

Byggingarlýsing
Almenn Lýsing:
 Húsið er staðsteypt á tveimur hæðum, aðalháð og turn. Húsið stendur að utan með sléttri loftræstri áklæðningu í hvítum lit eftir forskrift arkitekts. Meginfletir hússins klæddir með sléttri áklæðningu í hvítum lit en vissir fletir viðarklæddir eins og við inngang og milli glugga.

Einangrun:
 Húsið er einangrað að utan í burðargrind útveggjaklæðningar með 100mm veggjull [λ-gildi: 0,034 W/mK]. Undir botnplötu er sett 100 mm frauöplasteinangrun (pólystyren) [λ-gildi: 0,036 W/mK], á þjöppuðu sandlagi undir gólfplötu. sjá nánar verkeikningar arkitekts.

Lagnir:
 Gólfhitakerfi verður í öllu húsinu nema í bílskúr, þar ofn út frá hitagrind. Frárennsli hitaveitu fari í upphitað bílaplan og þaðan í regnvatnslögn. Skal hámarkshitastig vera 20°, sjá 2.16. almenna framkvæmdaskilmála. Gera skal ráðstafanir til að heitt vatn valdi ekki brunaskaða á húð, t.d með viðurkenndum blöndunartækjum á töppunarstað og varmaskiptir eða uppblöndun sem tryggir að vatn fari ekki að töppunarstað með hærri hitastig en 60°. Gólfniðurfall sé í öllum votrymum.

Gluggar og hurðir:
 Gluggar eru áklæddir, td. með LUX kerfi og með innbrenndu lakki í lit RAL 7016 að utan en hvítir að innan frá framleiðanda. Þar sem

björgunarop eru í gluggum skal ljósop opsins vera min 60x90 cm. Innanmál útihurðar skal vera a.m.k. 90cm. Við val á glergerðum í húsið skal fylgja Rb-blaði (31).121.1. "Val glergerða fyrir íbúðarhúsnæði". Þar sem gluggar eru gólfíðir og ekki láréttir póstar og fallhætta skal gler vera samlímt öryggisgler. Póstkassi eða bréfarifa á aðalhurð séu í samræmi við reglugerð um grunnpóstþjónustu og þar með lágmarkshæð á bréfalögum (>1000<1200mm) og lágmarksstærð: 25X260mm.

Öryggi & Brunahönnun:
 Frágangur á heitum potti á verönd við hús skal vera skv. 12.10.4 í Byggingarreglugerð nr. 112/2012. Reykskynjarar komi í svefneldir, stofu og bílskúr, slökkvitæki staðsett í þvottaherbergi móti holi og anddyri. Veggir milli íbúðar og bílskúrs séu EI60 og hurð EIC560. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla í bílskúr samkvæmt byggingarreglugerð mgr.6.7.1

Þak:
 Allt húsið hefur slétt steinsteyp þak, frágengið á eftirfarandi máta, sjá sérteikningar arkitekts. Slétt þak hefur vatnshalla að niðurföllum, sem eru falin inni í einangrun bakvið klæðningu útveggja. Frágengið með blauteinangrun (100+100mm rakapólin einangrun-Ravatherm eða sambærilegt). [λ-gildi: 0,034 W/mK]. Á steypant flötinn koma tvö ásoðinn pappalög Powerflex SBS asfaltþappi í tveimur lögum, undir- og yfirpappi. Ofan á pappann kemur drenlag 5mm takkadúkur-Nophadrain ND IR eða sambærilegt. Ofan á einangrun kemur vatnsþólin dúkur

Ravatherm X MK eða sambærilegt sem fleytir mesta vatninu að niðurföllum. Að síðustu kemur malarfarg yfir, sjá nánar sérteikningar arkitekts og þakhallaplan. Allar loftklæðningar séu í fl. 1. Hvítmáluð gipsklædd loft verða í sléttum fleti yfir eihúsi með innfeldri LED-lýsingu, eða að vali eigenda. sjá teikningu raflagnahönnuðar

Lóðarfrágangur og aðgengi:
 Skjólveggir um verönd eru steyptr og hvítmálaðir. Unnið skal með aðlögun lóðar að næstu lóðum í samvinnu lóðarhafa. Forsteypt sorpskýli verður staðsett fyrir utan hús. Tryggja skal að yfirborðsvatn renni frá húsinu sbr. gr.10.5.2 í byggingarreglugerð. Sjá einnig sérteikningar verkfræðings.

Svalahandrið
 Á þaksvalir kemur glerhandrið frá Samverk eða öðrum viðurkenndum söluaðila, gler þetta er hert; samlímt 10mm og nær í hæð min 110cm frá svalagólfi. Innan á það kemur handrið í h:90cm úr ryðfriú stáli með þar til gerðum stálfestingum og er handrið þetta líka fallvörn.

Útgildi útreiknanlegra byggingarluta:

Þak steyp flatt (viðsnúin ein.):	0.20
Útveggir (einangrað að utan):	0.36
Gluggar, vegið meðaltal, k-gler:	1.60
hurðir:	1.90
bílskúrshurð:	0.75
Gólf á fyllingu (m. gólfhita):	0.25
Gólf á fyllingu (án. gólfhita):	0.30
útveggir, vegið meðaltal veggfl. glugga og hurða	0,64

Orkurammi:

Leiðnitap á fermetra gólfs	1,31 W/m ² C
----------------------------	-------------------------

[Útreikningar á orkuramma eru sendir rafrænt sem pdf-skjal]

Helstu stærðir:

landnúmer:L:231653, staðgreinir: 8200-1-	
brúttóflötur	301,6 m ² br.
rúmmál	987,7 m ³ br.
rúmmál án botnflatar	941,5 m ³ br.
lóð:	789,0 m ²
nýtingarhlutfall:	0,38

skýringar.:

verkheiti.: Björkurstekkur 68, Selfossi einbýlishús

verkluti.: byggingarlýsing, sneiðingar, afst.mynd

mkv.:	1:100 1:500
dags.:	17.01.'22
hannað.:	GG
teiknað.:	GG
blaðstærð.:	A-2

dags. breytinga.:

br. (a.):

br. (b.):

br. (c.):

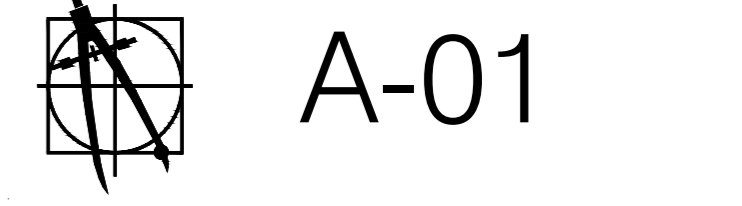
br. (d.):

fylgiskjöl.:

Teiknistofan Archus slf.
 Stórhöfða 17, 110 Reykjavík
 s: 5677735, 8987894
 kt: 681212-0860
 www.archus.is

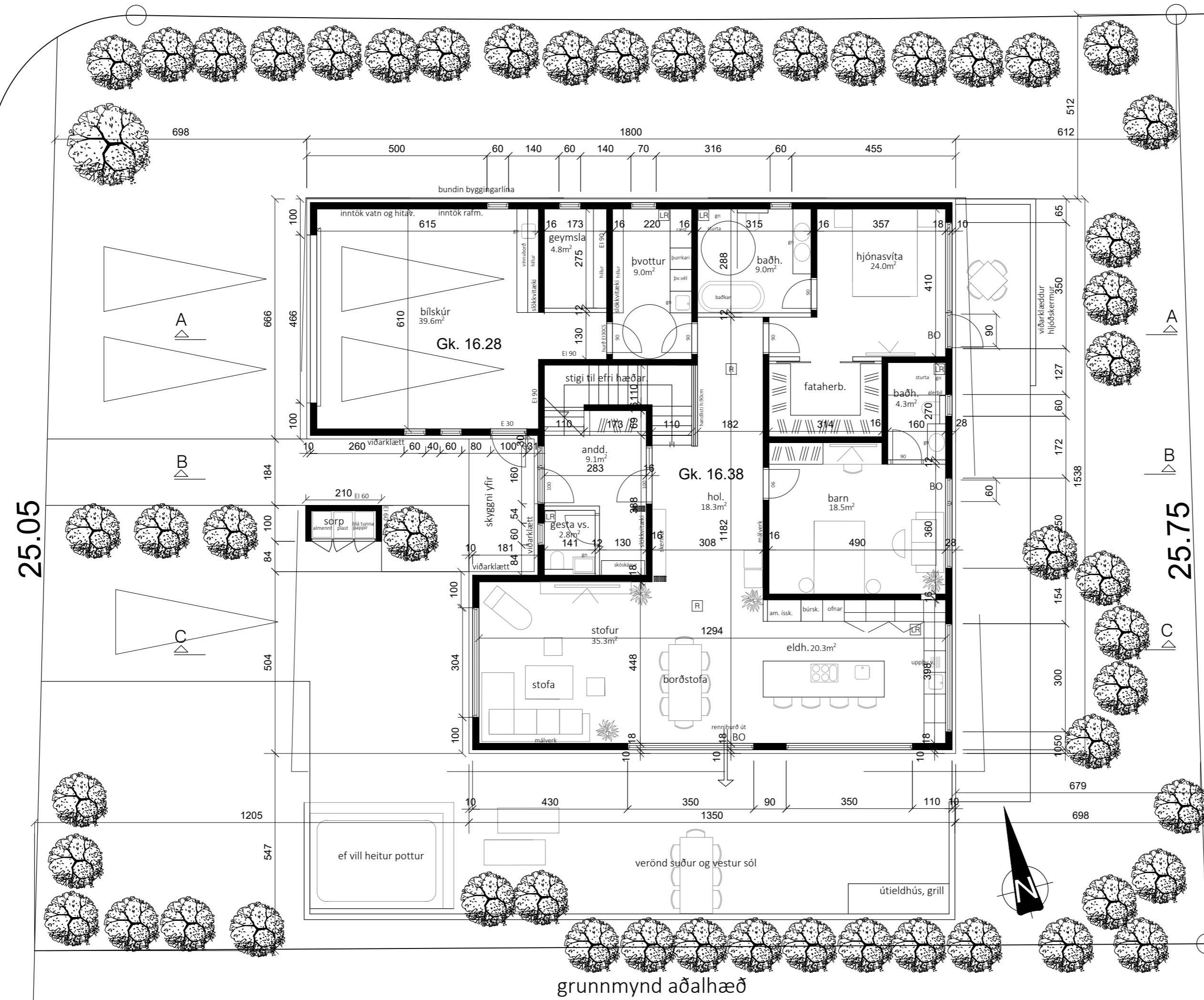
Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
 kt: 190554-3419 - gg@archus.is

samb.:



Björkurstekkur

Björkurstekkur



skýringar.:

verkheiti.: Björkurstekkur 68, Selfossi einbýlishús

verkhli.: grunnmynd aðalhæð

mkv.:	1:100
dags.:	17.01.'22
hannað.:	GG
teiknað.:	GG. AA
blaðstærð.:	A-2

dags. breytinga.:

br. (a.):

br. (b.):

br. (c.):

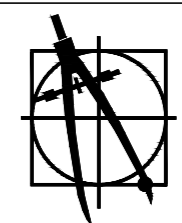
br. (d.):

fylgiskjöl.:

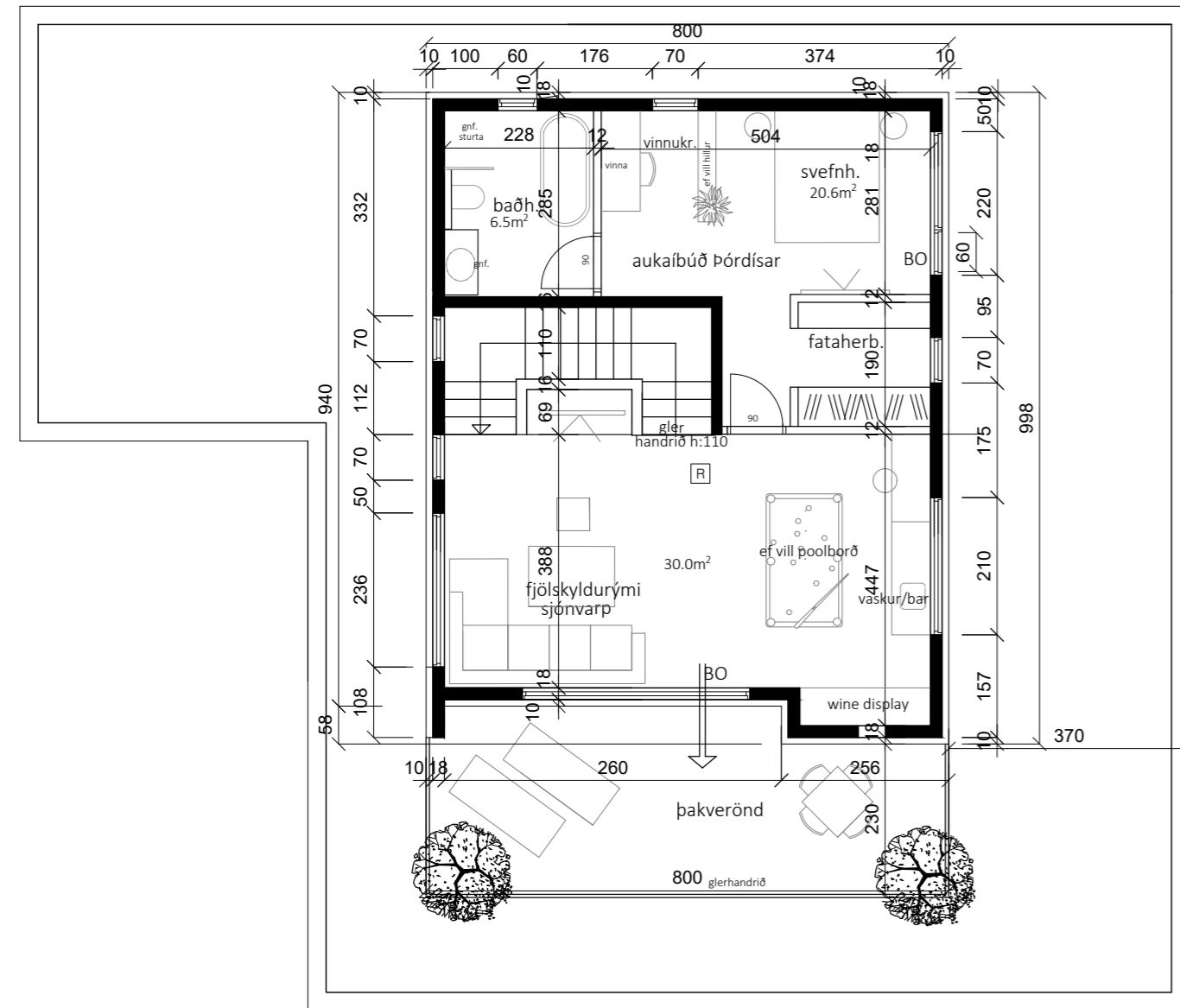
Teiknistofan Archus slf.
Stórhófa 17, 110 Reykjavík
s: 5677735, 8987894
kt: 681212-0860
www.archus.is

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419 - gg@archus.is

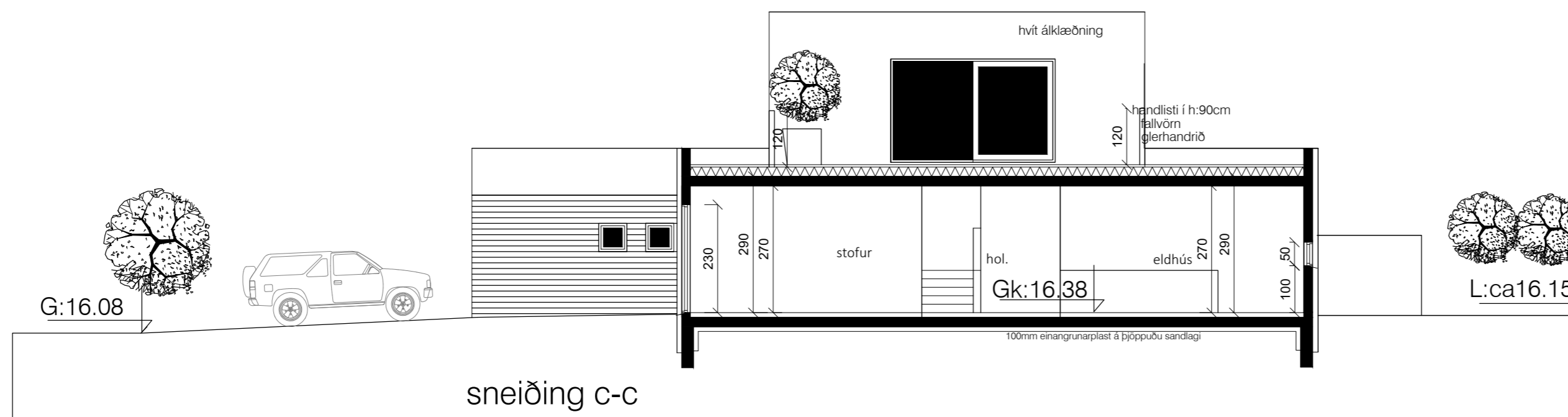
samþ.:



A-02



grunnmynd efri hæð
75.2m²br



skýringar.:

verkheiti.: Björkurstekkur 68, Selfossi
einbýlishús

verkluti.: grunnmynd efri hæð/ útlit
þrivíddarmyndir

mkv.:	1:100
dags.:	17.01.'22
hannað.:	GG, AA
teiknað.:	GG, AA
blaðstærð.:	A-2

dags. breytinga.:

br. (a).:

br. (b).:

br. (c).:

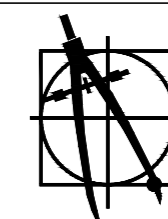
br. (d).:

fylgiskjöl.:

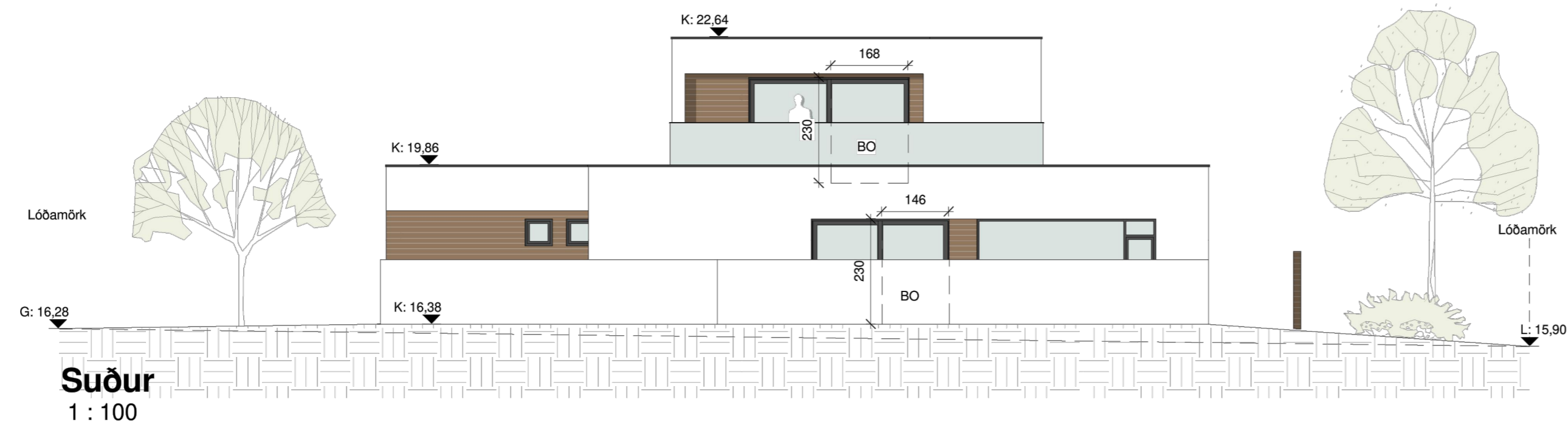
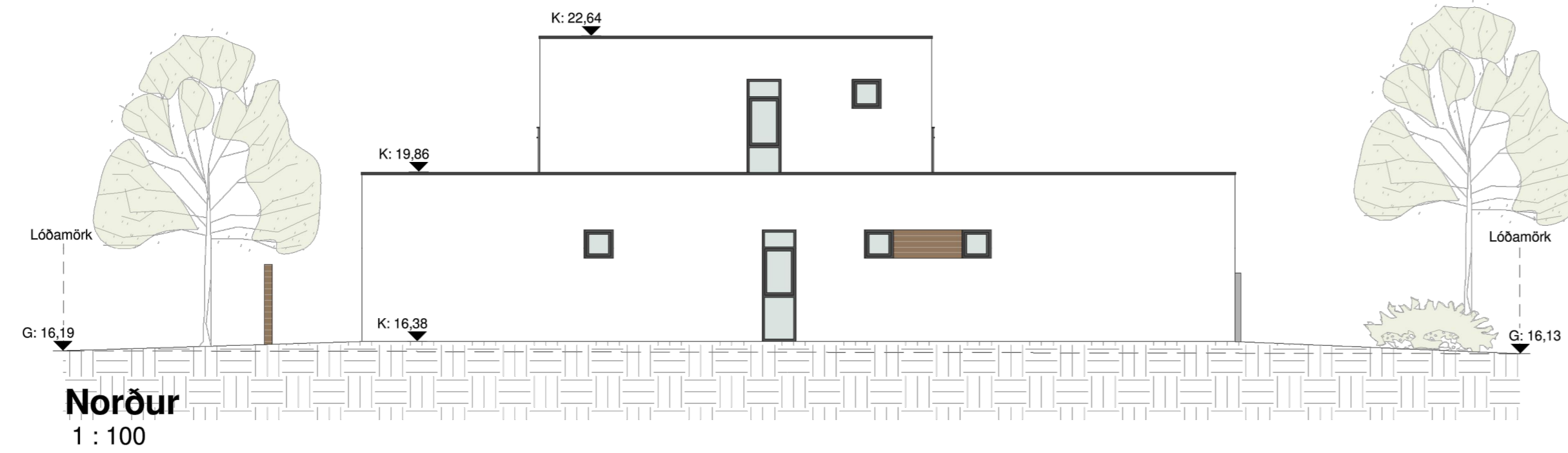
Teiknistofan Archus slf.
Stórhöfða 17, 110 Reykjavík
s: 5677735, 8987894
kt: 681212-0860
www.archus.is

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419 - gg@archus.is

samþ.:



A-03



skýringar.:

verkheiti.: Björkurstekkur 68, Selfossi einbýlishús

verkluti.:

Útlit

mkv.:	1:100
dags.:	17.01.'22
hannað.:	GG, AA
teiknað.:	GG, AA
blaðstærð.:	A-2

dags. breytinga.:

br. (a).:

br. (b).:

br. (c).:

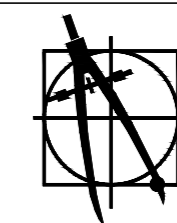
br. (d).:

fylgiskjöl.:

Teiknistofan Archus slf.
Stórhöfða 17, 110 Reykjavík
s: 5677735, 8987894
kt: 681212-0860
www.archus.is

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419 - gg@archus.is

samb.:



A-04

Skráningartafla: Björkstekkur 68, 800 Selfoss					Skrásetjari: Páll R. Valdimarsson													
Landeignarnúmer: L231653					Kennitala: 210363-2549													
Matshlutanúmer: 01					Dags.: 17.1.2022													
Uppskipting og lýsing					Stærðir													
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15	
Lokun	Rými hæð-röð	Notkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hald	Botnflötur m ²	Milliflötur m ²	Stigar m ²	Op m ²	Brúttóflötur m ²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m ³	Nettóflötur m ²	Birt flatarmál m ²	Reiknitala skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m ³	
Matshluti					307,9	0,0	6,3	6,3	301,6	0,0			987,7	259,2	301,6		814,746	
Botn													46,2					
1. hæð					231,1	0,0	6,3	0,0	231,1	0,0			703,4	201,4	231,1			
A	0101	íbúð	N	0101	179,1		6,3		179,1			3,00	3,20	538,2	156,6	179,1	3,01	471,366
A	0102	bílskúr	B	0102	45,9				45,9			3,20	3,20	146,9	40,0	45,9	3,20	128,000
A	0103	geymsla	N	0101	6,1				6,1			3,00	3,00	18,3	4,8	6,1	3,00	14,400
2. hæð					76,8	0,0	0,0	6,3	70,5	0,0			238,1	57,8	70,5			
A	0201	íbúð	N	0101	76,8			6,3	70,5			3,10	3,10	238,1	57,8	70,5	3,10	179,180
C	0202	þakverönd	S	0101	21,8				21,8							1,00	21,800	
Athugasemdir																		
Þykkt einangrunar í þaki með í min og max salarhæð																		
málsetningar sem ekki eru á teikningu reiknaðar í teikniforriti																		
Sorpskýli fyrir utan hús																		
Þakverönd er hluti af þaki																		
Sameignir sumra																		
	Eignar-hald	Notkun texti	Y-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	Eignarhlutur												
Skiptarúmmál																		
	Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m ²	Séreign m ² án sameignar	Séreign og sameign m ²													
	0101	íbúð	255,7	686,746	686,746													
	0102	bílskúr	45,9	128,000	128,000													
		Alls	301,6	814,746	814,746													
Botnplata																		
Hjúpflötir																		
	Lóð m ²	Botnplata m ²	Botnplata m ²	Útveggir m ²	Glugga- og dyraop m ²	Þak m ²	Þakgluggar og þakop m ²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar									
Matshluti	789	46,2	231,1	375,9	87,1	238,0												
Yfirlit																		
	A rými		307,9		6,3	301,6			941,5	259,2			301,6					
	Svalir A lokun																	
	B rými																	
	C rými		21,8															
	Fylgirými (F)																	
	Afgangsrými (V)																	
	Botnplata								46,2									
	Samtals:					301,6												
Flatarmál nýtingarhlutfalls er A rými + B rými, undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, samkvæmt skipulagsreglugerð 2013 (breyting var gerð 2016). Notkun rýma hefur ekki áhrif á útreikning nýtingarhlutfalls.																		
			m ²	Lóð m ²	Hlutfall													
	Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls		301,6	789,0	0,38													

skýringar:.

verkheiti: Björkstekkur 68, Selfossi einbýlishús

verkluti: skráningartafla

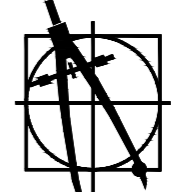
mkv.:	
dags.:	17.01. '22
hannað.:	GG, PRV
teiknað.:	GG, PRV
blaðstærð.:	A-2

dags. breytinga.:	
br. (a.):	
br. (b.):	
br. (c.):	
br. (d.):	
fylogiskjöl.:	

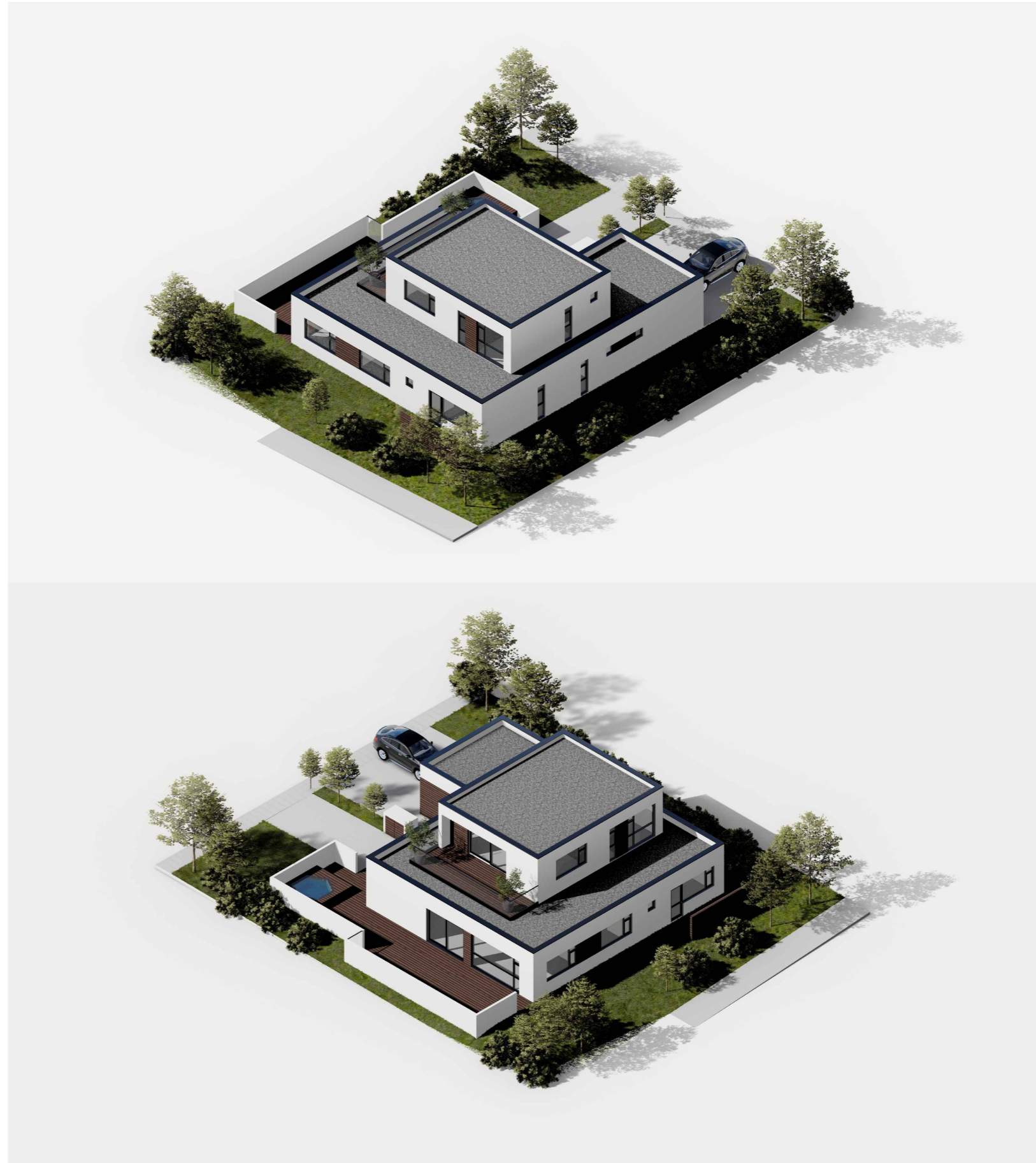
Teiknistofan Archus slf.
Stórhöfða 17, 110 Reykjavík
s: 5677735, 8987894
kt: 681212-0860
www.archus.is

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419 - gg@archus.is

samb.:



A-05



skýringar.:

verkeiti.: Björkurstekkur 68, Selfossi
einbýlishús

verkhúti.:
þrívíddarmyndir

mkv.:	
dags.:	17.01.'22
hannað.:	GG, AA
teiknað.:	GG, AA
blaðstærð.:	A-2

dags. breytinga.:

br. (a).:

br. (b).:

br. (c).:

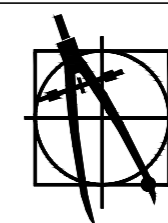
br. (d).:

fylgiskjöl.:

Teiknistofan Archus slf.
Stórhöfða 17, 110 Reykjavík
s: 5677735, 8987894
kt: 681212-0860
www.archus.is

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419 - gg@archus.is

samb.:



A-06