

**BYGGINGARLÝSING**  
Fremriklettur - einbýlishús  
Landnúmer: L235744  
Staðgreinir: 8719 - 4 -00011030

Fremriklettur er ný lóð í landi Bíldsfells III í Grímsnes og Grafingshreppi  
**Skilmálar úr deiliskipulagi** -

"Fremriklettur.ný lóð: Gert er ráð fyrir að lóðin sé 12,000 fm að stærð og á henni 7.231 fm byggingareitur. Á lóðinni er heimilt að reisa íbúðarhús og tvö auka hús s.s. gestahús, útihús eða gróðurhús, allt að 50 fm hvort. Heildarbyggingarmagn á lóðinni má vera allt að 500 fm." Við mótn byggingar og innra skipulag hússins (hér Fremriklettur) er horft til náttúrulegra staðhátta, þannig að húsið falli sem best að nærumhverfi og náttúru staðarins - að dagsbirtu njóti sem best. Að móta skjól eins og kostur er og góða möguleika til útveru við og í kringum húsið. Fjöldi íbúa í húsinu er ætlaður upp. 3-5 manns. Fleiri þá er gestir eru.

**Staðsetning** byggingar tekur einnig mið af útýni svo sem úr setustofu þar sem rými opnast að góðri verönd til s-vesturs og s-austurs. Staðsetning íbúðarhúss gefur mikið útsýni svo sem til s-austurs að Soginu, til n-austurs að Búrfelli og í s-vestur að Ingólfsfjalli. Nokkru austanvið Fremriklett er önnur ný lóð - Fremrikletshagi.

**Aðkoma** að Fremrikletti er um nýjan vegarslóða frá s-vestri sem liggur og áfram að Fremrikletshaga. Bilastæði er frá aðkomu, sunnan við húsið en bílgæmsla er austasti hluti hússins og bilastæði þar framánvið. Bilastæði gesta er sunnar og liggur aðeins lægra í landi. Bein aðkoma heimafólks er frá bílgæmslu um verönd að aðalinnangangi. Einnig er skýr aðkoma gesta frá bilastæði um "landslagsmótúð þrep/tröppur". Aðgengi hreyfihlaðra að innngangi er um vægan rampa frá bilast. heimafólks.

**Fremriklettur** er einnarhæðar, þar sem aðal aðkoma og innangangur er frá bilastæðum. Bílgæmsla og íbúðarhús er sambyggt og innangengt um gang á milli. Húsið greinist í tvo megin hluta, annarsvegar alrými/setustofu, sjónvarps og bókaherbergi, hinsvegar er herbergjahluti, með svefn og vinnuherbergjum ásamt þvottaherbergi. Beint innra aðgengi er að bílgæmslu um "tengingang" þar sem möguleiki er að hengja af sér útfatnað. Heitur pottur mun verða á verönd og frágenginn samkv. kröfum í Byggingarreglugerð kaffi. 12.10

**Uppbygging - byggingarhlutar -efnisval**

**Sökkjar og gólfplata** er staðsetpt á þjöpuðu undirlagi sbr. lýsing, burðarþolsverkir. Einangrað er með sökkuleinangrun undir plötu og upp með sökklum. Einangrun undir botnplötu er min. 7.5mm plasteinangrun.

**Útveggir;** burðargrind hússins eru timburstöðir (stærðir 200x50mm e.samkv.verkfr.) á skrufaðar 14mm krossviðarplötur að utanverðu en OSB.plötur og brunapölin klæðning að innanverðu amk. í fl.2. Rakaserra min.0,2mm skal vera þétt og vel fyrirkomið og límd með viðurkennu límbandi á samskeytum og þar sem við á. Í stoðgrindina er einangrað með 200mm steinull.

**Utanhúsklæðning** er dökk álklæðning (granir lóðr.panelar) sem skrufast á undirkefi (leiðara) framleiðanda álklæðningar. Veggfletir útveggja eru viðarklæddir á völdum stöðum.

**Þak-uppbygging** er "sperruþak" sem á er negld "borðaklæðning eða rakapölin.krossviðarplötur" (120 x 22mm). Þakpappi (2 lög SBS-Sika e. sambæril.) er bræddur /gashitaður á þakborðin. Steinullareinangrun - þakull (min. 220mm) er fest milli spera. Ofan einangrunar- að bborðaklæðningu er amk. 25mm loftunarbíl (loftun þaks uppfylli kröfur byggingarreglugerðar). Rakaserra er undir þakeinangrun kirfliga fest og þétt samkv. Ísl.staðli og Byggingarreglugerð. Lagnagind er skrúfuð neðan á spennur og mótar einnig festu til fyrirhugaðra loftaklæðninga. Loftaklæðning er fyrirhuguð sem "srekkur dükur" með hjóðdeipandi klæðningu með viðarlistum.

**Gluggar /gler og úthurðar** eru fyrirhugaðir úr áli og skulu fullnægja staðli ÍST-EN 14351-12006+A1:2010 og skulu vera CE merktir og uppfylla kröfur Byggingarreglugerðar varðandi notkun byggingarvörunnar, td. hvað varðar; vindálagssþol- slagregnsþéttleiki- hjóðeinangrun- einangrunargildi og loftþéttleika þar sem það á við. Gler verður að lágmarki samkv. kröfum í Byggingarregluger. kaffi 12.4 Til orkusparaðar er reiknað með 3 fólgu gleri í glugga. Öryggisgler verður í gólfstöðum gluggum og glerhurðum.

**Vottun** einangrun einstakra byggingarhluta. Gluggar, hurðar, ofnar og aðrir byggingarhlutar sem notaðir verða í byggingunni skulu bera vottun samkv. ákvæðum gildandi Byggingarreglugerðar.

**Innveggir** eru alm "léttrir plötuklæddir" svo sem gipsplötuveggir (2x13mm) á stál-grind m. hjóðdeipandi steinullareinangrun milli stoða. Fyrirhugaður arinn -eldstæði er eins og reglugerð segir til um, sbr.gr. 192 og 193 í Byggingarreglug. og leiðbeiningar Brunamálastofnunar um reykkrör og eldstæði.

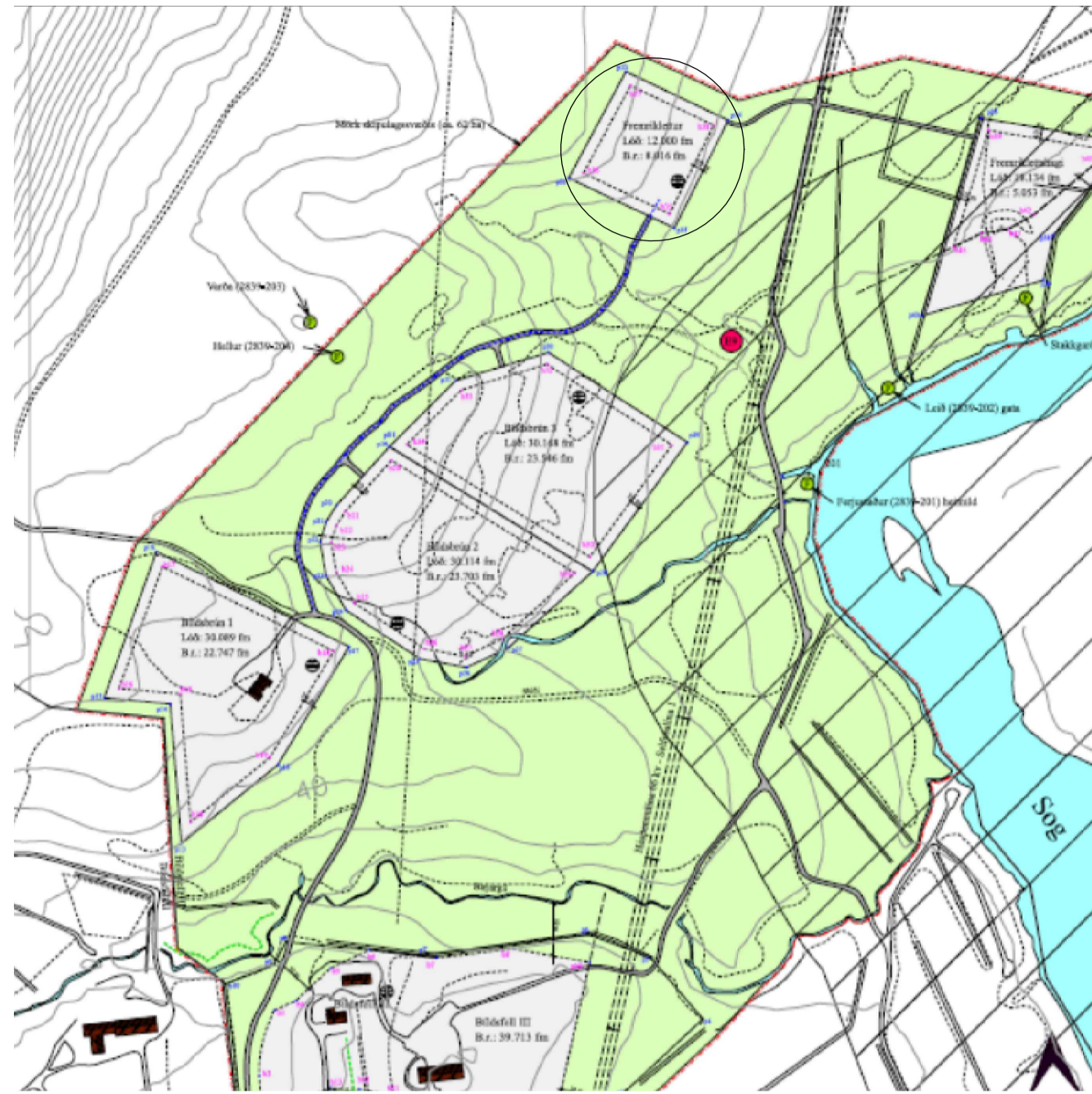
**Vétræn loftræsing** verður í húsinu en öll rými hafa opnanlega glugga sem náttúrulega loftræsingu - nema annað sé tiltekið. **Raflagnir** tengjast við veitukerfi svæðisins. Inntak og rafmagnstafía verða í bílgæmslu. Raflagnir verða ofan niðurt.lofta og í veggjum. Raflýsing er hefðbundin og að hluta innfeld í loftaklæðningu.

**Hitakerfi** -upphitunarveita byggir á upphitun vatni um vatns-varmadælu. Upphitun rýma er um gólfhitakerfi en einstaka rými verða mögul.með hefðbundni ofnakerfi (nánar samkv.séruppdrætti verkfræðings). Inntak veitna verður í bílgæmslu ásamt og tengingrind til upplöndrun vatns. Hitalagnir skulu þannig hannaðar og frágengnar að þéttleiki þeirra sé tryggður á fullnægjandi hátt. Þéttleika allra hitakerfa bygginga skal sannreyna með þrýstiprófun, með að lágmarki 0,6 MPa vatnsþrýsting. Þrýstiprófa skal lagnir áður en þær eru hular. Fylgjja skal leiðbeiningum í ÍST EN 12828.

**Neysluvatnslagnir** eru rör í rör og að mestu lagðar undir gólfplötu. Inntök neysluvatns verða í bílgæmslu (sjá nánar verkfr.teikn.) Neysluvatn er hitað upp með varmadælu. Gert er ráð fyrir heitum potti á verönd sem verður frágengin (og með læstu loki) samkv.grein 12.10.4 í gildandi Byggingarreglugerð. Útikrönum verður komið fyrir á völdum stöðum.

**Frárennsilagnir** verða tengdar rotþró að lágmarki 3000L. Nánari stærð og umfang verða samkv. kröfum og reglum Heilbrigðiseftirlits og útfærslu lagnahönnuðar.

**Gaslagnir** skulu hannaðar af þar til bærum lagnahönnuði og uppsettar og frágengnar í samræmi við leiðbeiningar [Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar]1 um uppsetningu og frágang F-gas búnaðar á heimilum. Rgl. nr. 977/2020 2. gr.

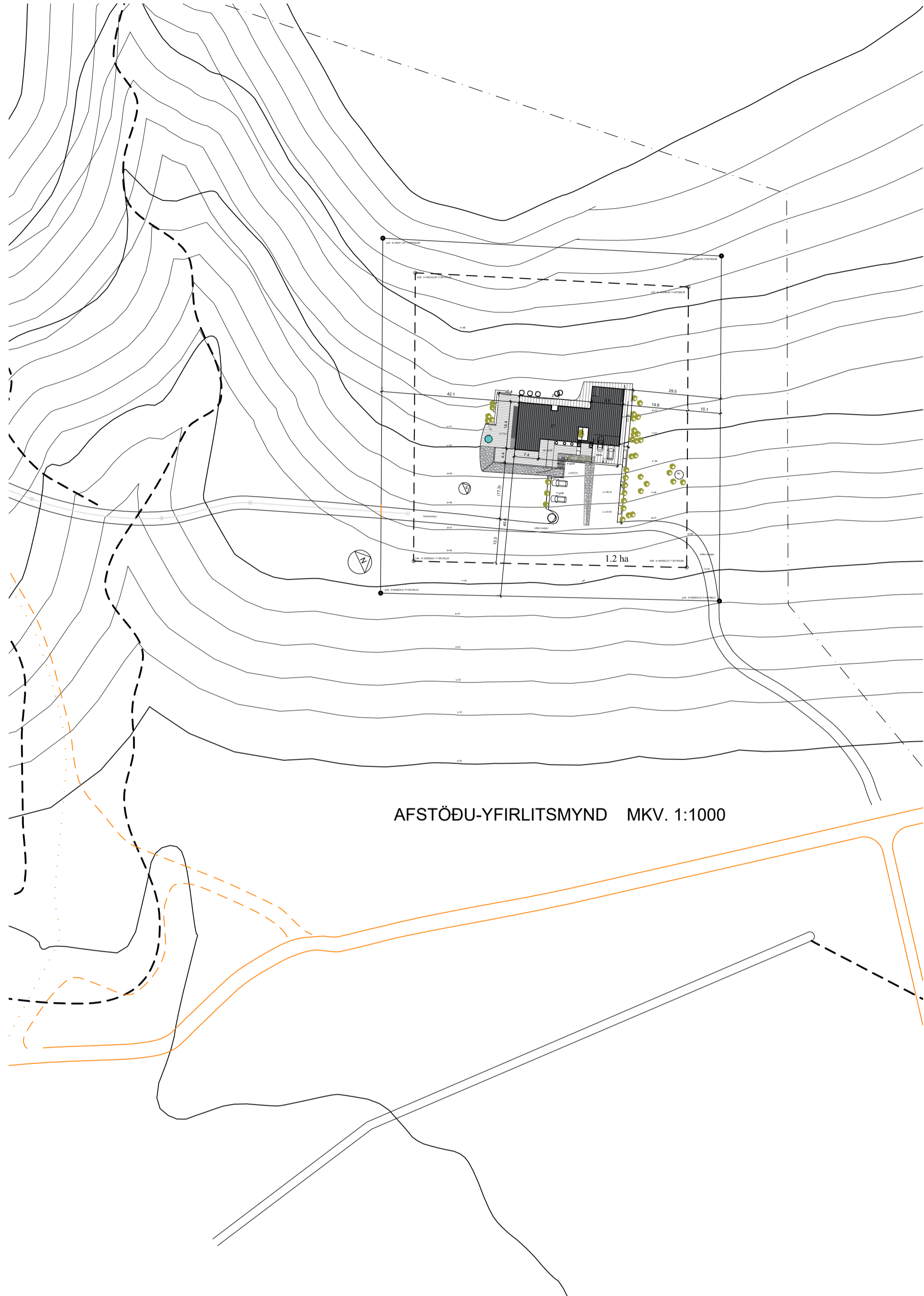


YFIRLITSMYND BÍLDSFELL III

**STÆRDIR** (sbr.skráning)  
Brúttó flatarmál = 353,0m<sup>2</sup>  
Brúttó rúmmál = 1266,0m<sup>3</sup>  
  
Lóðarstærð = 12000,0m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall = 0,03

**Brunavarnir og flóttaleiðir** miðast við notkunarflokk 3. Brunahólfun með E160 vegg á milli bílgæmslu og íbúðarhúss og jafnframt brunapölinni klæðningu í lofti og veggjum bílgæmslu (kl.í fl.1 -td. Heraklit). Aðrar klæðningar í lofti og veggjum verði amk. í fl.2. Veggir og þakvirki eru að lágmarki E130 nema annað sé tiltekið. Alm. slökkvibúnaði s.s. handslökkvitæki, reykskynjurum skal komið fyrir í samræði við yfirvöld brunamála svæðisins. Björgunarpur eru um glugga á svefnherbergjum sbr. gr.9.5.5 í Byggingarreglugerð. Arinn - (eldstæði) og reykkrör, verða mótuð og frágengin samkv. kröfum 9.6.5 og 6 í Byggingarreglugerð.

**U-gildi byggingarhluta**  
Þak 0,16  
Útveggir 0,36  
Gluggar 1,20  
Hurðir 1,00  
Gólf á fyllingu 0,25



AFSTÖÐU-YFIRLITSMYND MKV. 1:1000



FREMRIKLETTUR OG HLÍÐIN

**ELDVARNIR**  
Klæðning í bílgæmslu er í fl.1  
Klæðning annara lofta ekki lakari en í fl.2  
Bílgæmsla er sjálfstætt brunahólf  
BO = Björgunarpur  
UT = Flóttaleið um hurð  
RS = Reykskynjari  
SL = Handslökkvitæki 6 kg duft eða 6l léttvatn

**SKÝRINGAR**  
LK = Leiðb.hæðarkóti  
LR = Loftræsing í samræmi við byggr. gr. 10.2.5  
NF = Gólfniðurfall  
RP = Rotþró

BREYTINGAR:

C: C-BREYTING	C-DAGS
B: B-BREYTING	B-DAGS
A: BÍLG&G-SAMEINAD-BR.MALSETN.V.GLUGGA	100424
BREYTINGAR:	DAGS:

VERKHEITI	VERK:	2205
FREMRIKLETTUR	KV/ARÐ:	1:1000
EINBÝLISHÚS	DAGS:	19.05-2023
AFSTÖÐU-YFIRLITSMYND	TEIKN:	GS
BLAÐ1AF2	SKRÁ:	GRM.DWG

**arkteikn sif**

**arkitektapjónusta**

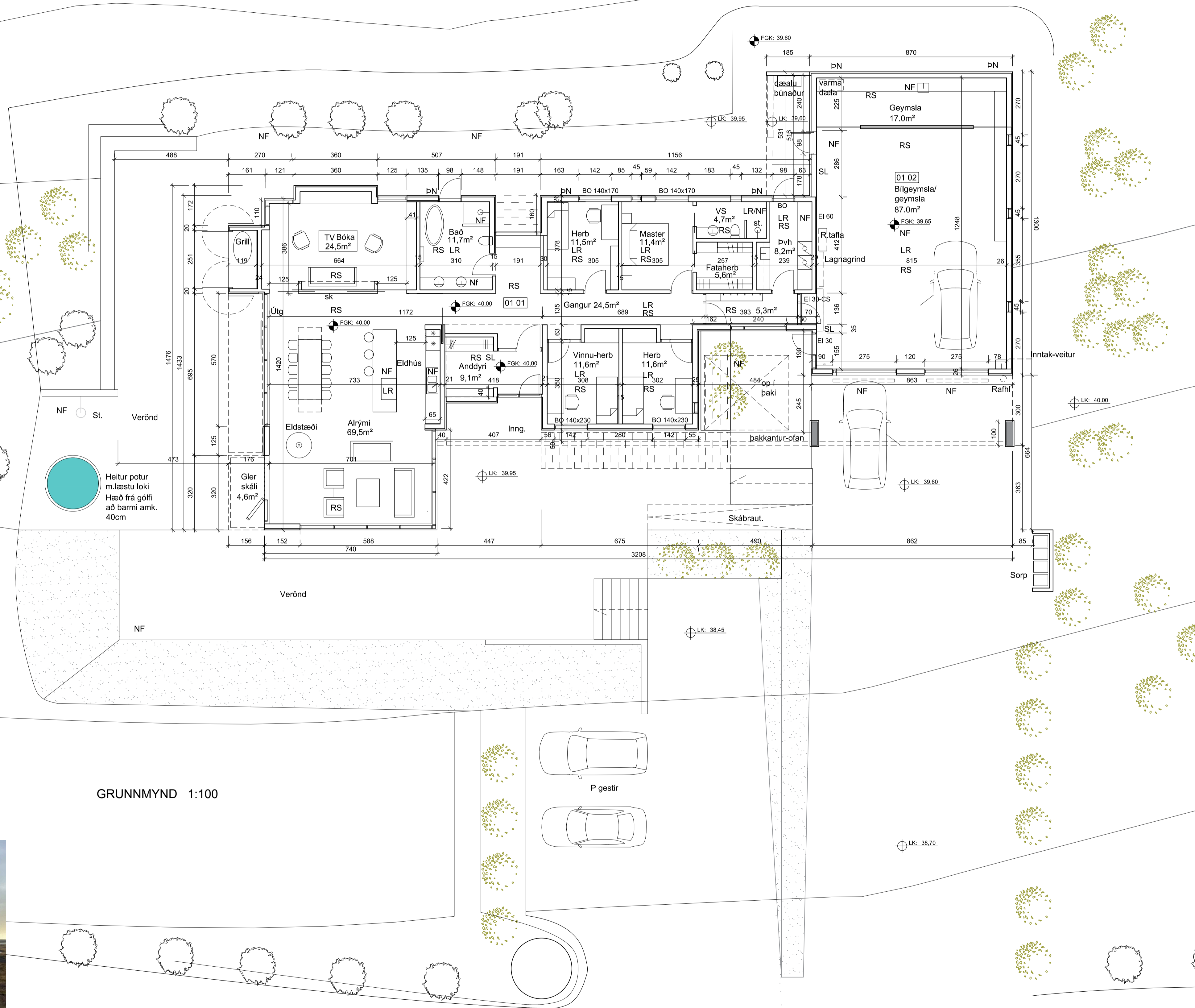
ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK  
SÍMAR / TEL + 897 9131  
NETFANG gis@arkteikn.is  
VEFFANG  
GÍSLI SÆMUNDSSON ARKITEKT FAI  
290656-4869



VÍSIBENDING



VERÖND S-VESTUR



GRUNNMYND 1:100



ÚTSÝNI-AUSTUR

**ELDVARNIR**  
 Klæðning í bilgeymslu er í fl.1  
 Klæðning annara lofta ekki lakari en í fl.2  
 Bilgeymsla er sjálfstætt brunahólf  
 BO = Björgunarp  
 UT = Flóttaleið um hurð  
 RS = Reykskynjari  
 SL = Handsökkvitæki 6 kg duft eða 6l léttvatn

**SKÝRINGAR**  
 LK = Leiðb.hæðarkóti  
 LR = Loftfræsing í samræmi við byggr. gr. 10.2.5  
 NF = Gólfniðurfall  
 RP = Rotbró

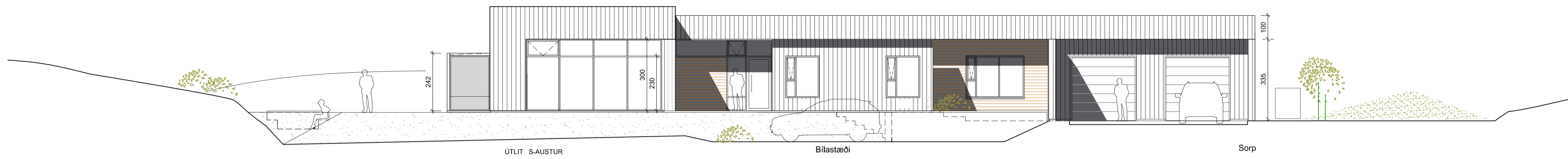
C - C-BREYTING	C-DAGS
B - B-BREYTING	B-DAGS
A - BÍLG&G-SAMEINAD-BR.MALSETN.V.GLUGGA	100424
BREYTINGAR:	DAGS:

VERKHEITI	VERK:	2205
FREMRIKLETTUR	KVARDI:	1:100
EINBYLISHÚS	DAGS:	19.05-2023
GRUNNMYND	TEIKN:	GS
BLAÐ2AF2	SKRÁ:	GRM.DWG

**arkteikn srf**

**arkitektþjónusta**

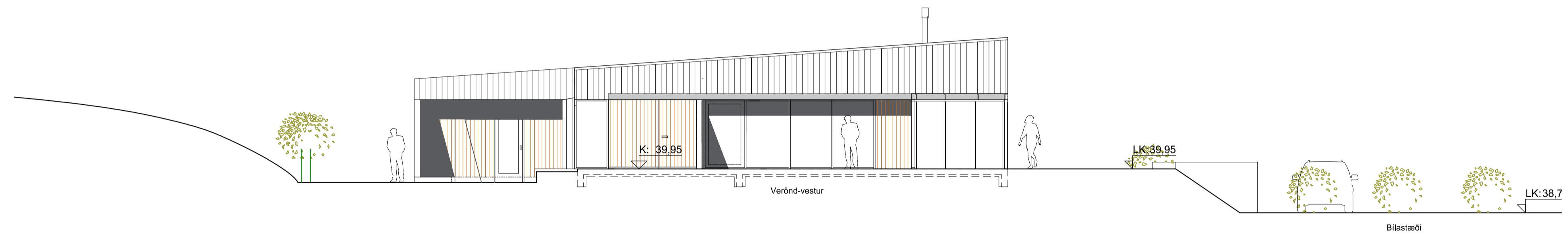
ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK  
 SIMA: / TEL: +354 9131  
 NETFAK: gis@arkteikn.is  
 VEFANG: gis@arkteikn.is  
 GÍSLI SÆMUNDSSON ARKITEKT FAI  
 290656-4869



ÚTLIT S-AUSTUR



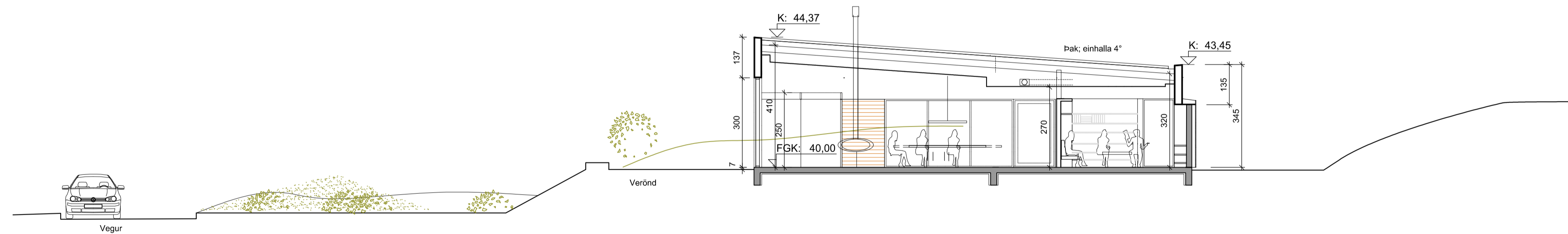
VÍSBENDING AÐKOMA



ÚTLIT S-VESTUR



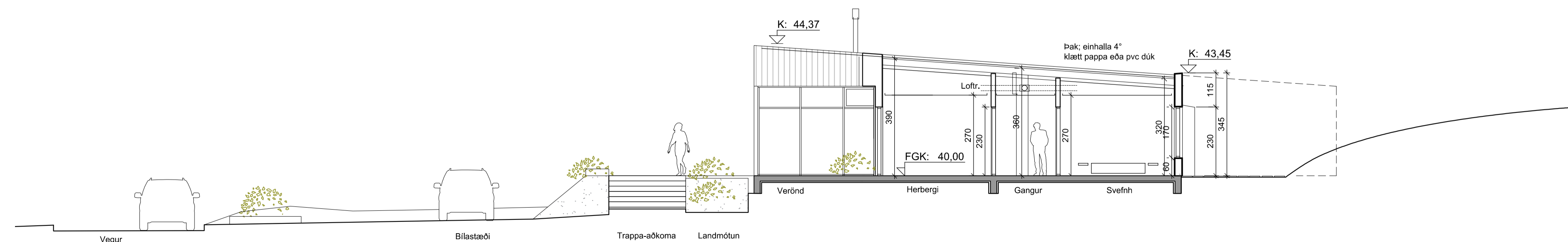
ALRÝMI - SETUSTOFA



SNID A-A



ÚTSÝNI N-AUSTUR



SNID B-B

YFIRLITSMYND MKV. 1:1000

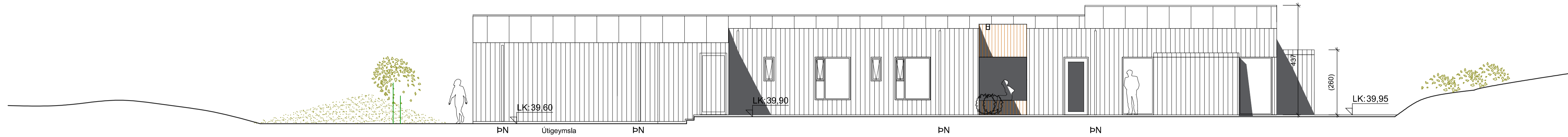
C: C-BREYTING	C-DAGS
B: B-BREYTING	B-DAGS
A: BÍLG&G-SAMEINAD-BR.MALSETN.V.GLUGGA	100424
BREYTINGAR:	DAGS:

VERKHEITI	VERK:	2205
FREMRIKLETTUR	KVARDI:	1:100
EINBYLISHÚS	DAGS:	19.05-2023
SNID-ÚTLIT	TEIKN:	GS
BLAÐ1AF2	SKRÁ:	GRM.DWG

**arkteikn** srf

arkitektþjónusta

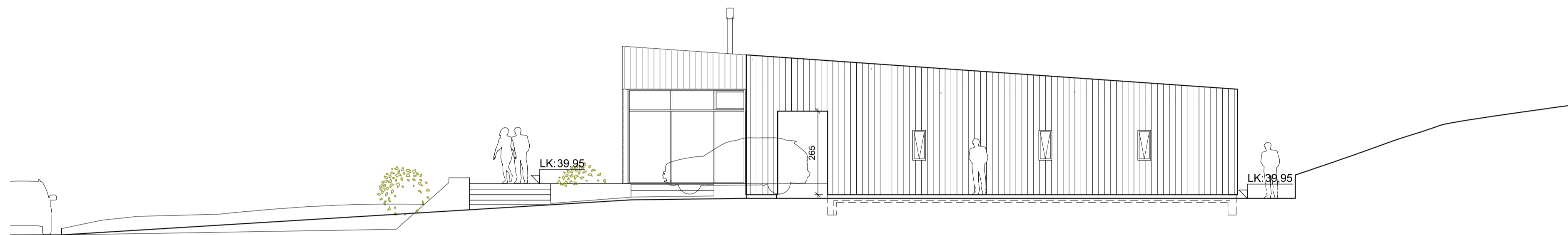
BINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK  
 SIMAR / TEL +897 9131 gis@arkteikn.is  
 NETFANG VEFANG  
 GÍSLI SÆMUNDSSON ARKITEKT FAI  
 290656-4869



ÚTLIT N-VESTUR



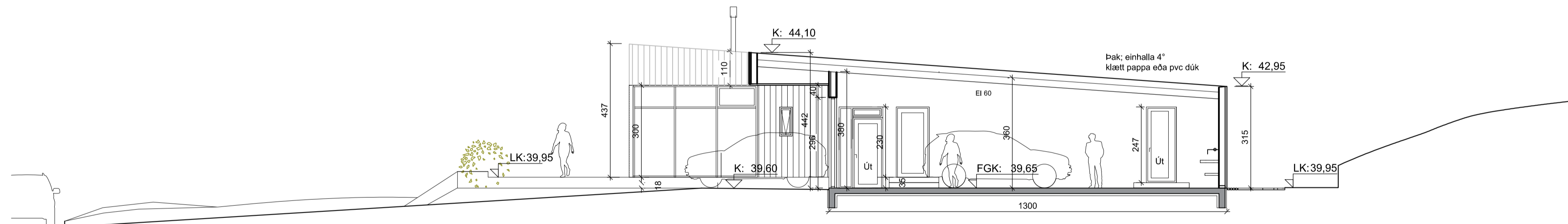
VÍSÞENDING VERÖND - SETUTOFA



ÚTLIT N-AUSTUR



ALRÝMI - ELDHÚS



SNID C-C



ÚTSÝNI FRÁ AÐKOMUVEGI

Skráningartala: Fremriklettur		Skráningartími: Gísli Sæmundsson ark.													
Landsýningarúmer: L255744		Kennitala: 2906564869													
Matshlutanúmer: 01		Dagsetning: 10.4.2024													
Uppskipting og lýsing		Útdráttur 5.00													
D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15
Lokun	Fleira hæðir	Notkun	Notkun	Notkun	Notkun	Notkun	Notkun	Notkun	Notkun	Notkun	Notkun	Notkun	Notkun	Notkun	Notkun
	Matshluti														
	Botn														
01	Þhæð														
A	Íbúð	N	0101												
A	Gæymisla	N	0101												
A	Bilgæymisla	B	0101												
Afhæðendur															
Sameiginleg summa															
Eignarhlutfélag	Notkun	Yfirbygging	Notkun	Flættu	Flættu	Flættu	Flættu	Flættu	Flættu	Flættu	Flættu	Flættu	Flættu	Flættu	Flættu
0101	Íbúð		353,0	1.154,350	1.154,350										
	Allt		353,0	1.154,350	1.154,350										

SKRÁNINGARTAFLA

Lokun	Botnplata		Hjúplætur		Eignarhlutfélag		Eignarhlutfélag		Eignarhlutfélag		Eignarhlutfélag	
	Lokun	Skilgreining	Skilgreining	Skilgreining	Skilgreining	Skilgreining	Skilgreining	Skilgreining	Skilgreining	Skilgreining	Skilgreining	
Matshluti	11035	0,0	410,0	100,0	425,0	13,0	44,4	363,0				
Yfirfl.	DS	DSM	D7 op m²	D8	D9	D11	D12	D13	D14	D15		
A rými	353,0			353,0		1.266,0	318,0	353,0				
B rými												
C rými												
D rými												
Eignarhlutfélag												
Samtals		353,0	0,0	0,0	353,0	0,0	1.266,0	318,0	353,0			
Flatarmál niðringarhlutfella er A rými + B rými, undanskild er brúttóflattarmál rýma með sálarhæð lægri en 1,8 m, samkvæmt skilgreiningu í 2015. Þreymsa var gætt (2016). Notkun rýma hefur ekki áhrif á dræðing niðringarhlutfella.												
Flatarmál til útdrækinga niðringarhlutfella												

C: C-BREYTING  
B: B-BREYTING  
A: BÍLG&G-SAMEINAD-BR MALSETN V.GLUGGA  
BREYTINGAR:

C-DAGS  
B-DAGS  
100424  
DAGS:

VERKHEITI  
FREMRIKLETTUR  
EINBYLISHÚS  
ADALUPPDRÁTTUR  
BLAD1AF2

VERK: 2205  
KVARDI: 1:100  
DAGS: 19.05.2023  
TEKN: GS  
SKRÁ: GRM.DWG

**arkteikn** sír  
arkitektabjónusta

BINGHOLTSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK  
SÍMAKJ. TEL. +354 897 8131  
NETFAK: gis@arkteikn.is  
VEFFANG: gis@arkteikn.is  
GÍSLI SÆMUNDSSON ARKITEKT FAI  
290656-4869