Björkurstekkur 61

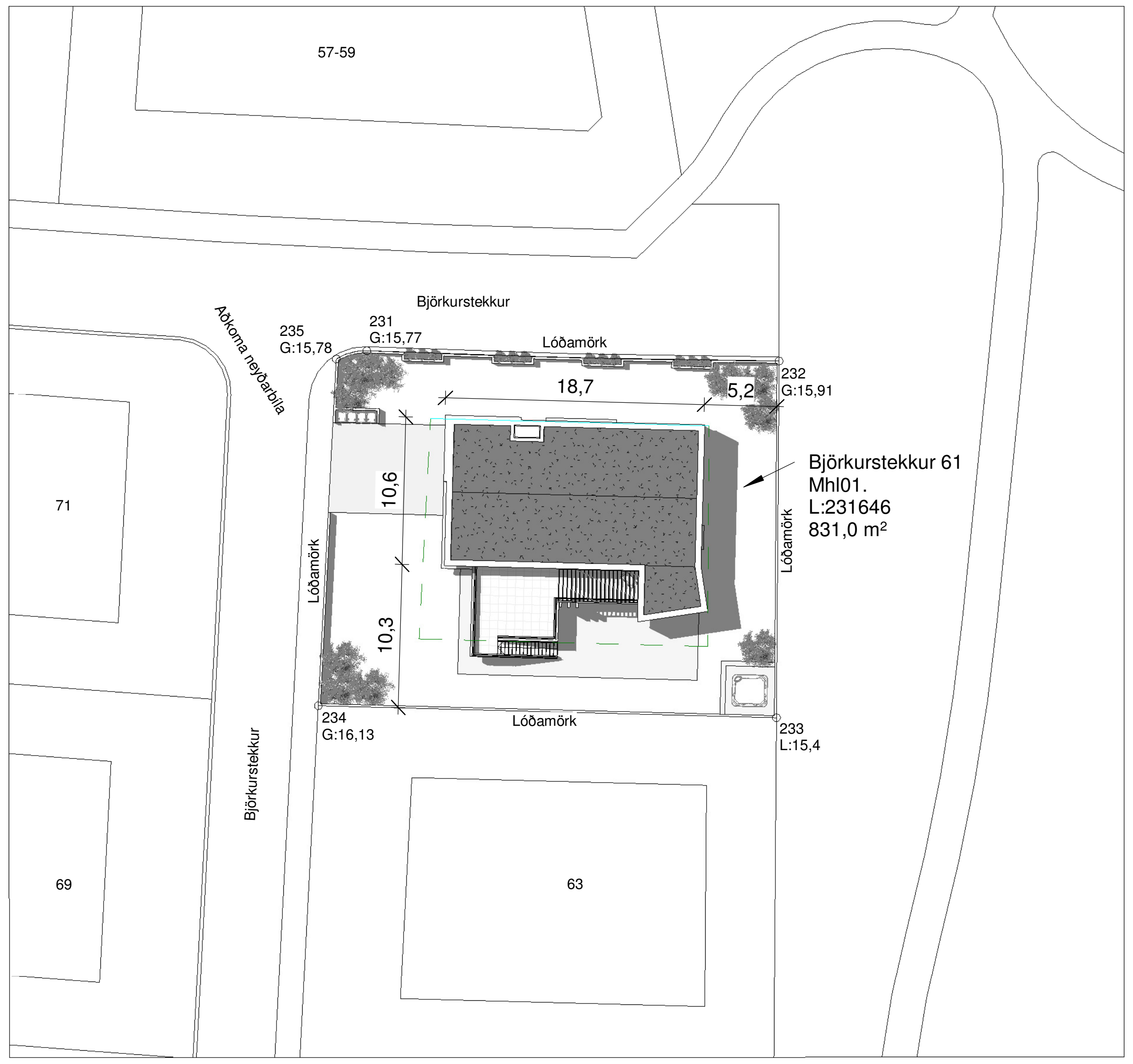
800 Selfoss

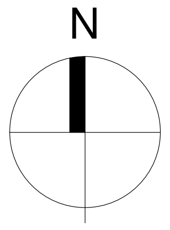
Aðaluppdrættir

A-100	Afstöðumynd og byggingarlýsing	1:500	27.10.2022
A-111	Grunnmynd 1.hæð og kjallara	1:100	27.10.2022
A-112	Grunnmynd 2.hæð	1:100	27.10.2022
A-201	Útlit	1:100	27.10.2022
A-202	Útlit	1:100	27.10.2022
A-301	Snið	1:100	27.10.2022
A-400	Skráningartafla		27.10.2022
A-500	Fjarvídd	1:100	27.10.2022

Pro-Ark Teiknistofa

Eyravegur 31, 800 Selfoss   Sími 482 4430   proark@proark.is





Afstöðumynd
1 : 500

A: Almennt
Einbýlishús við Björkurstekk 61 800 Selfoss.
Landnr: 231646
Staðgr: 8200-1-

B: Starfsemi og notkun
Einbýlishús á tveimur hæðum auk kjallara.
Byggingin er í notkunarflokki 3.

C: Helstu stærðir
Sjá töflu hér fyrir neðan.

D: Stærð lóðar, nýtingarhlutfall og Bílastæði

Stærð lóðar: 831,0 m²
Fjöldi bílastæða á lóð 2.

Nýtingarhlutfall: Sjá töflu hér að neðan.

E: Burðavirki

Sökklar og botnplata hússins eru staðsteypt.
Þak er forsteyptar filogran plötur með ásteypulagi.
Milliplata er forsteyptar filogran plötur með ásteypulagi
Loftaplata kjallara er staðsteypt.
Útveggir eru staðsteyptir
Berandi innveggir eru úr staðsteyptir.

F: Utanhúsfrágangur

Útveggir
Útveggir eru steyptir einangraðir að utan með 100mm steinullareinangrun, undirkerfi fyrir loftræsta klæðningu og Klæðning klæðningar eru álpanelklæðningar, timburklæðning og sementsbundar plötur. og í kringum stöku glugga eru box úr sléttu áli.

Þak
Þak er uppbyggt á forsteypta filogran plötu með ásteypulagi, sem á kemur rakavarnarlag, plasteinangrun og gufupoinn PVC þakdúkur.

Gluggar og hurðir
Gluggar og hurðir eru verksmiðjuframleiddir úr timbri með álkápu að utanverðu með slitinni kuldabrú,
Frá viðurkenndum framleiðanda sem hefur staðist slagveðursprófun NMÍ.
Gler er tvöfalt einangrunargler.
Opnanleg fög skulu búinn öryggislokun þannig að opnun sé ekki meiri en 89mm.
Gluggar og hurðir eru settar í eftirá þétt með kítti og pulsu að utan ásamt sjálflímandi þéttiborða.
Fylla skal bil milli veggjar og glugga/hurðar með steinullartroði.
Gler skal vera skv blaði frá NMÍ nr.121.1 um val glergerða fyrir íbúðarhús

Litaval
Álklæðnig er RAL7016
Sementsbundnar plötur eru í ljósgráum sementslit.
Timburklæðning er bambus meðhöndlaður með ólitaðri viðarvörn.
Flasningar á þaki eru úr áli RAL7016
Þak er klætt með PVC dúk í dökkgráum lit
Gluggar og hurðir skulu vera í gráum lit að utan RAL7016 og í hvítum lit að innan RAL9010. Flasningar í kringum glugga skulu vera í sama lit og gluggar að utanverðu.

G: Handrið innan og utanhúss
Á ekki við.

H: Einangrun bygingarhluta
Einangrun verður samkvæmt gildandi byggingarreglugerð.
Útreikningar á einangrunargildum er skv. ÍST 66:2016
Sjá í töflu hér fyrir neðan.
Sökklar eru einangraðir með 75mm plasteinangrun að utanverðu.

I: Kerfisloft og Kerfisgólf
Á ekki við.

J: Gerðir innveggja og hurða
Innveggir eru 120 mm hefðbundnir gifsveggir.
berandi milliveggir eru steyptir skv teikn verkfr.
Í votrýmum eru rakavarðar gipsplötur. En á blautsvæðum (sturtur) eru notaðar Wedi plötur eða sambærilegt.
Innihurðar eru hefðbundar yfirfelldar innihurðar í ljósum lit

K: Lagnaleiðir, upphitun og loftræsting
Lagnaleiðir
Inntök koma inn í Bílgeymslu. Vatnslagnir eru leiddar undir botnplötu að töppunarstöðum á neðri hæð en upp í veggjum og í milliplötum á efri hæð, kalt neysluvatn undir einangrun og heitt vatn ofan á einagrun botnplötu.
Frárennsli er lagt undir botnplötu, undan húsgrunni og þaðan í fráveitukerfi bæjarins.

Upphitun
Gólfhiti er ísteyptur á neðri hæð húss en ofnar á efri hæð. Á baðherbergjum skal gera ráð fyrir handklæðaofni.

Loftræsting
Vélræn loftræsting (útsog) skal vera úr eldhúsi, baðherbergjum, þvottaherbergi og í gluggalausum rýmum en í öðrum rýmum er loftað um opnanleg fög. Loftræsting er skv. gr. 10.2.5. í byggingarreglugerð.
Útsog úr eldhúsi íbúðar: 30 l/s
Útsog úr baðherbergi íbúðar: 15 l/s
Útsog úr minni snyrtingum íbúðar: 10 l/s
Útsog frá þvottaherbergi íbúðar: 20 l/s

Frárennsli
Frárennsli innanhúss eru úr PP og undir botnplötu eru úr PVC.
Fráveita og regnvatn fer í brunn sem tengist í fráveitu bæjarins.

L: Brunavarnir
Byggingin er í notkunarflokki 3 skv. gr. 9.1.3 tafla 9.01 í byggingarreglugerð.
Brunamótstaða burðarvirkis verður a.m.k. R 60.
REI60 brunaskilveggur er á milli íbúðar og bílgeymslu.
Allar innanhúsklæðningar í íbúð verða í flokki 1, gólfefni í flokki G, eða Dfl-s1. Þakklæðningar verða a.m.k. í flokki T, eða B(roof.) (t2).
Í svefnherbergi neðri hæðar er björgunarop sem uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar gr.9.5.5 um stærðir.
Þannig skal gengið frá loftræsingu að hún stuðli ekki að reykútbreiðslu við bruna.

M: Hljóðvist
Íbúð skal að lágmarki uppfylla kröfur til hljóðvistarflokks C samkvæmt staðlinum ÍST 45.

N: Öryggisbúnaður
Slökkvitæki eru staðsett í anddyri íbúðar og bílgeymslu skv. gr. 9.4.4 í byggingarreglugerð.
Reykskynjarar eru staðsettir í svefnherbergjum, alrými, bílageymslu og kjallara. skv. gr. 9.4.3 í byggingarreglugerð.

O: Tæknibúnaður
Á ekki við.

P: Algild hönnun
Húsið er ekki hannað skv. ákvæðum í 6. hluta byggingarreglugerðar um algilda hönnun sökum þess að ekki eru öll meginrými á jarðhæð.

Q: Fráganur Lóðar
steyptir veggir eru í kringum lóð skv teikningu.
Lóð er tyrfð og er gert ráð fyrir sólpalli og heitum pott við húsið.
Bílaplan er hellulagt.
frágangur við lóðarmörk skal vera í samráði við aðliggjandi lóðarhafa.

R: Meðhöndlun sorps
Sorpskýli er staðsett við lóðamörk og er gert ráð fyrir Fjórum 120 lítra sorpílátum.

S: Aðrar sértækar aðgerðir
Ekki er um aðrar sértækar aðgerðir að ræða.

Stærðir

Heildarstærð	Flatarmál (m²)	Rúmmál (m³)
Botnplata		33,9
0001	90,7	233,1
0101	111,0	321,1
0102	67,8	200,0
0103 (V rými)	31,6	6,3
0104 (C rými)	4,3	
0201	212,2	700,3
0202 (V rými)	212,2	55,2
0203 (C rými)	43,2	
Samtals: (A+B rými-op)	**470,9**	**1.549,9**
Flatarmál lóðar:	831	
Nýtingarhlutfall:	0,57	

Byggingarhluti	Hámarks (U)	Raun (U)	Þykkt (MM)	Gerð
Þak	0,2	0,2	200	Einangrunarplast
útveggir	0,4	0,39	100	Steinull
Botnplata	0,3	0,25	100	Einangrunarplast
Hurðir og gluggar	2,0	1,75	Á ekki við	Á ekki við

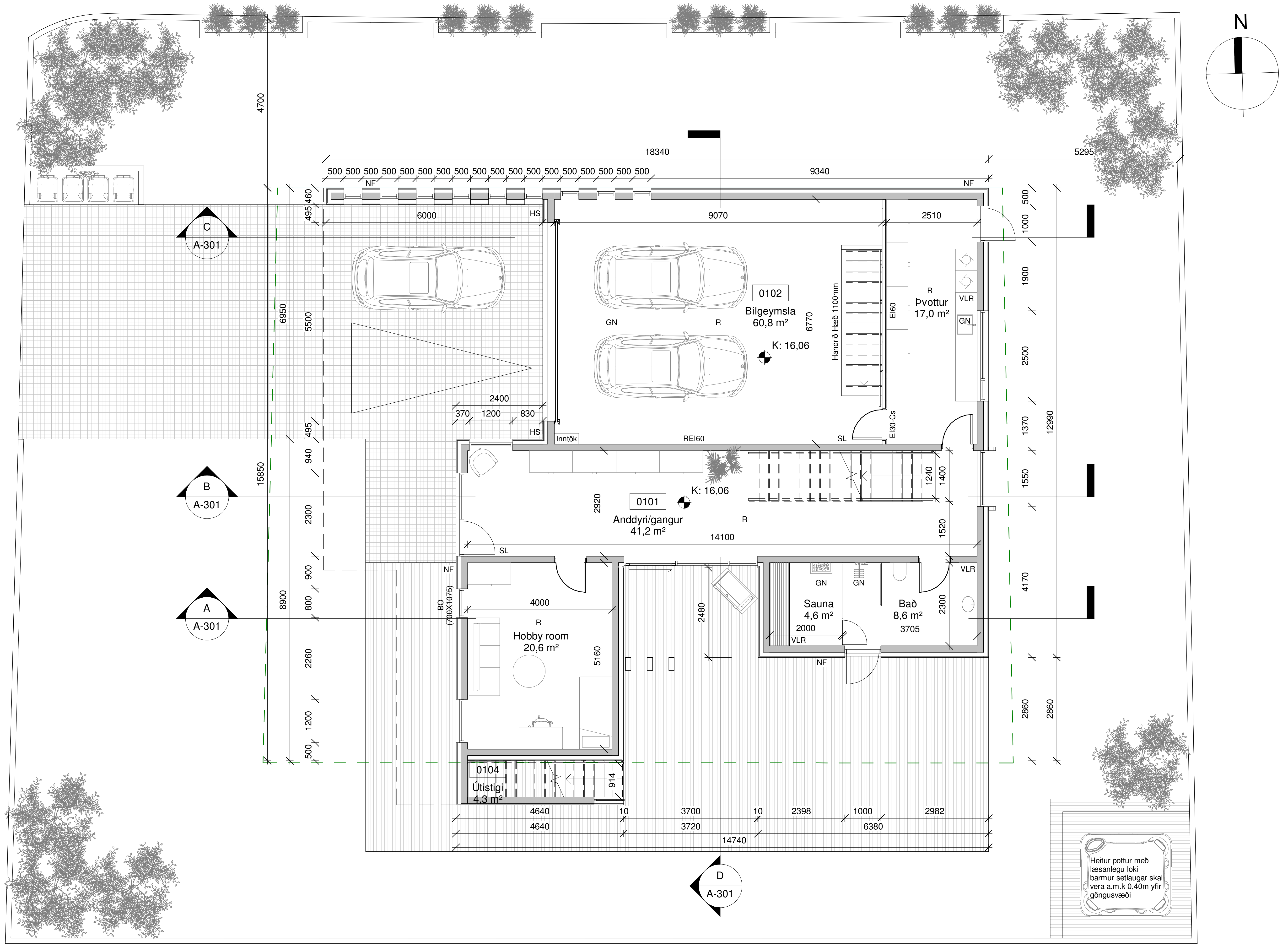
Pro-Ark Teiknistofa
Björkurstekkur 61
4-22-009

Afstöðumynd og byggingarlýsing

Eiríkur Vignir Pálsson BFÍ — Kt: 010975-4179
Kjartan Sigurbjartsson BFÍ — Kt: 190275-5319

Teikn. Ragnar Ó
Dags. 27.10.2022
Mkv. 1:100
Blaðast. A2
Útgáfa A
A-100

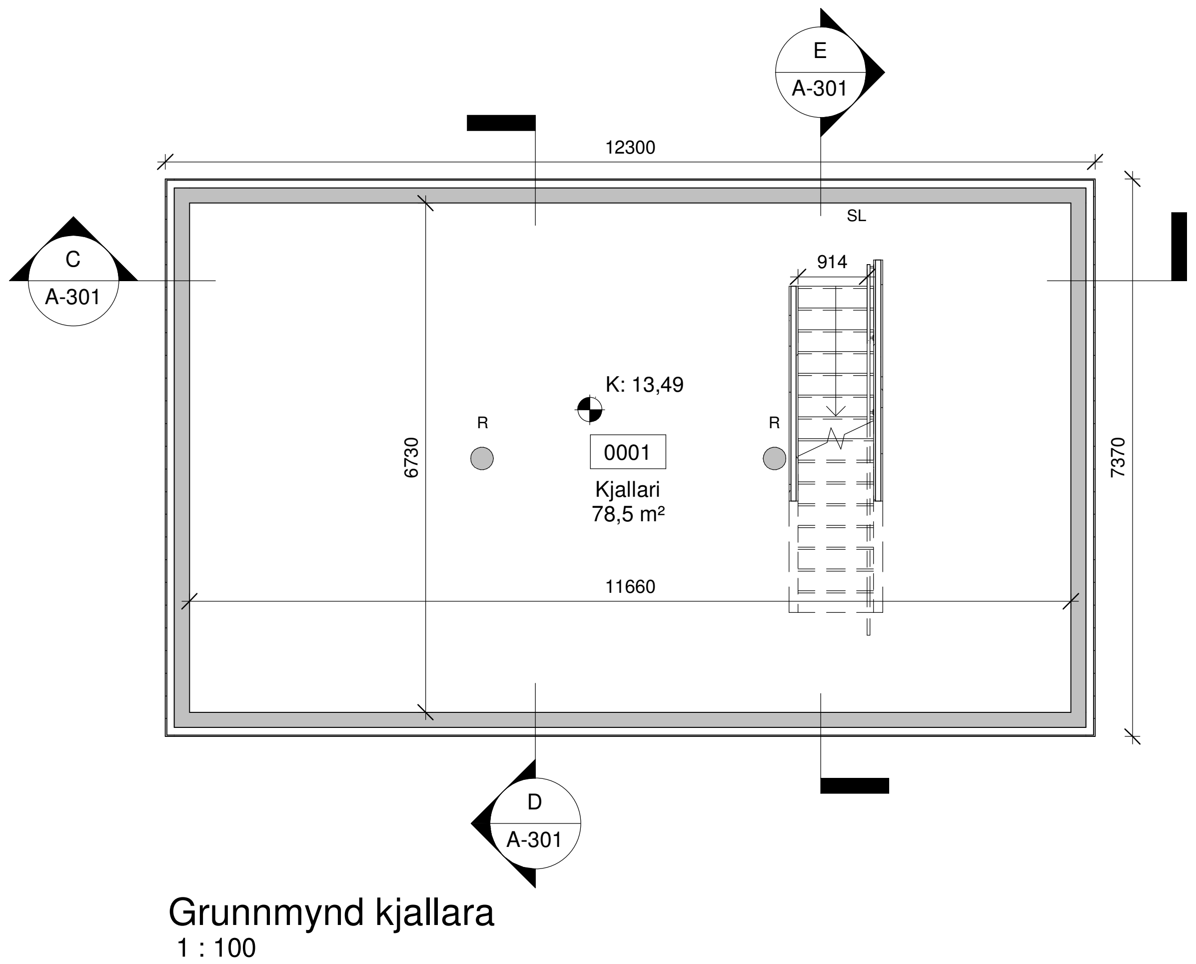
Eyrarvegur 31, 800 Selfoss   Sími 482 4430   proark@proark.is



Grunnmynd 1. Hæð
1 : 100

Skýringar.

BO - Björgunarop
K - Kóti
HS - Hleðsla Rafbíla
GN - Gólfniðurfall
NF - Niðurfallsrör
VLR - Vélræn loftræsting
R - Reykskynjari
SL - Slökkvitæki
REI / EI - brunamótstaða veggja
01 - Matshluti
Byggingareitur
Lóðarmörk
Byggingareitur bindandi



Grunnmynd kjallara
1 : 100

Pro-Ark Teiknistofa

Björkurstekkur 61

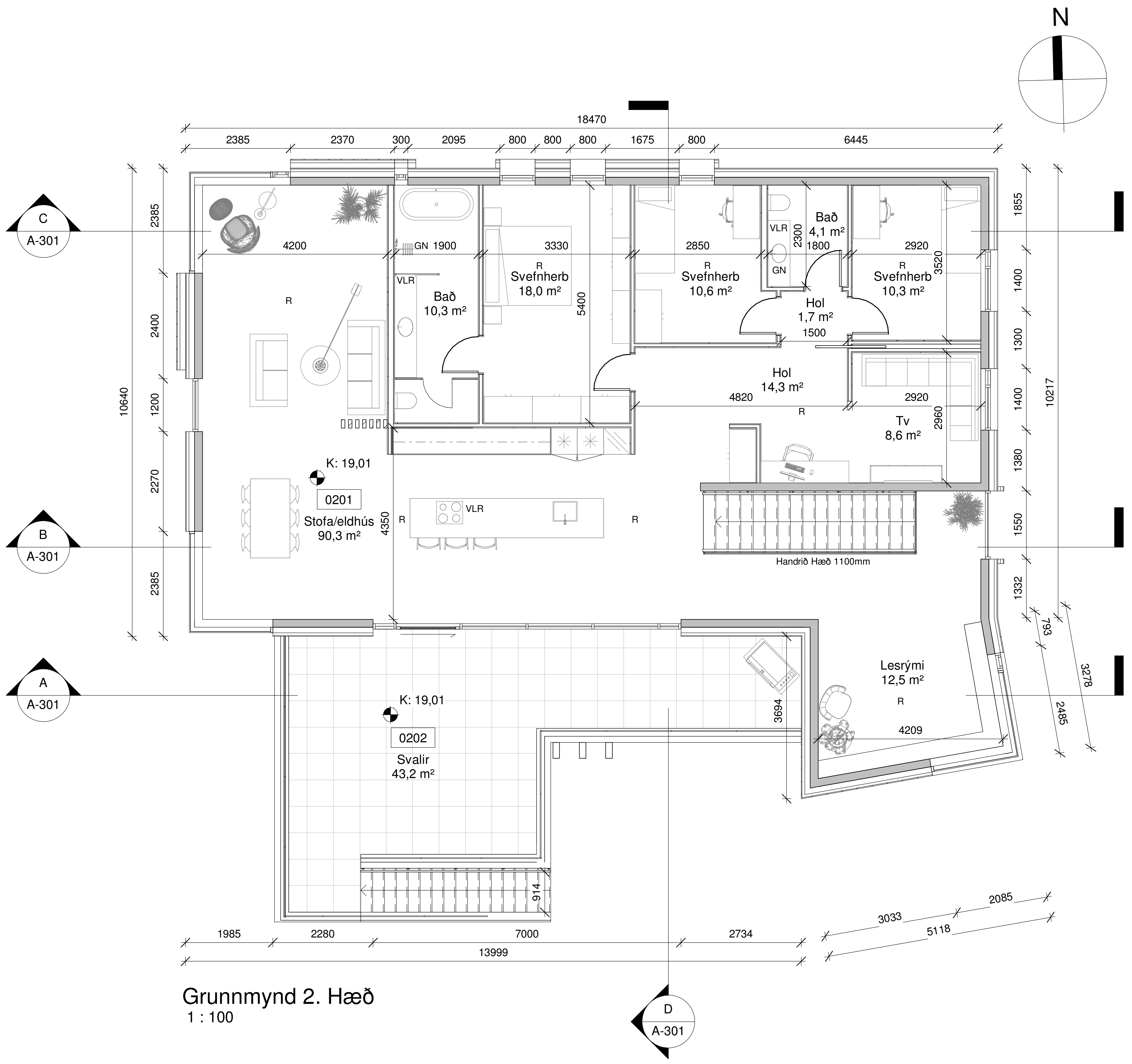
4-22-009

Grunnmynd 1.hæð og kjallari

Eiríkur Vignir Pálsson BFÍ Kt: 010975-4179
Kjartan Sigurbjartsson BFÍ Kt: 190275-5319

Teikn. Ragnar Ó
Dags. 27.10.2022 Útgáfa A
Mkv. 1:100
Blaðast. A2 A-111

Eyrarvegur 31, 800 Selfoss Sími 482 4430 proark@proark.is



Grunnmynd 2. Hæð

1 : 100

Pro-Ark Teiknistofa

Björkurstekkur 61

4-22-009

Grunnmynd 2.hæð

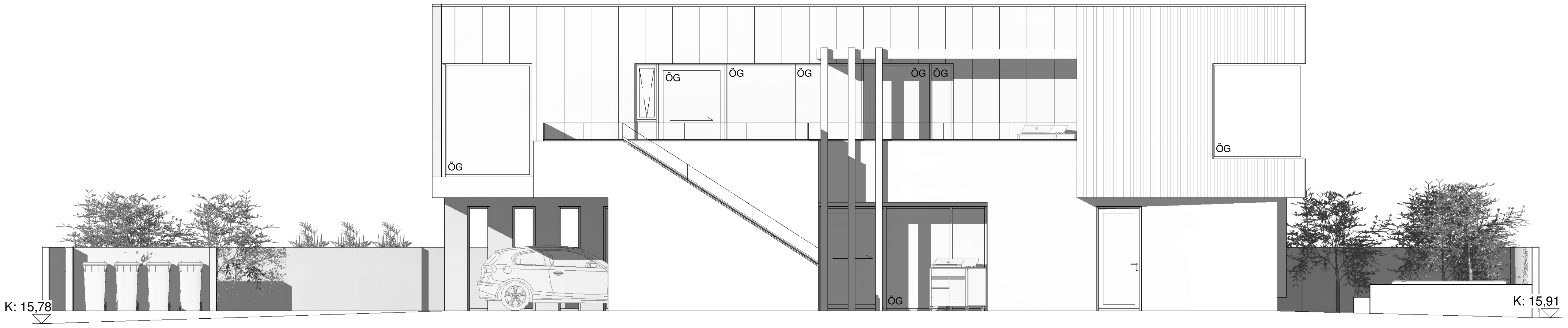
Eiríkur Vignir Pálsson BFÍ Kt: 010975-4179

Kjartan Sigurbjartsson BFÍ Kt: 190275-5319

Teikn.	Ragnar Ó	
Dags.	27.10.2022	Útgáfa A
Mkv.	1:100	
Blaðast.	A2	A-112

Eyrarvegur 31, 800 Selfoss Sími 482 4430 proark@proark.is

Norður
1 : 100



Suður
1 : 100

Pro-Ark Teiknistofa

Björkurstekkur 61

4-22-009

Útlit

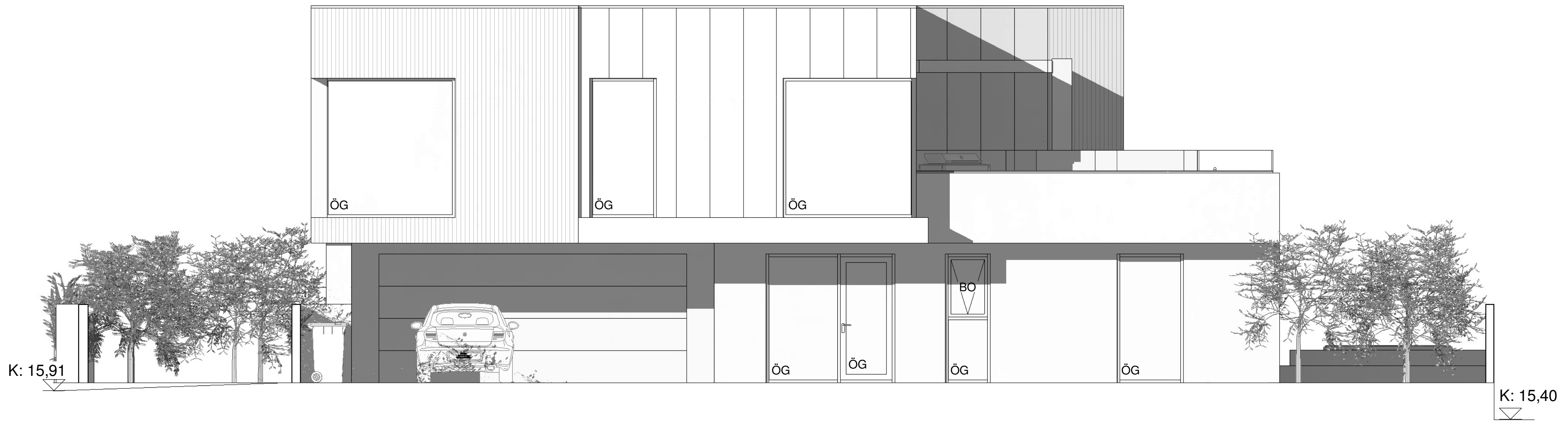
Eiríkur Vignir Pálsson BFÍ Kt: 010975-4179

Kjartan Sigurbjartsson BFÍ Kt: 190275-5319

Teikn.	Ragnar Ó	
Dags.	27.10.2022	Útgáfa A
Mkv.	1:100	
Blaðast.	A2	A-201

Eyrarvegur 31, 800 Selfoss Sími 482 4430 proark@proark.is

Austur
1 : 100



Vestur
1 : 100

Pro-Ark Teiknistofa

Björkurstekkur 61

4-22-009

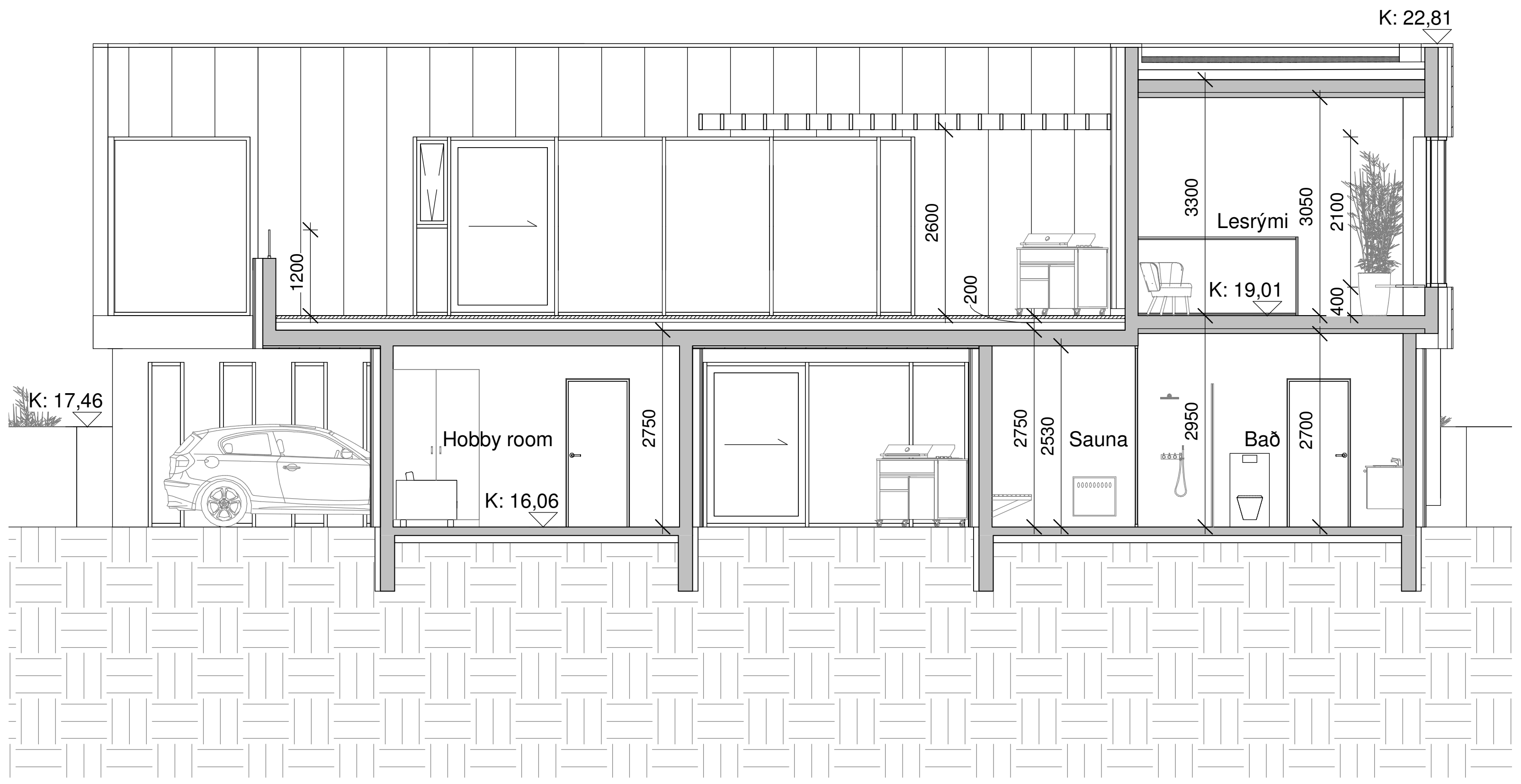
Útlit

Eiríkur Vignir Pálsson BFÍ Kt: 010975-4179

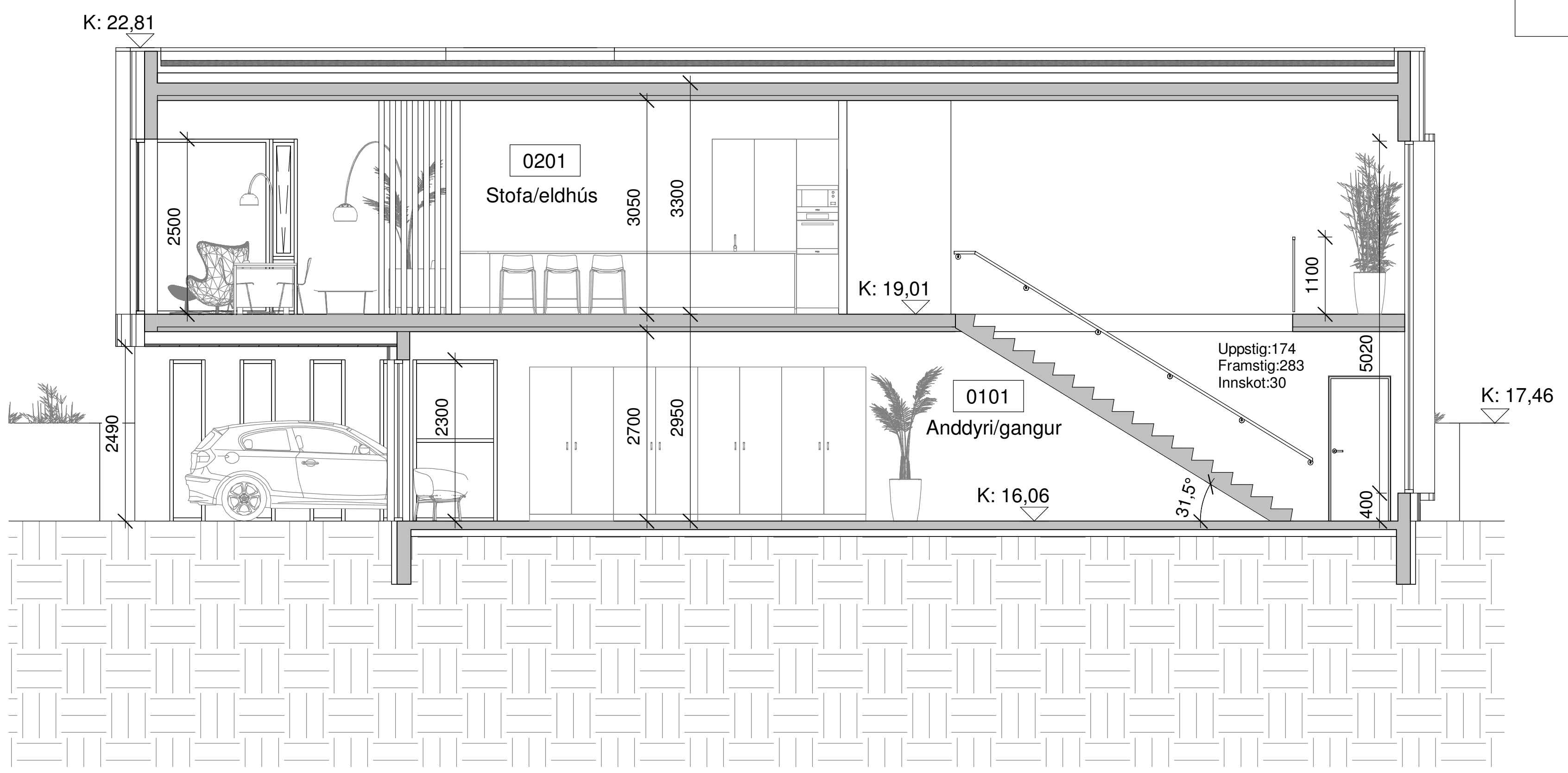
Kjartan Sigurbjartsson BFÍ Kt: 190275-5319

Teikn.	Ragnar Ó	
Dags.	27.10.2022	Útgáfa A
Mkv.	1:100	
Blaðast.	A2	A-202

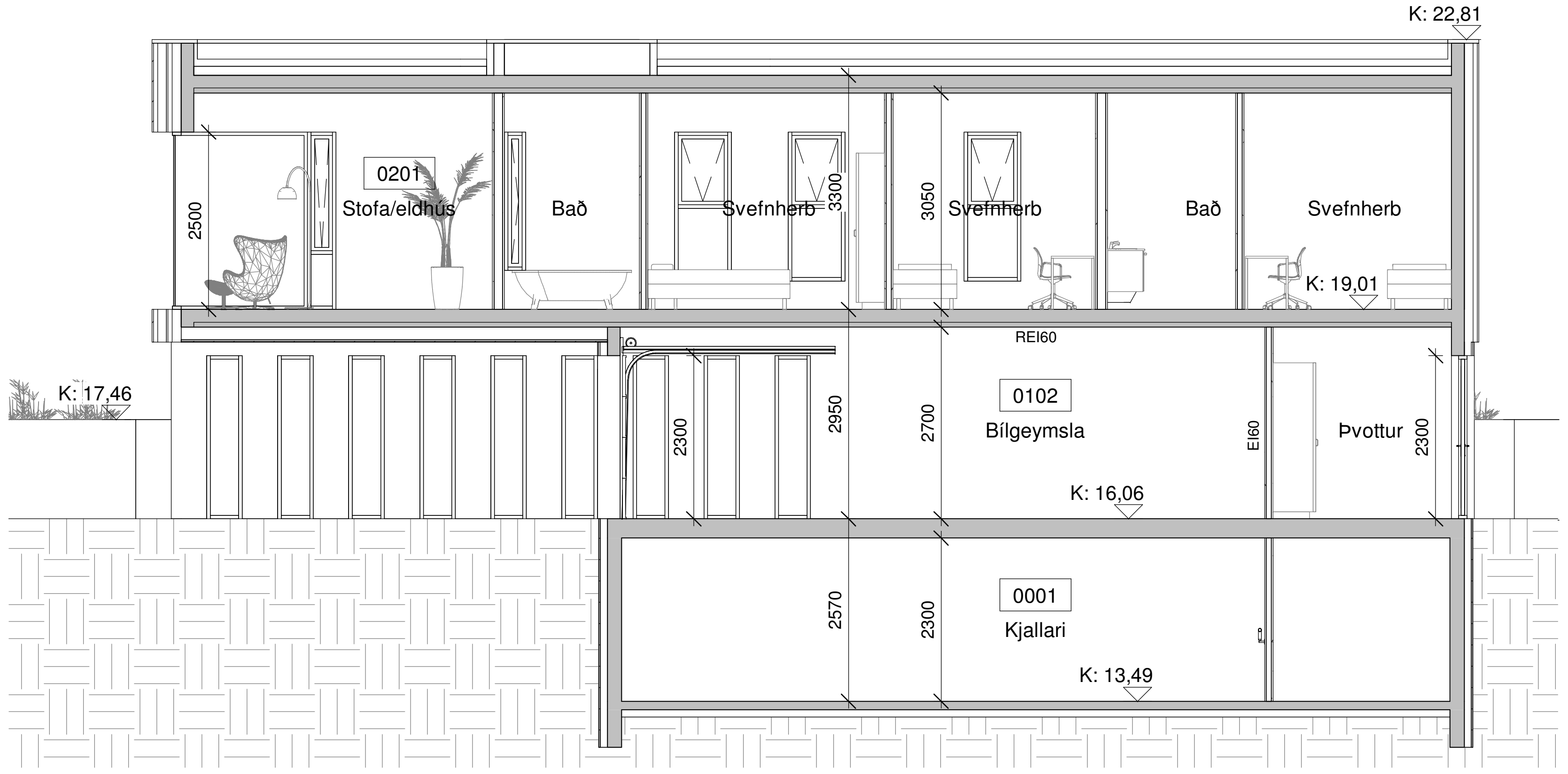
Eyrarvegur 31, 800 Selfoss Sími 482 4430 proark@proark.is



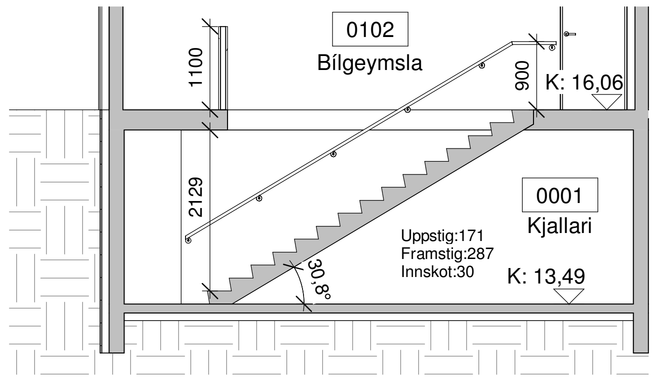
Snið A
1 : 100



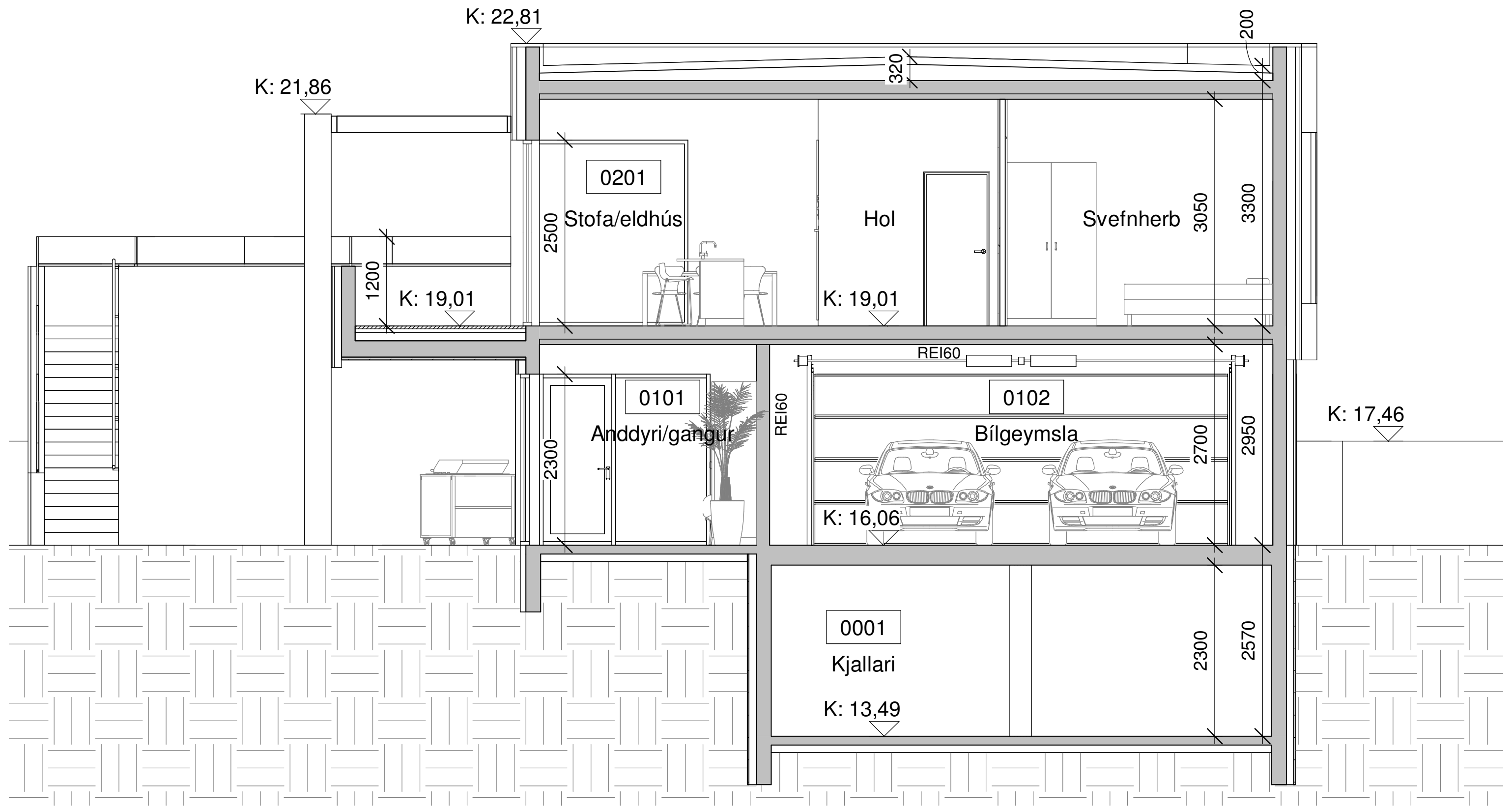
Snið B
1 : 100



Snið C
1 : 100



Snið E
1 : 100



Snið D
1 : 100

Pro-Ark Teiknistofa

Björkurstekkur 61

4-22-009

Snið

Eiríkur Vignir Pálsson BFÍ Kt: 010975-4179

Kjartan Sigurbjartsson BFÍ Kt: 190275-5319

Teikn.	Ragnar Ó	
Dags.	27.10.2022	Útgáfa A
Mkv.	1:100	
Blaðast.	A2	A-301

Eyrarvegur 31, 800 Selfoss Sími 482 4430 proark@proark.is

Skráningartafla: Björkurstekkur 61 | **Skrásetjari:** Ragnar Óskarsson

Landeignanúmer: 231646 | **Kennitala:** ##########

Matshlutanúmer: 01 | Útgáfa: 5.00 | **Dags.:** 27.10.2022

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 m²	Milliflötur m²	Stigar m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			725,5	0,0	11,0	10,8	470,9	243,8			1.549,9	411,8	470,9		1.285,917
		Botn											33,9				
	00	**Kjallari**			90,7	0,0	4,3	0,0	90,7	0,0			233,1	78,5	90,7		
A	0001	**Kjallari**	N	0101	90,7		4,3		90,7		2,57	2,57	233,1	78,5	90,7	2,57	201,745
	01	**1. Hæð**			210,4	0,0	6,7	4,1	174,7	31,6			527,5	152,6	174,7		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	111,0		6,7		111,0		2,75	2,95	321,1	91,8	111,0	2,89	265,302
A	0102	**Bílgeymsla**	N	0101	67,8			4,1	63,7		2,95	2,95	200,0	60,8	63,7	2,95	179,360
A	0103	**Einangrun þaks**	V	0101	31,6					31,6	0,20	0,20	6,3				
C	0104	**Útitröppur**	U	0101	4,3		4,3		4,3								
	02	**2. Hæð**			424,4	0,0	0,0	6,7	205,5	212,2			755,4	180,7	205,5		
A	0201	**Íbúð**	N	0101	212,2			6,7	205,5		3,30	3,30	700,3	180,7	205,5	3,30	596,310
A	0202	**Einangrun þaks**	V	0101	212,2					212,2	0,20	0,32	55,2				
C	0203	**Svalir**	S	0101	43,2				43,2							1,00	43,200

Athugasemdir

Sameignir sumra

Eignar-hald	Notkun texti	Y-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	Eignarhlutur

S k i p t a r ú m m á l

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Íbúð**	470,9	1.285,917	1.285,917
	Alls	**470,9**	**1.285,917**	**1.285,917**

		Botnplata		**Hjúpfletir**	Þar af:		Þar af:		
	Lóð m²	Botnplata m²	Botnplata m²	Útveggir m²	Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	831,0	33,9	169,7	568,1	114,6	212,2	1,7	22,81	

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	481,7		10,8	470,9		1.454,5	411,8	470,9
Svalir A lokun								
B rými								
C rými	47,5							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)	243,8			243,8	243,8	61,5		
Botnplata						33,9		
Samtals:	**773,0**	**0,0**	**10,8**	**714,7**	**243,8**	**1.549,9**	**411,8**	**470,9**

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.

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**470,9**	**831,0**	**0,57**

Pro-Ark Teiknistofa

Björkurstekkur 61

4-22-009

Skráningartafla

Eiríkur Vignir Pálsson BFÍ Kt: 010975-4179

Kjartan Sigurbjartsson BFÍ Kt: 190275-5319

Teikn. Ragnar Ó

Dags. 27.10.2022

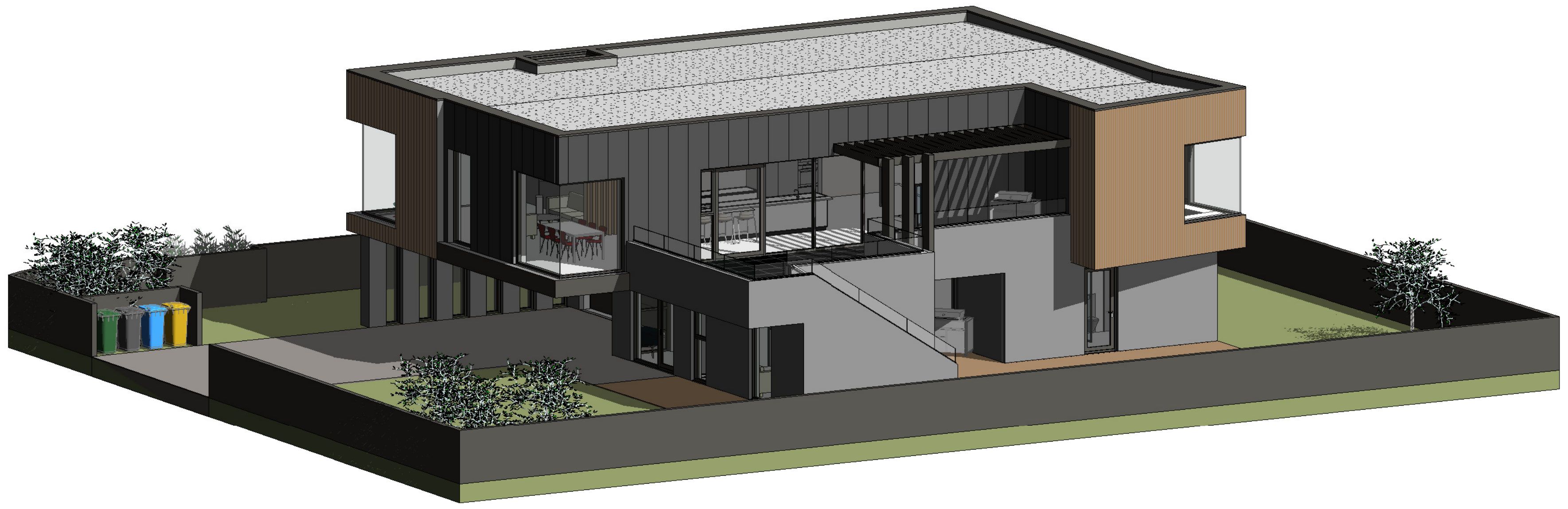
Mkv. -

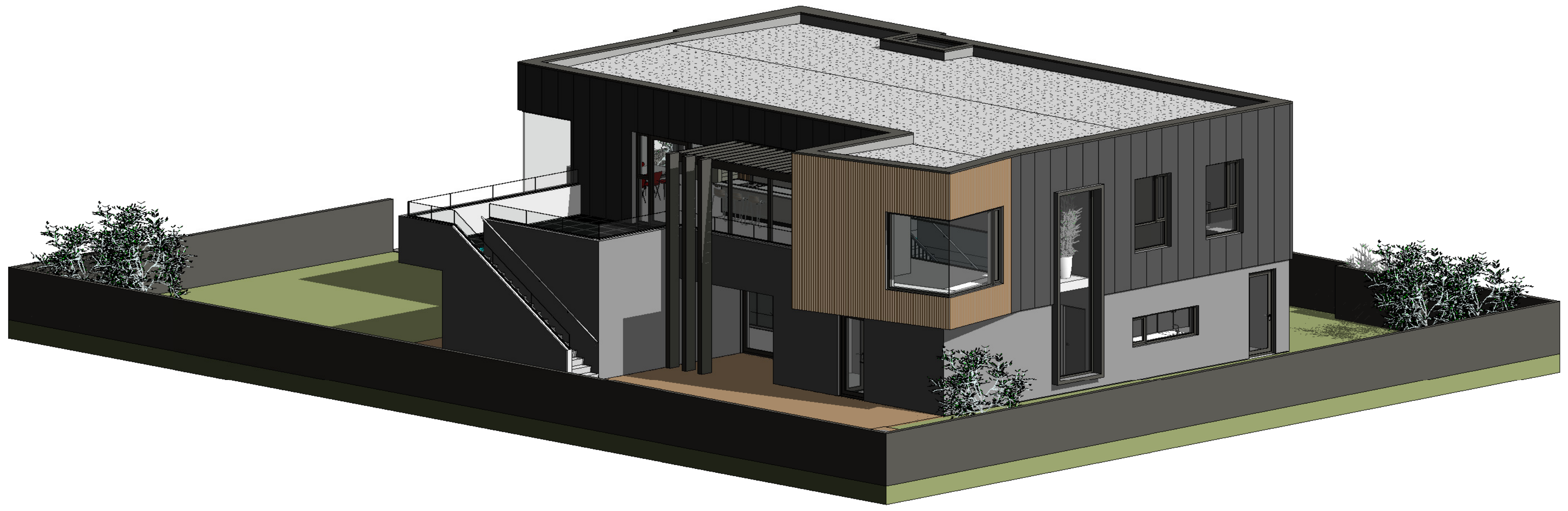
Blaðast. A2

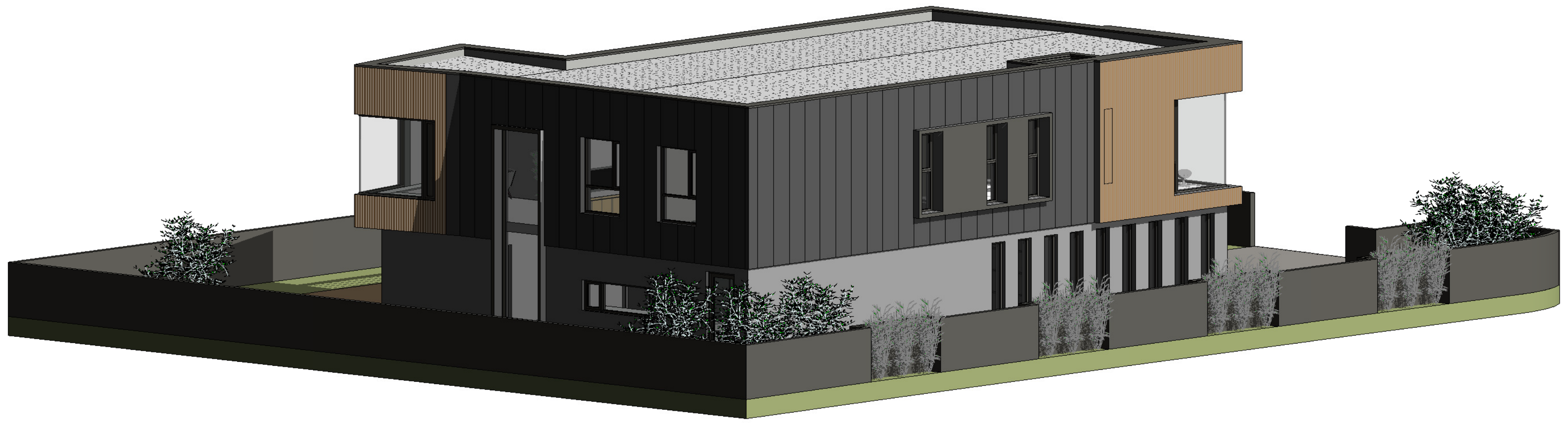
Útgáfa A

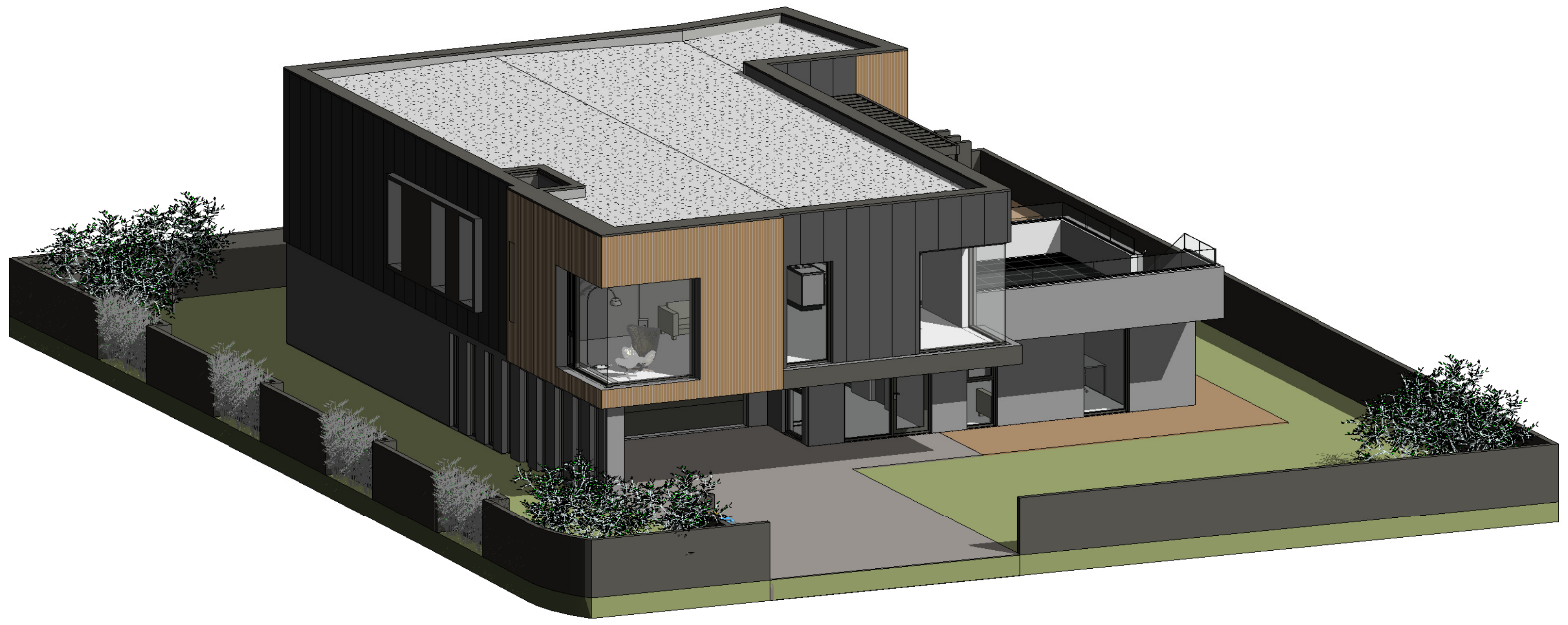
A-400

Eyrarvegur 31, 800 Selfoss Sími 482 4430 proark@proark.is









Pro-Ark Teiknistofa

Björkurstekkur 61

4-22-009

Fjarvídd

Eiríkur Vignir Pálsson BFÍ Kt: 010975-4179

Kjartan Sigurbjartsson BFÍ Kt: 190275-5319

Teikn.

Dags. 17.2.2022

Mkv. 1:175

Blaðast. A2

A-500

Eyravegur 31, 800 Selfoss Sími 482 4430 proark@proark.is