðislýsingu.
- Einlínumyndir af aðaltöflu og greinatöflum íbúða.

Teikningasett sem inniheldur:

- +T1 bílageymsla stýrimyndir af stjórnkerfi fyrir útsog og reykútsog.

KJARNAGATA 59-61 LEIÐBEININGAR

GÓLFHITASTILLINGAR Í ÍBÚÐUM

Íbúðarnúmer eru samkvæmt efri hæðum (01-10)

3 til 5 Herbergja (íb. 01)	Val 18,5 l/mín
S1 og S2 Stofa (2slaufur)	2,5 pr. stk.
S3 Herb 9,6	2,5
S4 Herb 9,6	2,5
S5 Hjón	4,0
S6 Herb/Þvottur 7,0	2,5
S7 Bað	2,0

3 Herbergja m/Þvottah. (íb. 02)	Val 13,0 l/mín
S1 Bað	2,0
S2 Herb	2,5
S3 Þvottur	2,0
S4 Stofa	3,0
S5 Hjón	3,5

2 Herbergja (íb. 03 og 0,8)	Val 7,5 l/mín
S1 Bað	2,0
S2 Stofa	2,5
S3 Herb	3,0

3 Herbergja (íb. 04 og 09)	Val 13,0 l/mín
S1 Hjón	3,5
S2 Stofa	2,5
S3 Herb	2,5
S4 Herb	2,5
S5 Bað	2,0

3 Herbergja (íb. 05)	Val 13,0 l/mín
S1 Bað	2,0
S2 Hjón	3,5
S3 og S4 Stofa	2,5
S5 Herb	2,5

3 Herbergja (íb. 06)	Val 13,0 l/mín
S1 Hjón	3,5
S2 og S3 Stofa	2,5+2,0
S4 Herb	3,0
S5 Bað	2,0

3 Herbergja (íb. 07)	Val 13,0 l/mín
S1 Bað	2,0
S2 Þvottur	2,0
S3 Herb	2,5
S4 Stofa	2,5
S5 Hjón	3,5

3 Herbergja (íb. 10)	Val 14,5 l/mín
S1 Bað	2,0
S2 Hjón	4,0
S3 og S4 Stofa	3,0
S5 Herb	2,5

3 Herbergja (íb. 0405)	Val 15,0 l/mín
S1 Bað	2,0
S2 Hjón	3,5
S3 S4 og S5 Stofa	2,5
S5 Herb	3,0

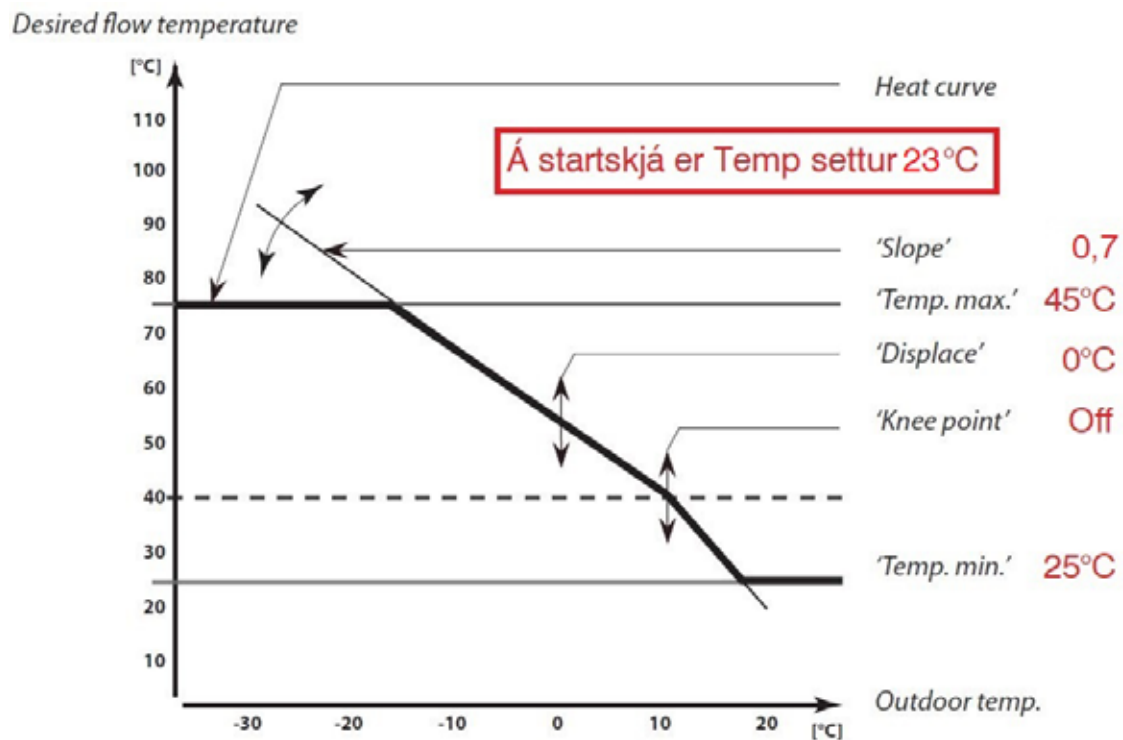
Anddyri Val 3,5 l/mín

Hringrásardæla stillist á stöðugan þrýsting 10 m (þrýstingur fellur undir ef 100% ef hitastillar eru allir opnir)

ATH: Flæðiglös er stillt við 10 m með 50% af íbúðum opnum. Þrýstingur lækkar verulega ef allir hitastillar hússins eru opnir í einu (ólíklegt).

Hitastýring í lagnakompu:

Hiti inn á gólf fer eftir útihita þannig að gólfín fá alltaf þann hita sem hentar best og tryggir bæði jafnastan yfirborðshita og besta nýtni á heitu vatni, sjá eftirfarandi mynd:



HAGNÝTAR UPPLÝSINGAR

GÓLFHITI KJALLARA OG BÍLGEYMSLA

Þessi kerfi keyra á bakrás húss og eru því án aukakostnaðar. Þó geta þessi kerfi orðið óbeint til þess að snjóbræðslukerfi verði óhemju dýr í rekstri ef mestur afgangshit er notaður áður en kemur að snjóbræðslukerfinu sem er mjög umfangsmikið kerfi.

- Gólfhiti í geymslum hefur forgang á hita frá húsi, en ef hitastillir í hjólageymslu er stilltur of hátt þá bitnar það á bílgeymslu og snjóbræðslu. Best er að stilla hitastillir á ca. 16°C (líka í anddyri).
- Bílgeymsla fær síðan það vatn sem kemur frá húsi og geymslum, til að halda bílgeymslu þurri. Hraði á dælu eykur hita í bílgeymslu. Þó skal hafa í huga að ef hiti er hafður hærri en nauðsynlegt er til að halda bílgeymslu þurri þá bitnar það á snjóbræðslu.
- Snjóbræðslukerfi keyrir að lokum á bakrás frá bílgeymslu en kerfið er það umfangsmikið að það getur verið kostnaðarsamt að reka það ef kröfur til snjóbræðslu er miklar snjá nánar skýringar á snjóbræðslukerfi í gangstéttum og rampa.

SNJÓBRÆÐSLA

Snjóbræðsla í gangstéttum og bílastæðum fatlaðra:

Þetta er hefðbundið snjóbræðslukerfi sem notar bakrás húss að viðbætti blæðingu. Bakrás húss er án kostnaðar en blæðing getur orðið verulega kostnaðarsöm. Loki á snjóbræðslugrind er til staðar til að frostverja kerfið og á EKKI AÐ FIKTA Í HONUM.

Afköst snjóbræðslu aukast verulega ef ónauðsynleg kerfi á innri hluta gangstétta eru lokuð af, sem eru kerfi nr. 12, 13, 14 og 15. Að halda þessum kerfum opnum eykur kostnað umtalsvert og að óþörfu !

Ef óánægja er með afköst snjóbræðslukerfis þá má auka afköst en það getur orðið mjög dýrt (og er því rétt að húsfundur ákveði slíkan aukakostnað í samráði við hönnuð kerfisins).

Snjóbræðsla í rampa:

Þetta er óhefðbundið snjóbræðslukerfi að því leyti að það notar ekki bakrás frá húsi og er því allur hiti sem notaður er bundinn kostnaði við hitaveitu. Blæðiloki á snjóbræðslu skal því stillast hóflega en þó þannig að bræðsla dugi til að halda rampa snjólausum.

Þar sem það er kostnaðarsamt að hafa snjóbræðslu í gangi skal loka fyrir hana yfir sumarmánuðina með kúluloka sem er við blæðiloka og ekki opna fyrr en fer að snjóa aftur.



Akureyrarbær

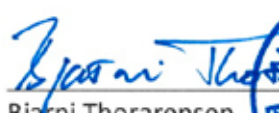
B.E. Húsbyggingar ehf.
Björgum 4
601 Akureyri

Akureyri, 30. júní 2022
2021011896 09-510

Efni: Kjarnagata 59-61 - Vottorð um lokaúttekt

Undirritaður hefur skoðað, ásamt, eldvarnaeftirliti, samkvæmt 36. grein mannvirkjalaga 160/2010, að beiðni byggingarstjóra, 33. íbúða fjölbýlishús að Kjarnagötu 59-61 á Akureyri. Úttektin er byggð á teikningum eftir Tryggva Tryggvason, samþykktum af skipulags- og byggingafulltrúa 18. febrúar 2021. Viðstaddur úttektina var Jón Páll Tryggvason f.h. B.E. Húsbygginga ehf byggingarstjóra.

Byggingu hússins er lokið í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti.


Bjarni Thorarensen
Tæknifulltrúi byggingareftirlits





Fyrirtækjaskrá

Hlutfélagaskrá - Samvinnufélagaskrá - Sjálfseignarstofnanaskrá - Firmaskrá
Tryggvagötu 19, 101 Reykjavík

Kjarnagata 59-61, húsfélag

Póstfang: Kjarnagötu 59
600 Akureyri

Kt: 670422-1940

Lögheimili: Kjarnagötu 59
600 Akureyri

Útgefið: 27.4.2022

Ísat flokkun:

94.99.1 Starfsemi húsfélaga íbúðareigenda

Rekstrarform: Húsfélag



Heimilifang / Postal Address: Skeifan 8
108 Reykjavík
Iceland
Sími / Telephone: 354 580 7000
Fax: 354 580 7070
Kennitala: 640388-2699
Vsknr: 10652

Staðfesting vegna brunaviðvörðunarkerfis

Dagsetning: 27.6.2022

Síður: 1 (þessi síða meðtalín)

Sendandi: **Securitas hf**
Heimilisfang: **Tunguháls 11**
110 Reykjavík

Sími: 580 7100

Viðtakandi: Kjarnagata 59-61 húsfélag

arnar@behus.is

Árðiðandi:	Svar óskast:	Samkv beiðni: X	Til umsagnar:
------------	--------------	-----------------	---------------

Varðandi: **Kjarnagata 59-61 húsfélag**, **Kjarnagata 59**, 600 Akureyri - kt: 6704221940

Kerfið er þjónustað af Securitas: **Já**
Tengt stjórnstöð Securitas: **Já**
Eftirlits og viðhaldssamningur í gildi: **Nei**

Kerfið var síðast prófað: **30.05.22**

ATHUGASEMDIR ÚTTEKTARINNAR

Eftirfarandi eru athugasemdir úttektaraðila:
Engar athugasemdir.

f.h. Securitas
Þórður Friðriksson á Akureyri
Þjónustuver Securitas

SAMNINGUR

Dedicated to People Flow **KONE**

ÞJÓNUSTA OG EFTIRLIT Á LYFTUM. REKSTUR NEYÐARSAMBANDS LYFTU.

AÐILAR AÐ SAMNING ÞESSUM

Verkkaupi	Kennitala	Heimilisfang	Póstnr	Bæjarfélag
Kjarnagata 59-61, húsfélag	670422-1940	Kjarnagötu 59	600	Akureyri
Verksali þjónustu og/eða reksturs	Kennitala	Heimilisfang	Póstnr	Bæjarfélag
KONE ehf	540694-2579	Lyngháls 5	110	Reykjavík

LYFTUR SEM FALLA UNDIR SAMNING ÞENNAN

Staðsetning/ Staður lyftu	Framl.	Framl. nr.	Skrán.nr.	Burðarg.	1) Þjónusta og eftirlit á lyftum	2) Rekstur neyðar- sambands lyftu
Kjarnagata 59, 600 Akureyri	MonoSpace 500 DX	44611132	NF 3554	1000 kg.	Já	Já
Kjarnagata 61, 600 Akureyri	MonoSpace 500 DX	44611131	NF 3555	1000 kg.	Já	Já

Aðilar þessa samnings, gera með sér eftirfarandi samning um reglubundna þjónustu og eftirlit á tilgreindum lyftum og búnaði og gera einnig með sér eftirfarandi samning um rekstur vegna GSM neyðarsambands lyftu. Á bakhlið samnings þessa er almenn lýsing á verklagsreglum og tilgreint hvað innifalið er.

1) ÞJÓNUSTA OG EFTIRLIT Á LYFTUM

Eftirlit er í samræmi við **Reglugerð um skráningu, eftirlit og umsjón með lyftu og lyftubúnaði til fólks- og vöruflutninga**. Búnaður sem fellur undir samning þennan er þjónað reglulega, í samræmi við áður gerða eftirlitsáætlun, sjá tilgreint í töflu hér neðar hversu oft á ári, en einnig skal farin 1 ferð með Vinnueftirliti ríkisins samkv. 8. gr. Reglugerðar. Varðandi ferð með Vinnueftirliti ríkisins, rúkkast hún þó sérstaklega.

Verkkaupi greiðir fyrir þessa þjónustu, sem alltaf er veitt og sem talin er upp á bakhlið þessa samnings, sem hér segir. Fyrir hvert skipti, sem er tilgreint í töflu hér neðar um hversu oft á ári, verð sem er með vsk, sjá verð og launavísitölu í töflu hér neðar, en verð þessi fylgja breytingum á launavísitölu sem gefin er út af Hagstofu Íslands.

ÞJÓNUSTA OG EFTIRLIT Á LYFTUM	Skrán.nr.	Verð með vsk fyrir hvert skipti	Hversu oft á ári	Launavísitala frá	Launavísitala stig
Kjarnagata 59, 600 Akureyri	NF 3554	Kr. 29.000	4	Apríl 2022	853,0
Kjarnagata 61, 600 Akureyri	NF 3555	Kr. 29.000	4	Apríl 2022	853,0

2) REKSTUR NEYÐARSAMBANDS LYFTU

Reksturinn er vegna GSM neyðarsambands lyftunnar. Rekstrinum fylgir GSM SIM kort sem er í eigu KONE ehf. Búnaður sem er í samræmi við **reglugerð um skráningu, eftirlit og umsjón með lyftu og lyftubúnaði til fólks- og vöruflutninga**.

Verkkaupi greiðir fyrir þennan rekstur verð með vsk, á mánuði, sjá verð og launavísitölu í töflu hér neðar, en verð þessi fylgja breytingum á launavísitölu sem gefin er út af Hagstofu Íslands.

REKSTUR NEYÐARSAMBANDS LYFTU	Skrán.nr.	Verð með vsk á mánuði	Hversu oft á ári	Launavísitala frá	Launavísitala stig	Annað
Kjarnagata 59, 600 Akureyri	NF 3554	Kr. 2.670	12	Apríl 2022	853,0	
Kjarnagata 61, 600 Akureyri	NF 3555	Kr. 2.670	12	Apríl 2022	853,0	

GILDISTÍMI SAMNINGS

Samningur þessi tekur gildi við undirritun hans og gildir til þriggja ára, að þeim tíma liðnum framlengist samningurinn ótímabundið og er þá aðilum samningsins heimilt að segja samningnum upp og skal slík uppsögn taka gildi einu ári frá dagsætningu uppsagnar. Uppsögn samnings skal vera skrifleg og hafi sannanlega borist gagnaðila.

ÞJÓNUSTUGJÖLD OG GREIÐSLUR

Greiðslur skulu fara fram fyrir tuttugusta dag næsta mánaðar eftir reikningsgerð. Skuldbindingum sem fylgja samningi þessum má ekki framyfira til þriðja aðila án samþykkis. Tvö samhljóða eintök eru gerð af samningi þessum annar fyrir verkkaupa en hinn fyrir verksala.

ÞJÓNUSTA OG EFTIRLIT Á LYFTUM. REKSTUR NEYÐARSAMBANDS LYFTU.

ÞJÓNUSTA Í SAMRÆMI VIÐ REGLUGERÐIR.

Þegar unnið er við eftirlit og þjónustu á lyftunni skal farið eftir þeim lögum og reglugerðum sem settar eru af stjórnvöldum.

Lyftan sem samningurinn nær til er þjónað reglulega í samræmi við áður gerða áætlun. Áætlunin innifelur alltaf eftirfarandi:

- Öll öryggistæki lyftunnar eru prófuð, svo sem neyðarbjöllur, neyðarlækkun, neyðarstopp, neyðarljós, ljósnemar o.s.frv.
 - Rafkerfið er skoðað og handvirk keyrsla prófuð.
 - Allur gangur lyftunnar er yfirfarinn og hann stilltur, ef nauðsyn krefur.
 - Allar hurðir smurðar, yfirfarnar og stilltar, eftir áætlun framleiðenda.
 - Vélarrými og lyftugöng eru hreinsuð reglulega til þess að tryggja gang lyftunnar og minnka brunahættu.
- Öryggiskerfi lyftunnar eru reynd og fallprófuð einu sinni á ári með starfsmanni Vinnueftirlits ríkisins.
- Haldin er dagbók um eftirlit og viðgerðir.

Smurefni fyrir leiðara lyftuklefans og hurðabrauta eru innifalin í þjónustugjaldinu.

ÞJÓNUSTUSAMNINGURINN INNIFELUR EINNIG EFTIRFARANDI:

- Aðgang að neyðarþjónustu KONE gegnum síma í 5881213 allan sólarhringinn.
- Í tölvukerfi KONE er haldin skrá um þjónustu og viðgerðir á öllum búnaði sem eru í reglubundnu viðhaldi hjá KONE ehf.
- Stjórnkerfi lyftnanna, skráir m.a. ferðafjölda og bilanir sem tryggir að hægt er að sinna fyrirbyggjandi viðhaldi betur.
- Helstu slithlutir og varahlutir eru til staðar hérlandis en alþjóðlegt þjónustukerfi KONE Corporation tryggir tæknilegan stuðning og varahluti.
- KONE sinnir öllum samskiptum við Vinnu- og Rafmagnseftirlit fyrir hönd eigenda, en kostnaður við reglubundnar skoðanir Vinnueftirlits er greiddur af eigendum.
- Notaðir hlutir eru fjarlægðir, olíum og spilliefnum er skilað til réttra aðila í samræmi við reglur.
- Til að tryggja fagmennsku í vinnubrögðum fá starfsmenn reglulega upplýsingar frá KONE um nýjungar og verklag.

REKSTRARSAMNINGURINN VEGNA NEYÐARSAMBANDS LYFTU INNIFELUR EFTIRFARANDI:

- Reksturinn er vegna GSM neyðarsambands lyftunnar. Rekstrinum fylgir GSM SIM kort sem er í eigu KONE ehf., en því er skilað til KONE ef samning um rekstur vegna SIM kortsins lýkur.
- Búnaður sem er í samræmi við **reglugerð um skráningu, eftirlit og umsjón með lyftu og lyftubúnaði til fólks- og vöruflutninga.**

Afrit af samningi þessum er sent Vinnueftirliti til samþykktar og varðveislu.

Reykjavík, dd/mm/áááá

f.h. KONE ehf.

f.h. Kjarnagata 59-61, húsfélag