

**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 útnýi svo sem úr setustofu þar sem rými opnast að góðri veröld 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 veröld að aðalinnangi. Einnig er skýr aðkoma gesta frá bilastæði um "landslagsmótúð þreptröppur". Aðgengi hreyfiháðra að innangi 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 alrími/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 veröld 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 viðurkenndu límbandi á samskeytum og þar sem við á. Í stoðgrindina er einangrað með 200mm steinull.

**Utanhúsklæðning** er dókk 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 kirfilega fest og þétt samkv. Ísl.staðli og Byggingarreglugerð. Lagnagind er skruðuð 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 gífsplötuveggir (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.

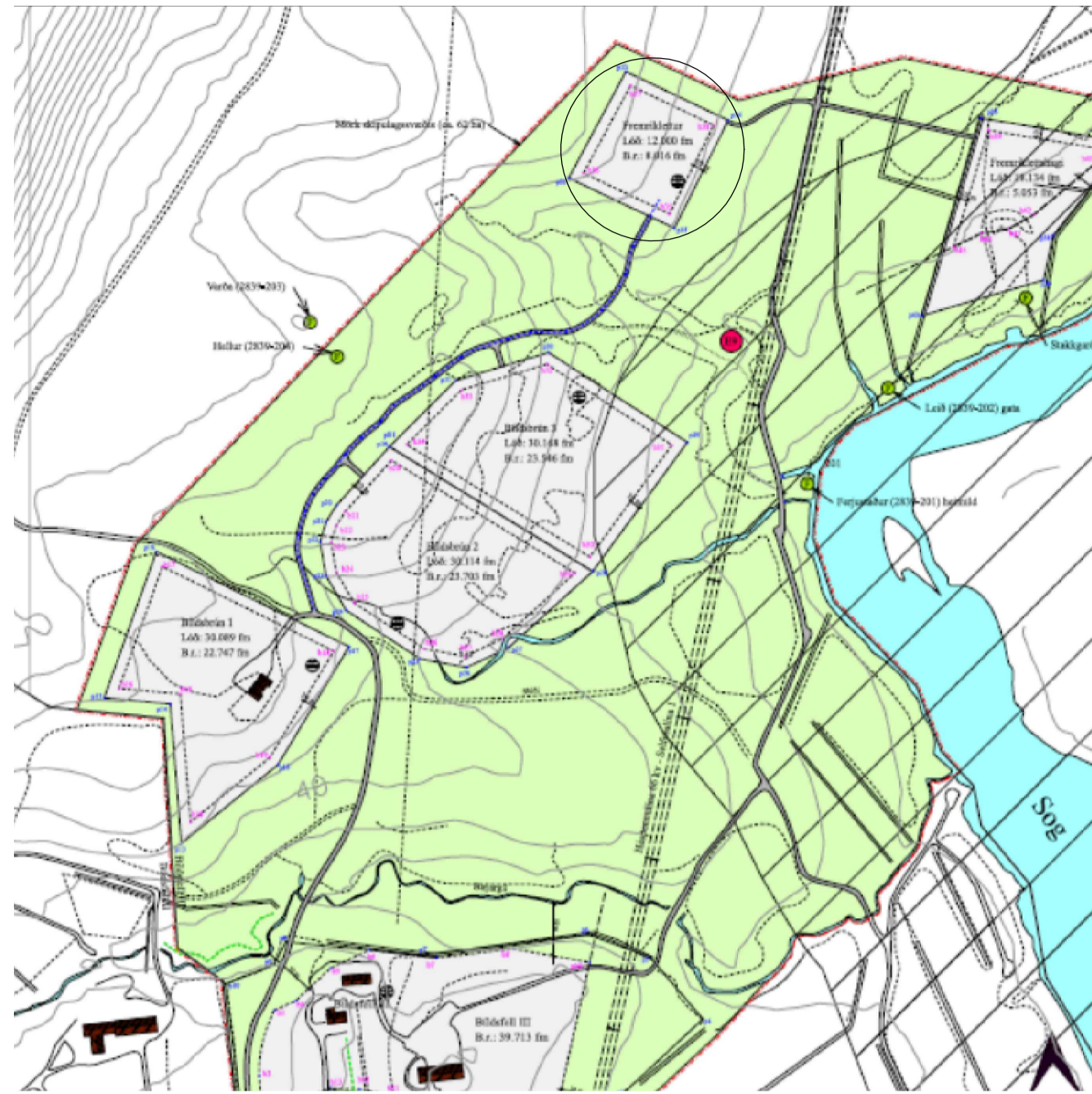
**Vétræn loftræsing** verður í húsinu en öll rými hafa opnanlega glugga sem náttúrulega loftræsingu - nema annað sé tiltekið. **Raflagnir** tengjast við veitukerfi svæðisins. Inntak og rafmagnstafía verða í bílgæmslu. Raflagnir verða ofan niðurt lofta og í veggjum. Raflýsing er hefðbundin og að hluta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

**Hitakerfi** -upphitunarveita byggir á upphituðu 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. Fylgja 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 veröld sem verður frágengin (og með læstu loki) samkv.grein 12.10.4 í gildandi Byggingarreglugerð. Útikróm verður komið fyrir á völdum stöðum.

**Frárennislagnir** 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] um uppsetningu og frágang F-gas búnaðar á heimilum. Rgl. nr. 977/2020 2. gr.

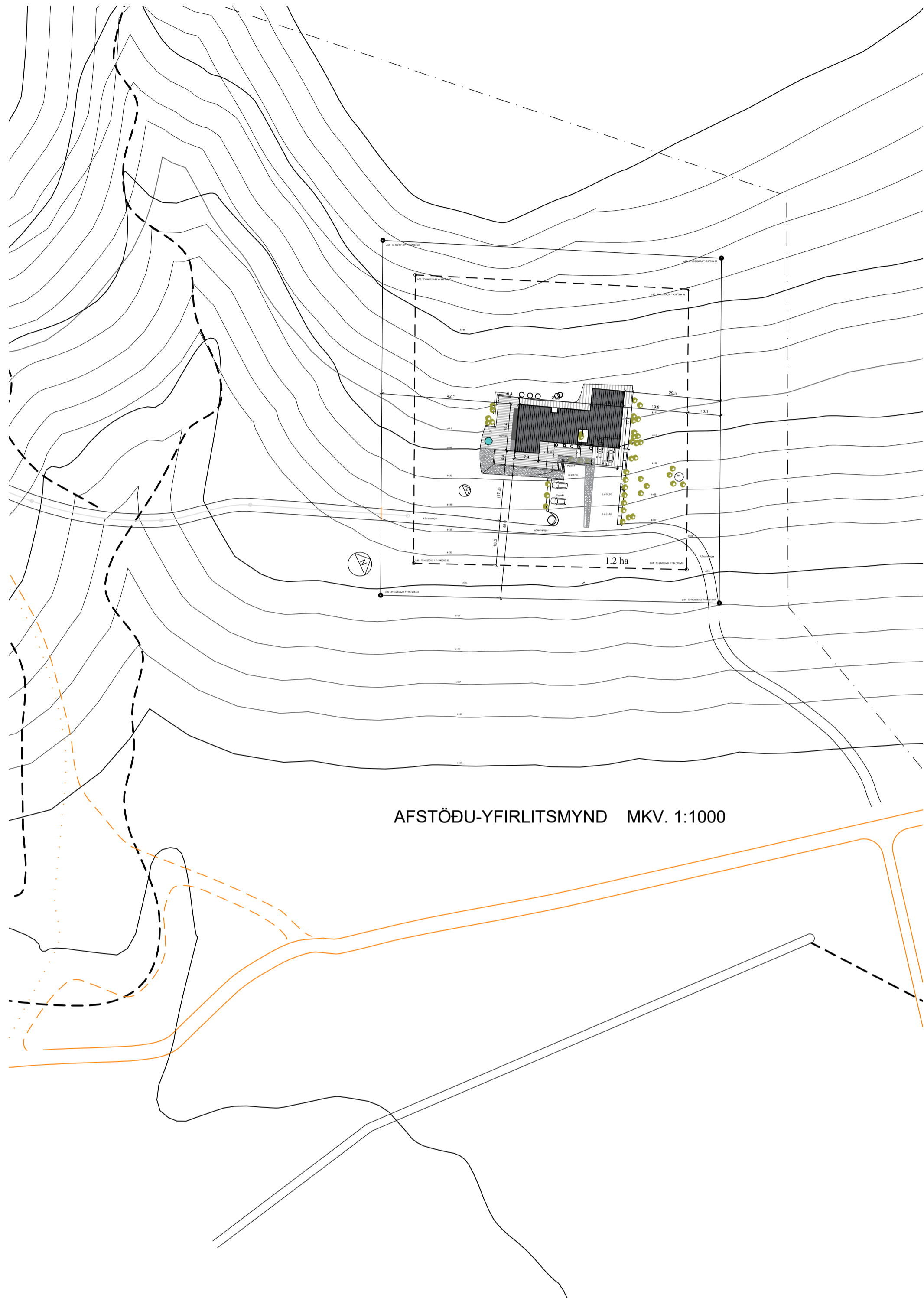


YFIRLITSMYND BÍLDSFELL III

**STÆRDIR** (sbr.skráning)  
Brúttó flatarmál = 360,0m<sup>2</sup>  
Brúttó rúmmál = 1281,8m<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. Björgunarpölin er 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 = Björgunarpölin  
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: A-BREYTING	A-DAGS
BREYTINGAR:	DAGS:

VERKHEITI	VERK:	2205
FREMRIKLETTUR	KVAFRÐ:	1:1000
EINBYLISHÚS	DAGS:	19.05-2023
AFSTÖÐU-YFIRLITSMYND	TEIKN:	GS
BLAÐ1AF2	SKRÁ:	GRM.DWG

**arkteikn sír**

**arkitektapjónusta**

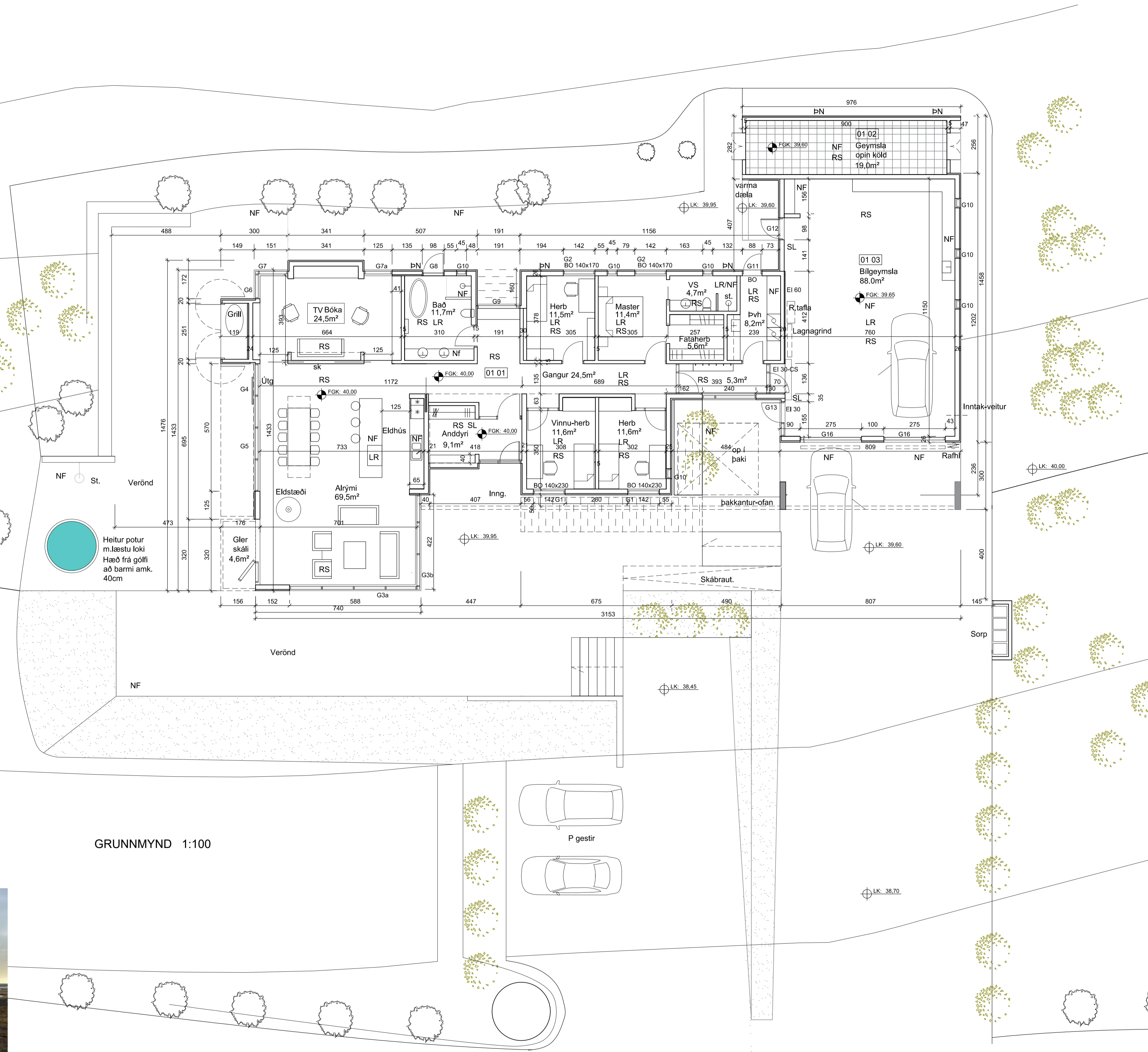
ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK  
SÍMAR / TEL + 897 9131  
NETFANG gis@arkteikn.is  
VEFFANG  
GÍSLI SÆMUNDSSON ARKITEKT FAI  
290656-4869



VÍSIBENDING



VERÖND S-VESTUR



GRUNNMYND 1:100



ÚTSÝNI-AUSTUR

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

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

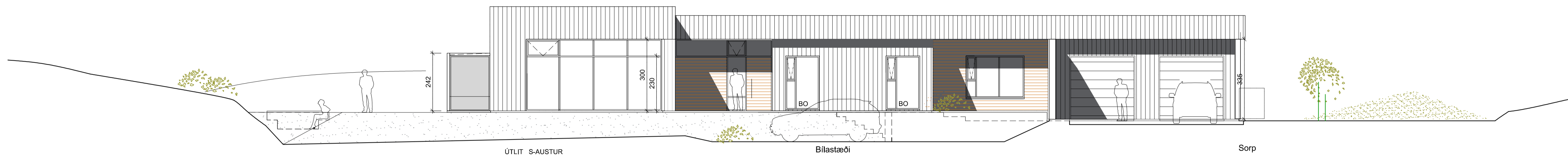
C - C-BREYTING	C-DAGS
B - B-BREYTING	B-DAGS
A - A-BREYTING	A-DAGS
BREYTINGAR:	DAGS:

<b>VERKHEITI</b>	VERK:	2205
<b>FREMRIKLETTUR</b>	KVARDI:	1:100
<b>EINBÝLISHÚS</b>	DAGS:	19.05-2023
<b>GRUNNMYND</b>	TEIKN:	GS
<b>BLAÐ2AF2</b>	SKRÁ:	GRM.DWG

**arkteikn srf**

arkitektþjónusta

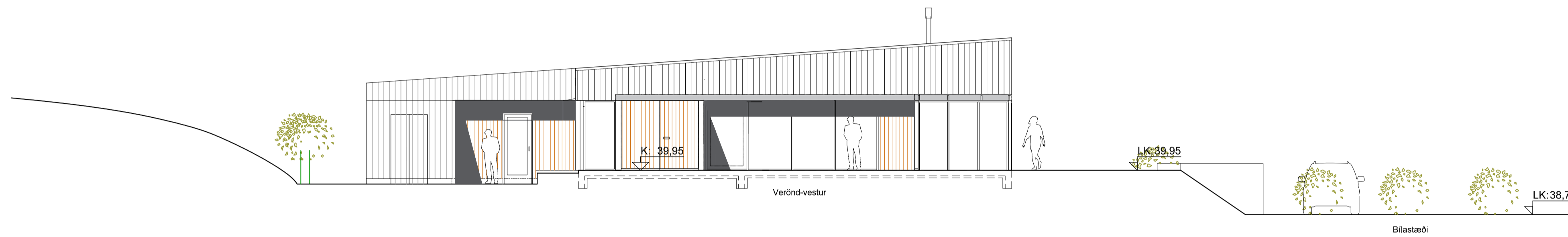
BINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK  
 SIMA: / TEL: +354 973 9131 gis@arkteikn.is  
 NETFAK: VEFANG  
 GÍSLI SÆMUNDSSON ARKITEKT FAI  
 290656-4869



ÚTLIT S-AUSTUR



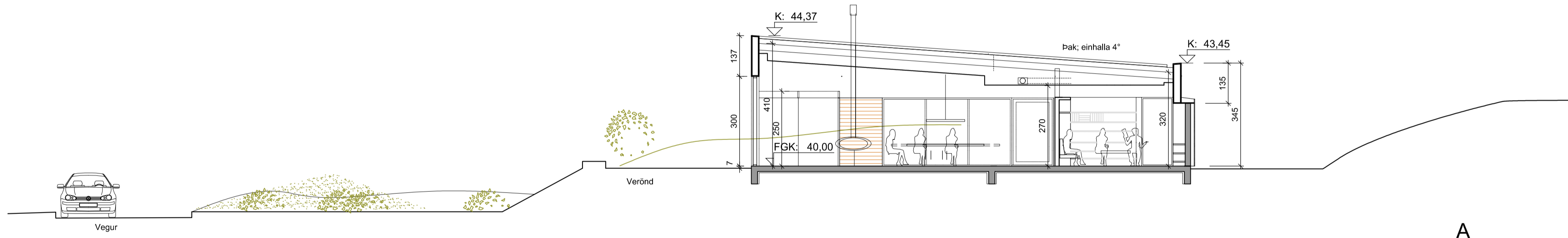
VÍSBENDING AÐKOMA



ÚTLIT S-VESTUR



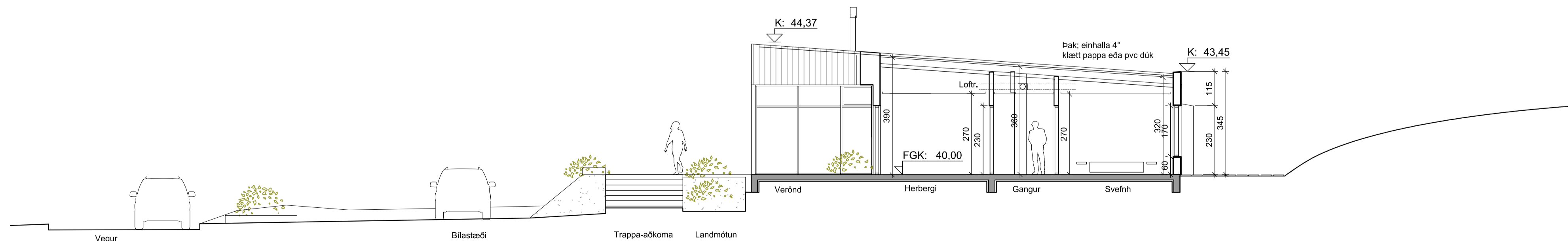
ALRÝMI - SETUSTOFA



SNID A-A



ÚTSÝNI N-AUSTUR



SNID B-B

YFIRLITSMYND MKV. 1:1000

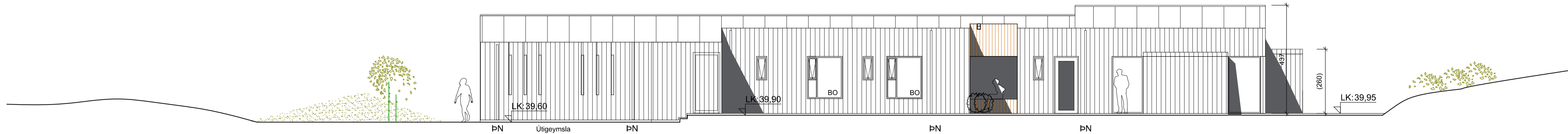
C: C-BREYTING	C-DAGS
B: B-BREYTING	B-DAGS
A: A-BREYTING	A-DAGS
BREYTINGAR:	DAGS:

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

**arkteikn** srf

arkitektþjónusta

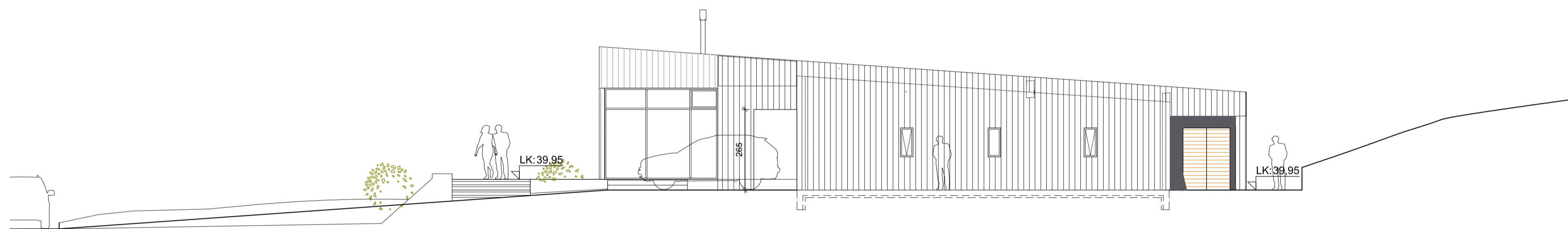
ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK  
 SIMA: / TEL: +354 597 9131 gis@arkteikn.is  
 NETFANG: VEFANG  
 GÍSLI SÆMUNDSSON ARKITEKT FAI  
 290656-4869



ÚTLIT N-VESTUR



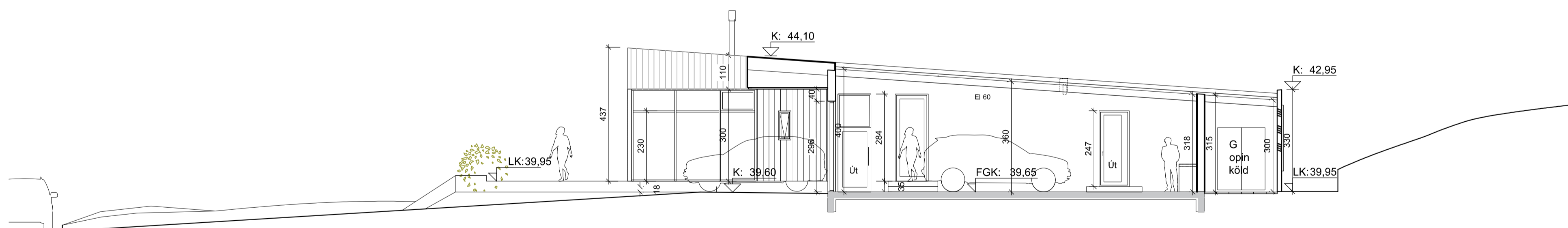
VÍSIBENDING VERÖND - SETUTOFA



ÚTLIT N-AUSTUR



ALRÝMI - ELDHÚS



SNID C-C



ÚTSÝNI FRÁ AÐKOMUVEGI

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R		
1	Stjórnungráttarfla: Fremrikrættur				Skrásetjari: Gísli Sæmundsson ark														
2	Landögnunúmer: L236744				Kermitala: 2906564869														
3	Matshtunúmer: 01		Prenta		Útgáfa: 5.00 Dags: 5.6.2023														
4	Uppekpting og lýsing				Stærðir														
5	D0	D1	D2	D3	D4	D5	DSM	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15	
6	Lökun	Rými hæð-roð	Nokkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hæð	Brúttóflatur m²	Milliflatur m²	Stígur m²	Op m²	Brúttóflatur m²	Brúttóflatur sk < 1.8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflatur m²	Birt flatarmál m²	Reinistala skiptarúmmáls	Skiptarúmmál m³	
7						360,0	0,0	0,0	0,0	360,0	0,0			1.281,8	321,0	360,0		1.144,240	
8			Matshtunútlit Botn												0,0				
9																			
10		01	1hæð			360,0	0,0	0,0	0,0	360,0	0,0			1.281,8	321,0	360,0			
11	A	0101	Íbúð	N	0101	239,0	0,0			239,0		3,20	4,10	853,0	214,0	239,0	3,57	763,980	
12	A	0102	Geymsla	N	0101	26,0	0,0			26,0		3,00	3,15	86,8	19,0	26,0	3,34	63,460	
13	A	0103	Bilgeymsla	B	0101	95,0	0,0			95,0		3,18	4,00	342,0	88,0	95,0	3,60	316,800	
14																			
15																			
16																			
17	Athugasemdir																		
18	Sameignir summa																		
19	Eignar-hæð	Nokkun texti	Y-eignar-hæð	Nokkun texti	Reikni-reta	Eignarhtatur													
20																			
21																			
22																			
23																			
24																			
25																			
26																			
27																			
28	Eignar-hæð	Nokkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál m³	Séðign og sameign m²														
29																			
30	0101	Íbúð	360,0	1.144,240	1.144,240														
31																			
32																			
33																			
34																			
35																			
36																			
37																			
38																			
39																			
40																			
41																			
42																			
43																			
44																			
45																			
46																			
47																			
48																			
49																			
50																			
51																			
52																			
53																			
54																			
55																			
56																			
57																			
58																			
59																			
60																			
61																			

34	Botnplata		Hjúpflétir		Par af		Par af		Ummál	
35	Löð m²	Botnplata m²	Botnplata m²	Uvveggi m²	Grappa og dyngi m²	Trak m²	Trakplagan og bakki m²	Efri hæðarkóli	Ummál ofanjar	
36	11035	72,0	360,0	410,0	100,0	425,0	13,0	44,4	363,0	
37			0,0							
38										
39										
40										
41										
42										
43										
44										
45										
46										
47										
48										
49										
50										
51										
52										
53										
54										
55										
56										
57										
58										
59										
60										
61										

C: C-BREYTING C-DAGS  
 B: B-BREYTING B-DAGS  
 A: A-BREYTING A-DAGS  
 BREYTINGAR: DAGS

VERKHEITI  
 FREMRIKLETTUR VERK: 2205  
 EINBYLISHÚS KVARDI: 1:100  
 DAGS: 19.05.2023  
 AÐALUPPDRAÐTÚR TEKN: GS  
 BLAÐ1AF2 SKRÁ: GRM.DWG

arkteikn sér

arkitektabjónusta  
 ÞINGHOLTSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK  
 Símanúmer: +354 971 9131  
 Netfang: gisli@arkteikn.is  
 Veffang: gisli@arkteikn.is  
 GÍSLI SÆMUNDSSON ARKITEKT FAI  
 290656-4869