

Afstöðumynd

1 : 500

a. BYGGINGARLÝSING
Róðahvarf 17-21, 203 KÓPÁVOGUR - MHL01
Landnúmer: L238580
Staðgreinir: 1216786

- b. Um er að ræða fjölbýlishús að Róðahvarfi 17-21 Byggingarnar skiptast í 2 stakstæð hús með þrem stigagöngum sem tengjast neðanjarðar með bílakjallara Samtals eru **22** íbúðir í byggingunum sem eru 3 hæðir og kjallara með þrem stigahúsum. Samsetning íbúðagerða fyrir Róðahvarf 17-21
- | | |
|---------------|-----------|
| 2. herbergja: | 2 |
| 3. herbergja: | 8 |
| 4. herbergja: | 11 |
| 5. herbergja: | 1 |
| Samtals = | 22 íbúðir |

c. Helstu stærðir:	brúttóflötur (D8)	brúttórúmmál (D11)	birt flatarmál (D13)
Boln	-	315,2 m³	-
Kjallari	1.407,2 m²	4.285,7 m³	431,1 m²
1.hæð	882,3 m²	2.753,1 m³	779,7 m²
2.hæð	874,3 m²	3.151,0 m³	821,4 m²
3.hæð	507,8 m²	1.816,2 m³	471,1 m²
Samtals:	3.671,6 m²	12.402,2 m³	2.503,3 m²

d. Hámarkstærðir, lóðarstærð, nýtingarhlutfall:	Samanteki fyrir deiliskipulag			
	(D8)	(D9)	Brúttó stærð skv. IST 50	
Samtals ofan]	2.264,4 m2	- 0 m2	2.264,4 m2	
Kjallari	1.407,3 m2	- 0 m2	1.407,3 m2	
Samtals:	3.671,6 m2	- 0 m2	3.671,6 m2	

Lóðarstærð:	4.766,0 m²
A-m² ofanjarðar:	2.264,4 m²
B-m² ofanjarðar:	2.44,2 m²
A+B-m² ofanjarðar:	2.308,6 m² (hámark skv dsk = 2314 m²(1470+844 m²)
A+B-m² alls	3.715,8 m² (hámark skv dsk = 4014 m²)
NHL ofanjarðar =	0,48 / NHL alls = 0,78

Samkv. dsk þarf gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð minni en 90m2 en tvö stæði á íbúðir stærri en 90m². Er því heidarfjöldi bílastæða á lóð 40.Heidarfjöldi bílastæða í bílagæmslu er 24 og bílastæði á lóð 20, samtals 44 bílastæði.

Af þeim 40 bílastæðum eru 3 stæði fyrir hreyfihlaða, eitt á lóð og tvö í kjallara.

Gert verður ráð fyrir tengingum fyrir hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbla.

e. **Burðarvirki:** Burðarkerfi allra byggingarhluta er úr járnbetri steinsteypu. Gólfplötur, úrveggir og berandi innveggir eru úr járnbetri steinsteypu sem flytur löðrétta krafta frá plötu niður í undirstöður byggingar. Byggingin grundast á fyllingunni með staðsteypum undirstöðum. Lárétt viðnám byggingar er myndað af steypum skiveggjum, lyftu og stígakjörnum. Hluti ytra burðarkerfis er útkragandi og styrkt af burðarsúlum og bitum í kjallara. Botnplata, veggir, súlur og bitar eru staðsteyptr. Stígar forsteyptr. Plata yfir bílaskjalara eru hölpplötur sem brennar eru af súlum, bitum og veggjum. Burðarbol plötu yfir bílaskjalara verður miðað við yfirborðsfrágang gæðmyis. Ekki er þörf á umferð körfu eða slökkviliðsbla inn í svæðið.

f. **Utanútskráfrágangur og litavali:** Útveggir: Að utan verður húsið klætt að utan með vandaðri álþönnuklæðningu í tveimur litum. Stærstur hluti hússins verður með ljósum hlýjum lit en indreginn efsti hluti hússins í dekkri tón. Útveggir eru einangraðir með 100mm steinull

þak: Ofan á þaki bílaskjalara eru brædd tvö lög af pappo og XPS einangrun ef það á við annars jarðvegur og yfirborðsfrágangur. Ofan á þök íbúða og þaksvallir er rakavarnarlag ESP einangrun og þakdúkur. Ofan á þakdúk er þunn lag af sandi og úthagaþökur sem innihalda einungis íslensk grös og blómplöntur og hafa náttúrulegan frágang sem kallar ekki á viðhald. Þök íbúða og þaksvallir er rakavarnarlag, ESP einangrun og þakdúkur. Ofan á þakdúk kemur farg ymist jarðvegslag ymist gras eða heilukerfi.

Gluggar og hurðir eru ál-rétt gluggar nema í inngöngum en þar eru gluggar og hurðir úr ál. Allt gler sem nær niður að gólf eða minna en 600mm upp í gler skal vera öryggisgler og uppbygging (Hert og/öðla samlitni) aðlöguð aðstæðum.

Úthúrdúr í anddyri og dyr að bílagæmslu eru með rafrafrum opnunarbúnaði. Átak til opnunar þeirra má ekki vera meira en 25N á handfangi og max 40N á þrýsting eða lög.

Svalir eru forsteyptar og er yfirborð haft 3cm fyrir neðan gólfkötina inni til að minnka hættu á leka. Möguleiki er að útbúa rampa við hurðir þar sem það gerir þörf vegna aðgengisálda.

g. Við allar tröppur, stiga, svalir og aðrar mishæðir verða stál- og glerhandröð í þeirri hæð sem kveður á í Byggingareglugerð.

Öll handröð skulu uppfylla gr. 6.5.3 í BR 11/2012

i. **Milliveggir** Milliveggir verða steinsteyptr. Líttir milliveggir og lagnastokkar verða hefubúndirn bílkl/gfs veggir eða hlaðnir úr þar til gerðum milliveggjastein. Allar innihúrdir verða timburhurðir með timburkórnum með þeim bruna- og hjóðkórnum sem tilheyra hverri og einni.

j. Í byggingunni eru niðurtekin loft þar sem bílaskjallari - 60 dB

k. **Hönnunartölur** Mesta leiðniflag byggingarhluta skal vera skv töflu 13.01 í Byggingareglugerð nr.112 frá 2012.

k. **Lagnir og loftrásing**

Lagnaleiðir: Lóðréttir lagnastokkar eru á bak við vegg í bóðum, eldhúsum og þvottahúsum fyrir frárennslis-, neysluvatns- og hitalagnir. Frá lagnastokkum er svo lagt að tækjum. Tengilagnir fyrir ofna eru rör í rör kerfi innsteypt í gólfplötur.

Upphitun: Byggingin er hituð með hitaveitu. Hitakerfi er ofnakerfi en gólfhitakerfi á efstu hæð. Bílagæmslu er haldið frostfrítt með lágmarkshitun. Helstu gönguleiðir verða snjóbræðar. Kerfið nýtir bakrásarvatn af hitaveitu hússins.

Neysluvatnskerfi: Heitt neysluvatn verður upphitað kalt vatn um varmaskipi.

Loftrásing: Íbúðir eru loftrástar með vélrænni loftrásingu með sjálfstæðum loftrásisamstæðum innan sérhvarrar íbúðar. Vélrænt útsog er úr geymslum í kjallara og sérstakt útsogskerfi fyrir bílagæmslu.

Intök og tæknirými eru staðsett í kjallara

Frávelltulagnir: Tvöfalt frávelltulkerfi verður fyrir bygginguna, regnvatnskerfi og skolpökr. Frávelltulagnir eru tengdar við heimastæðar í götu. Regnvatn er meðhöndlað skv. skilmálum í deiliskipulagi.

Úðakerfi í bílagæmslu Í bílagæmslu er vatsnlyfti úðakerfi samkvæmt forsendum brunavarna.

Raftegnir: Eitt tæknirými verða í kjallara fyrir heimaflugar lág- og smáspennu. Aðalstæla er í tæknirými ásamt tengiskáp fyrir ljósléiðara. Örkumælir fyrir sameign allra er í aðalstöfu. Samtals er mæld sérstaklega.

Lagnaleiðir lág- og smáspennukerfa verða huldar eða utanallgjáðir. Innfældir pípuþagur verða í loftum og göllum fyrir lagnaleiðir að jaðarbúnaði, eftir því sem við á. Í tíflellum sem notaðar verða utanallgjáðir pípur verða þær úr ál eða hoggheldu plasti.

Lagnaleiðir utanhúss verða plastpípuþagur í jörðu og verða þar samræmdar þannig að lagnaleiðir rafterka flygja lögnum annarra kerfa þar sem því verður við komið.

Rafnbúnaður verður hefubúndinn innlagnaefni eftir því sem við á á hverjum stað. Ljósvarnir verður almennt staðsetyrt. Birktúkrófur fyrir lýsingu verða í samræmi við reglugerðir um birtu (lúx) í einstökum rýmum. Lýsing verður hefubúndin utanallgjáðir og lampar valdir í samræmi við notkun rýmisins. Sérstök tálfa á sér mæli verður fyrir möguleika á álagstýrðu hleðslukerfi fyrir rafmagnsbla.

i. **Brunavarnir**

Sjá í texta hér til hlíðar.

m. **Hjódvíst**

Hönnun byggingarinnar miðast að því að kröfur til hjódvistar skilgreindir í flokki C í staðlinum IST 45 séu uppfylltar, eins og kveðið er á um í Byggingareglugerð nr. 112/2012. Kröfum um hjódvíst náð með nægjanlega þykkum steypum veggjum og steypum plötum, ymist staðsteypum eða úr steypum einingum. Plötur milli íbúða eru staðsteyptrar 230 mm og steyptir veggir milli íbúða eru 200 mm. Gólfefri þarf að velja þannig að kröfur um hjódvístöðling verði uppfylltar. Hjóðvístangrandir hurðir verða valdar með hliðsjón af þeim hjódvístöðlókli sem miðað er við, og sama gildir um hjódvístangrandir gleri í gluggum útveggja. Bílagæmsla verður einangruð sérstaklega til þess að uppfylla kröfur um hjódvístangrun til íbúða. Frágangur tæknibúnaðar í byggingunni verður með þeim hætti að kröfur til hjódvistar verði uppfylltar, s.s. með vali á nægilega hjódvístum tæknibúnaði og heppilegri staðsetningu og frágang búnaðar sem valdið getur truflun. Sjá nánar um hjódvístöðling í greinargerð um hjódvíst nr.3260503-000-HRP-000. 1

n. **Öryggisbúnaður**

Sjá brunavarnalýsingu.

o. **Tæknibúnaður**

Í byggingunni verður lyfta og tilheyrandi búnaður tengdur henni.

p. **Aðgengi**

Sjá greinargerð um algilda hönnun

- Allar íbúðir hafa aðgang að lyftu sem liggur að öllum hæðum hússins.
- Brunastúkur og gangar eru hannaðir með athafnarymi hjólastöla í huga.
- Hámarks hæðarmunur að meðtöldum þröskuldi verði mest 2,5 cm.
- Á inngangs-úti-/svalahurðum og brunahöfandi hurðum á pumpum skal hámarks átak við opnun verða 25 N á handfangi og hámarks þrýstingurþog vera 40 N
- Snúningsradius innan íbúða <55 m² (nettóst.) skal vera 650 mm.
- Snúningsradius innan íbúða >55 m² (nettóst.) skal vera 750 mm eða 1300 x 1800.
- Umferðarbreidd hurða inn í hús skal vera min. 0,83 m.
- Umferðarbreidd hurða innan íbúða skal vera min. 0,80 m.
- Hindrunarlausa leið skal vera frá bílastæðum hreyfihlaðra að aðalíngangi byggingar.
- Snjóbræðsla verður skv. algildri hönnun.
- Yfirgangur milli svalagöflla og milliöflla verður aðlagður hæðarmismuninum.
- Gert skal ráð fyrir sjálfrirkum opnunarbúnaði fyrir inngangsdyr/útdyr í aðalmerferðaleiðum.
- Þar sem röt er fyrir opnunarbúnað skal hann vera í u.þ.b. 1,0 m hæð.

Svefnherbergi - Í hverri íbúð er gert ráð fyrir minnst einu svefnherbergi með snúningsradius fyrir hjólastöð við rúm og skáp.

Eldhús

-Almennt uppfylla eldhús skilyrði algildrar hönnunar en í nokkrum tilvikum þarf minniháttar tilfærslur.

Baðherbergi

- Í hverri íbúð er a.m.k. eitt baðherbergi hannað á grundvelli algildrar hönnunar. Það felur í sér að gert er ráð fyrir snúningsradius fyrir hjólastöla, þræpaust sturtusvæði og hindrunarlausa svæði við salerni 0,9 m öðru megin og 0,2 m hinu megin. Í sumum tilvikum þarf að skipta sturtuflutinu út fyrir sturtuhengi til að uppfylla þessar kröfur.

Þvottaherbergi

- Í þvottaherbergjum er gert ráð fyrir snúningsradius hjólastöla.

Bílskurar

- Í bílskurum eru rýmin þannig gerð að hægt sé að koma fyrir skábrautum eða pallalyftum til að brúa þann hæðarmun sem er á milli bílskúra og geymsla.

q. **Frágangur lóðar**

Sameiginleg dvalar og leiksvæði. Dvalar, -og leiksvæði lóðarinnar eru staðsett á miðri lóð, á milli bygginga og ofaná bílaskjalara að hluta. Áhersla er lögð á skjólgóð og gróðursæl dvalarsvæði sem mynda eins konar ínnangar fyrir íbúa sem hefur gott flaðið fyrir gandi og skapar lífvænlegt og gróðursælt umhverfi. Hönnun og útfærsla er leyst á lóðarupprætti.

Bílaskjallari er neðanjarðar og ekkí er inn í kjallaranum milli húsaana. Land verður aðlagð að bílaskjalara svo ekkí ber á honum og yfirborðsfrágangur ofan á bílaskjalara er gróðurþekja, séráforlatareit og upphækkuð gróðurbeð.

Hæð þakplötu á bílaskjalara er 30cm undir gólfplötu íbúða til að tryggja nægt svigrúm fyrir landslagshönnun og næga jarðvegssþykkt svo gróður þrífist.

Séráforlatareit íbúða á 1.hæð eru afmarkaðir með timburplötum, timburestökkjum. Skjólgróðin í 1.5 m hæð umlykur þá að hluta til að velja skjól og næði þar sem við á.

Annar yfirborðs- og lóðarfrágangur utan bílaskjalara er leysur með landmótun og gegndrapum efnum s.s gegndræpt malbik á bílastæðum. Ofanvarn er meðhöndlað innan lóðar og veitt í vatnsrásir sem safnast að endingu í regnbeðum til frekan slunar og lempunar, leyst á lóðarupprætti.

r. **Sorp**

Komíð verður fyrir fjórum djúpgámum á lóð við bílastæði. Gert er ráð fyrir þrem 5m³ gámum; 1 fyrir blandaðann úrgang, 1 fyrir pappir og 1 fyrir plast að auki verður einn 3m³ gámur líffant sorp.

s. **Vagnar og hjól**

Vagnagæmsla íbúða er hugsaðar í sérgæmslum íbúða og eru því gæmslur hafnar í stærra lagi.

Hjólageymsla

Gert er ráð fyrir 2 hjólastæðum á hverja íbúðarséningu eða 36 stæði. Verða 90% þeirra í hjólageymslu og 10% á lóð eins og getið er dsk. Í kjallara eru tvær sameiginlegar hjólageymslur fyrir hvern stigagang sem rúmar amk 32 hjól og verða stæði fyrir amk 4 hjól á lóð.

Brunavarnir

Brunavarnir eru samkvæmt greinargerð ÖRUGG verkfræðistofu 3748-001-GRG-001-V01. Brunahönnun nær til allra bygginganna. Um er að ræða tvo fjölbýlishús við Róðahvarf 17-21 í Kópavogi á 2-3 hæðum með þrjú stigahús í flokki 1. Undir húsunum er sameiginleg bílagæmsla fyrir húsin auk þess sem gæmslur eru fyrir hverja íbúð.

Notkunarskilmálar vegna brunavarna Fjölbýlishúsin eru í notkunarlokki 3. Sameiginleg bílagæmsla og gæmslur í kjallara eru í notkunarlokki 1. Brunatag skal vera undir 800 MJ/m². Hverki stigahús né ganga fyrir innan íbúði má nýta undir gæmslu af fleinu tagi enda um sameign allra íbúða að ræða sem eingöngu er ætluð til umferðar íbúa og gesta hússins.

Brunaviðvörðun Í hverri íbúð skulu vera stakir reykskjarnar í samræmi við IST EN 14604. Lágmark einn skynjari á hverja 80 m². Mælt er með því að íbúar setji upp reykskjarnara í hvert rými fyrir utan baðherbergi. Fullgilt brunaviðvörðunarkerfi verður til staðar í öllum bílaskjallaranum. Brunaviðvörðunarkerfið verður tengt viðurkennandi vaktstöð samkvæmt leiðbeiningum HMS og IST EN 54. Stjórnstöð brunaviðvörðunarkerfis er í vatnsúðakerfisleiða við innkeyrsu inn í bílastæðahúsið, aðgengileg beint að utan. Í bílaskjallara eru almennt bjóllur og handboðar en notast er við vatnsúðakerfi sem hlítaskjarnara. Á gæmslugöngum, bílskurum og í sameign eru reykskjarnarar tengdir brunaviðvörðunarkerfinu á göngum/í flóttaleiðum merktir með „RK“ á aðaluppráttum. Ekki verða reykskjarnarar í sérgæmslum.

Slökkvikerfi

Sjálfvirk vatnsúðakerfi verður í bílaskjallaranum. Allar gæmslur sem opnað beint inn í bílaskjallara og hjólageymslur eru einnig með vatnsúðakerfi. Vatnsúðakerfið er allt hannað skv. IST EN 12845 og IST EN 12259. Vatnsúðakerfið verður tengt stjórnstöð brunaviðvörðunarkerfis. Kerfið verður almennt í áhættuflokki OH2 og nota skal hraðopnandi úðahaus. Einstaka rými geta verið í hæmri áhættuflokki svo sem bílskurir með gæmslum í áhættuflokki OH3. Vatnsúðakerfisleiðir/sprinklerleiðir er staðsettur á gangi utandyri við innkeysluramp með aðkomu að utanverðu. Innðalingsstútur er staðsettur við norðvesturúðveg Róðahvarfs 21.

Handslökkvibúnaður Handslökkvítæki skv. IST EN 3 skulu vera staðsett í hverri íbúð og vera 6L létvátstæki með slökkvigtu a.m.k. 21A og 183B. Handslökkvítæki skv. IST EN 3 skulu vera í kjallara staðsett við alla útganga og þar sem þörf krefur. Í gæmslujörnum og bílaskjallara eru almennt létvátstæki með slökkvigtu a.m.k. 21A og 183B. Eitt slöngukerfi (30m) er staðsett í bílaskjallara skv. aðalupprætti.

Reyklosun

Reyklosun er almennt um opnanlega glugga og hurðir. Reyklosun stigahúsa er um opnanlega glugga á hverri hæð, lágmark 0,25 m² á hverri hæð. Reyklosun úr gæmslujörnum er um gluggahlæra á útveggi, opnun er 0,5 % af gólfefri og lágmark 0,25 m² á hvert op. Þar sem kjallarayrmin eru almennt niðurgjafnir verða gryfur við þessa glugga sem eru það stórar að gluggar sem eru hengslaðir að neðan geta fallið út ofan í gryfjuna (full opnun). Gluggarnir skulu opnanlegir utanfrá með verkferum slökkviliðs. Gryfjurnar verða lokaðar með ristum eða hlemmum og skulu merktar skilmerkilega á vegg yfir ofan „Reyklosun kjallara“. Fram á gæmslugöngum verða a.m.k. jafn stór og eru til reyklosunar á útvegjum, opin eru yfir hurðum inn á ganga til að auðveldi reyklosun frá rýminu í heild. Reykrásing frá bílaskjallara verður um innkeyslsluúró (um 6m2) annarsvegar og op í andstæðum enda (lágmark 1m²)

Neýðarlýsing og leiðarmerkingar Í byggingunni verða út-hljós og neýðarlýsing skv. leiðbeiningum HMS, IST EN 1838 og IST EN 50172. Flóttaleiðslýsing (1 lúx) verður í miðinu flóttaleiða. Neýðarlýsing skal vera a.m.k. 5 lúx í stöfum, þar sem öryggisbúnaður er staðsettur og þar sem eru hindranir. Neýðarlýsing (5 lúx) verður í intaksrými og 15 lúx í kletfa vatnsúðakerfis. Neýðarlýsing 0,5 lúx í bílaskjallara, inni í bílskurum og gæmslum sem opnað inn í bílagæmslu.

Flóttaleiðir

Flóttaleiðir eru sýndar á aðaluppráttum. Hver íbúð hefur flóttaleið annars vegar um gang að stigahúsi og hins vegar út á svalir skv. útfærslu í greinargerð brunavarna. Það verða því tvær óháðar flóttaleiðir frá öllum íbúðum og allaf tryggð að búnaður slökkviliðs nái á svalir en notast þarf við stiga úr inngarði. Hægt verður að reisa stiga að svolum íbúða upp að 4 hæð. Innan bílaskjalara eru flóttaleiðir í tvær stefnur í sitt hvort stigahúsi. Flóttaleiðir innan bílskúra eru undir 15 metrar í eina átt og undir 58,5 metrar að stigahúsi.

Dyr í flóttaleið

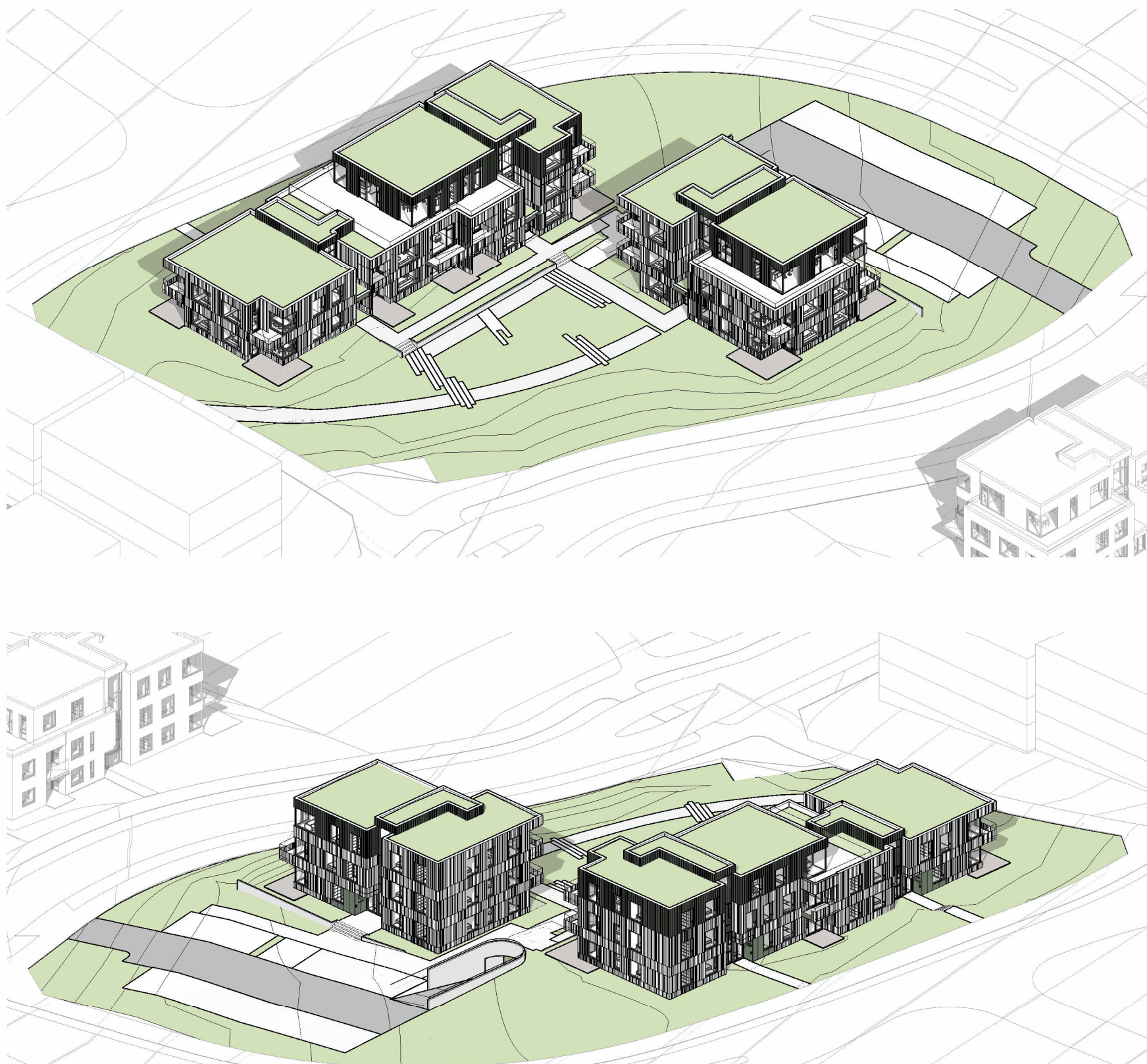
Allar hurðir í flóttaleiðum skal vera hægt að opna innan frá án lykils eða verkfæra. Opnunarátt hurða er sýnd á aðaluppráttum.

Algild hönnun

Öryggisbúnaðið fyrir hreyfihlaða verða á hverri hæð í stigahúsi, lágmark 1,5 x 0,8 metrar, staðsett þannig að auðvelt er að gera vart við sig án samskiptabúnaðar í stigahúsum.

Klæðningar

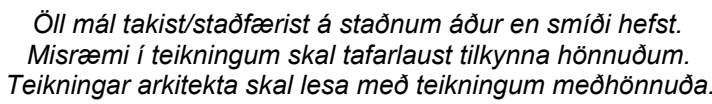
Flokkun klæðninga er skv. IST EN 13501-1. Klæðningar innanhúss eru K >10 B-s1,d0 (flokkur 1). Gólfefni er almennt í flokki D-s1 en C-s1 í stigahúsum og göngum. Gólf í bílagæmslu og kjallara er allt í flokki A-s1.



Öll mál takist/staðfærast á staðnum áður en smíði hefst. Mísræmi í teikningum skal tafarlaust tilkynna hönnuðum. Teikningar arkitekta skal lesa með teikningum meðhönnuða.

Útg.	Dags.	Skýring	Br. af:
Verkhelti:			
Verkhelti:			
Teikninganúmer:			
Verknúmer:			
Staðgreinir:			
Landnúmer:			
Matshluti:			
Mælikvæði:			
Aðalhönnuður:			
Hönnunarskjórti:			
Teiknað af:			
Dagsetning:			
Útgáfa:			
Samþykkt:			





- | | |
|---|--------------------|
|  | Brunahöfning E160 |
|  | Brunahöfning E190 |
|  | Út-merki |
|  | Gólfniðurfall |
|  | Loftræsting |
|  | Reykaskynjari |
|  | Kerfisskynjari |
|  | Neyðarlýsing |
|  | Handslökkvitæki |
|  | Reyklosun |
|  | Stjórntafla brunav |
|  | Brunaslanga |

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:
------	-------	---------	--------

Verkefthelti: **Roðahvarf 17-21**

	Fjölþýlishús
Verkhutluti:	Grunnmynd kjallara

Teikninganúmer: **0.01.000**

Verknúmer: 24089

Staðgreinir: 1216786

Landnúmer: **L238580**

Matshluti:

Mælikvarði: As indicated

Aðalhönnuður: Hjalti Brynjarsson kt: 010986 3549

Hönnunarstjóri: **Birkir Árnason kt: 200787 3159**

Teiknað af: HJ

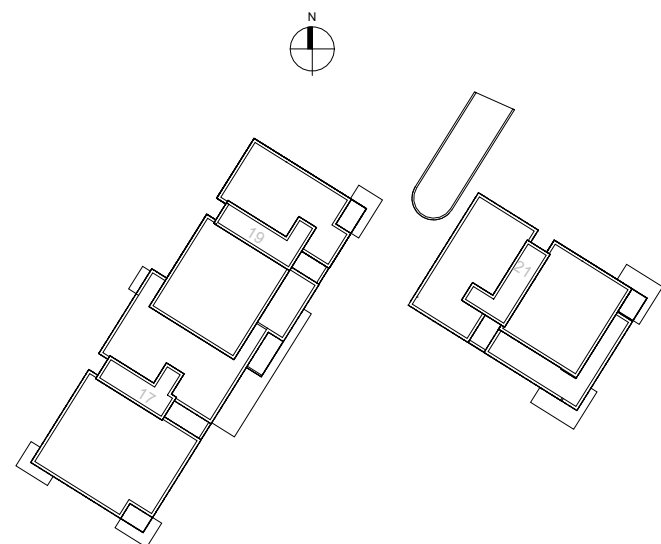
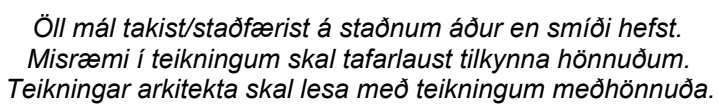
Dagsetning: 8.5.2025

Útgáfa:

Samþykkt:



**Nordic
Office of
Architecture**



- | | |
|---|---------------------|
|  | Brunahöfðun E160 |
|  | Brunahöfðun E190 |
|  | Út-merki |
|  | Gólfniðurfali |
|  | Loftræsting |
|  | Reykaskynjari |
|  | Kerfiskynjari |
|  | Neyðarlýsing |
|  | Handslökkvítæki |
|  | Reyklosun |
|  | Sjómattla brunavarn |
|  | Brunaslöngu |

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:
------	-------	---------	--------

Verkheiti: **Roðahvarf 17-21**

Fjölbýlishús

Verkhlutí: **Grunnmynd 1.hæð**

Telkningarúmer: 0.01.100

Verknúmer: 24089

Staðgreinir: 1216786

Landnúmer: L238580

Mælikvarði: As indicated

Aðalhönnuður: Hjalti Brynjarsson kt: 010986 3549

Hönnunarstjóri: Birkir Árnason kt: 200787 3159

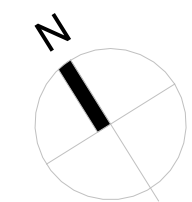
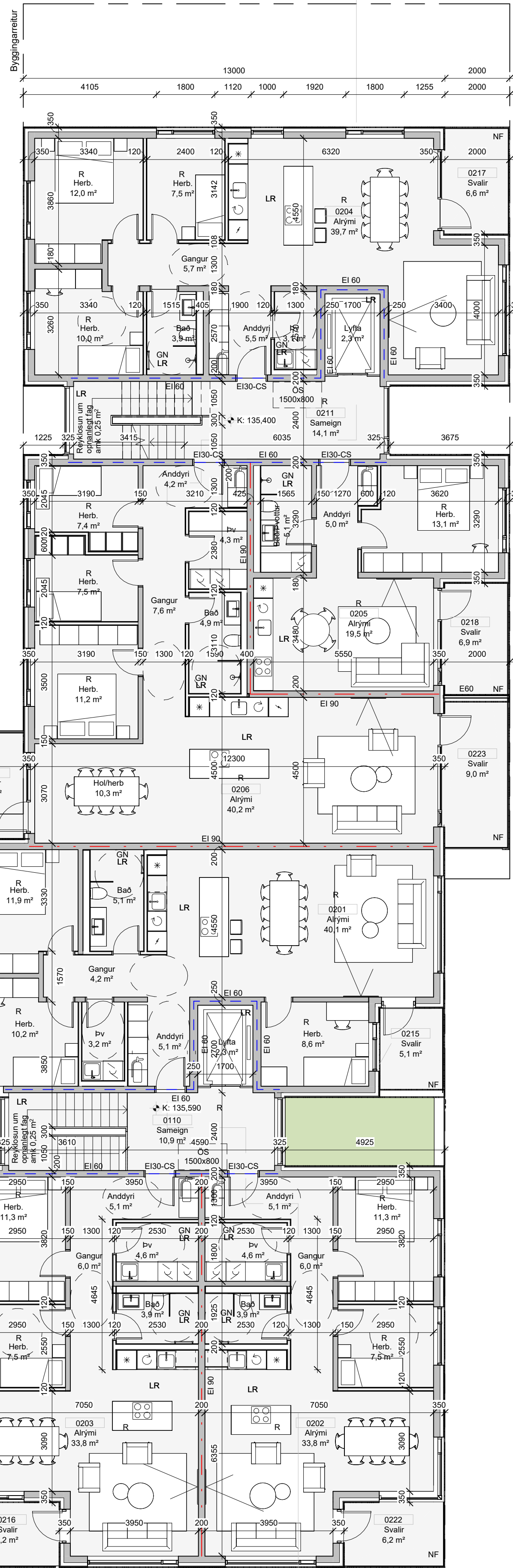
Dagsetning: 8.5.2025

Útgáfa:

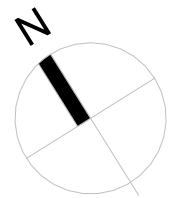
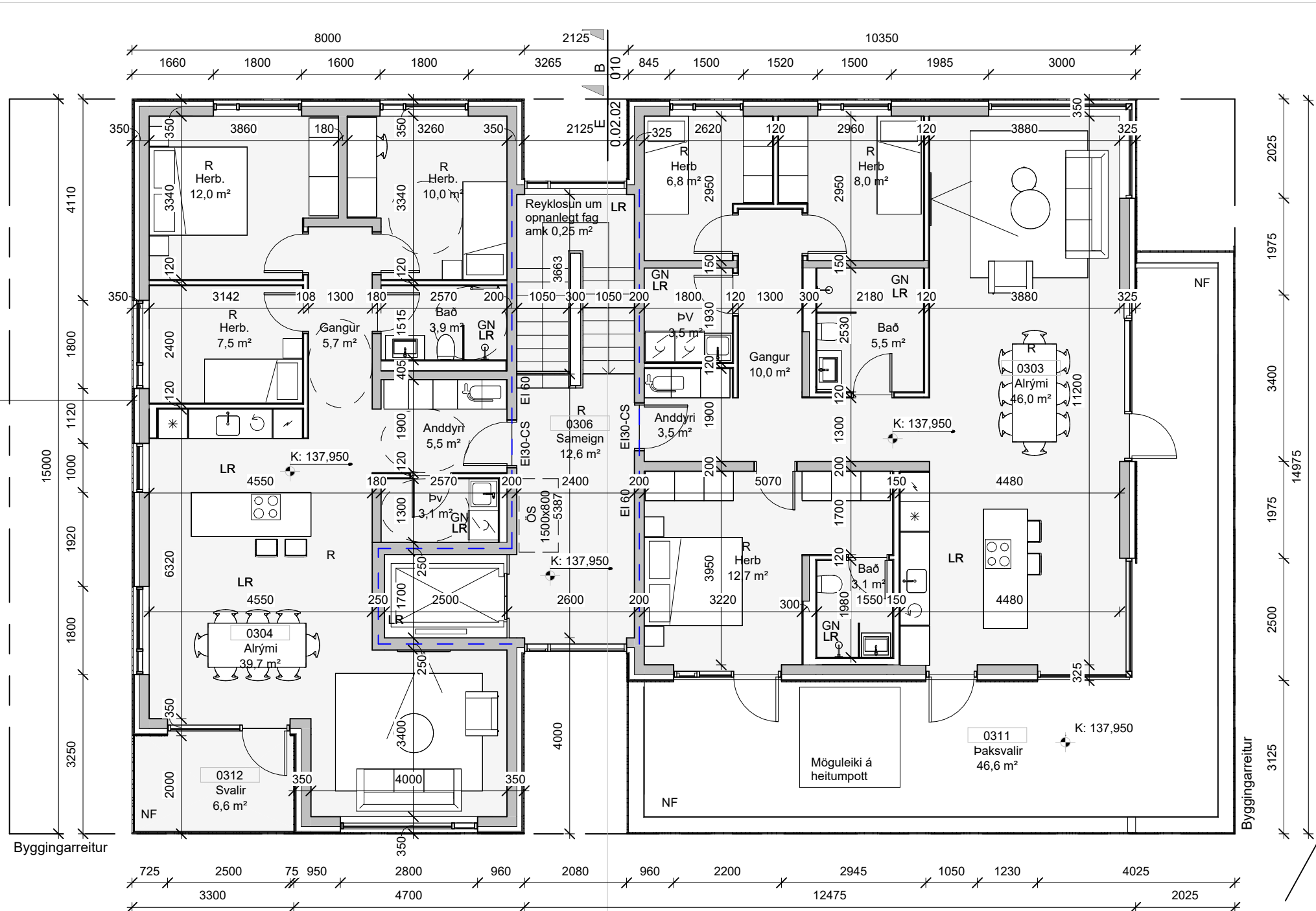
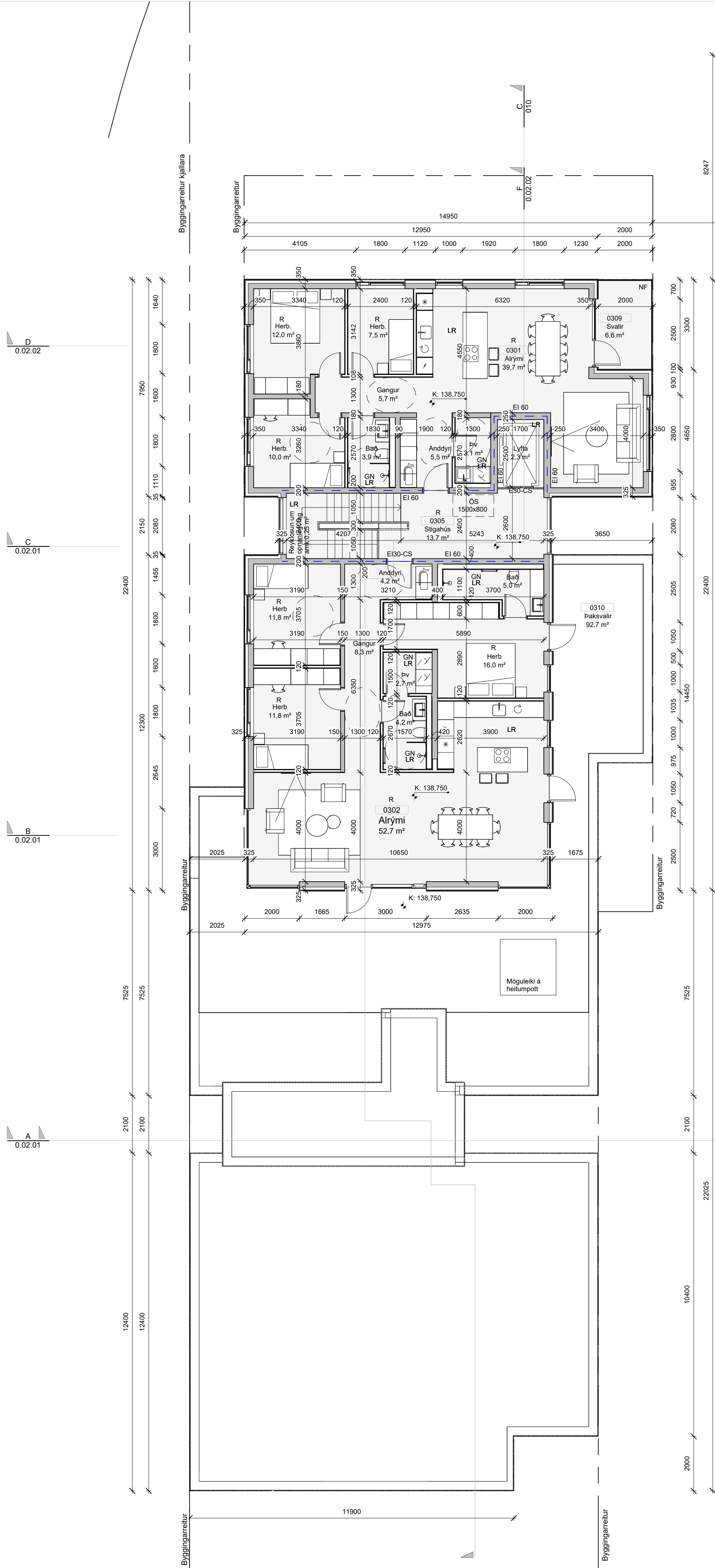
Samþykkt:



Nordic
Office of
Architecture



- 
- Nordic
Office of
Architecture



Öll mál takist/staðfærast á staðnum áður en smíði hefst.
Mísræmi í teikningum skal tafarlaust tilkynna hönnuðum.
Teikningar arkitekta skal lesa með teikningum meðhönnuða.

- Brunahöfðun Ei60
- Brunahöfðun Ei90
- Út-merki
- GN Gólfhúðufall
- LR Lofttræsting
- R Reykaskynjari
- R_k Kerfisskynjari
- NL Neyðarlýsing
- Handslökkvitæki
- Reykisun
- Síðmálfa brunav kerfis
- Brunaslanga

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:
------	-------	---------	--------

Verkhelti: **Roðahvarf 17-21**

Fjölþýlilhús

Verkhliuti: **Grunnmynd 3.hæð**

Teikninganúmer: **0.01.300**

Verknúmer: **24089**

Staðgreinir: **1216786**

Landnúmer: **L238580**

Matshluti:

Mælikvarði: **As indicated**

Aðalhönnuður: **Hjalti Brynjarsson kt: 010986 3549**

Hönnunarstjóri: **Birkir Árnason kt: 200787 3159**

Teiknað af:

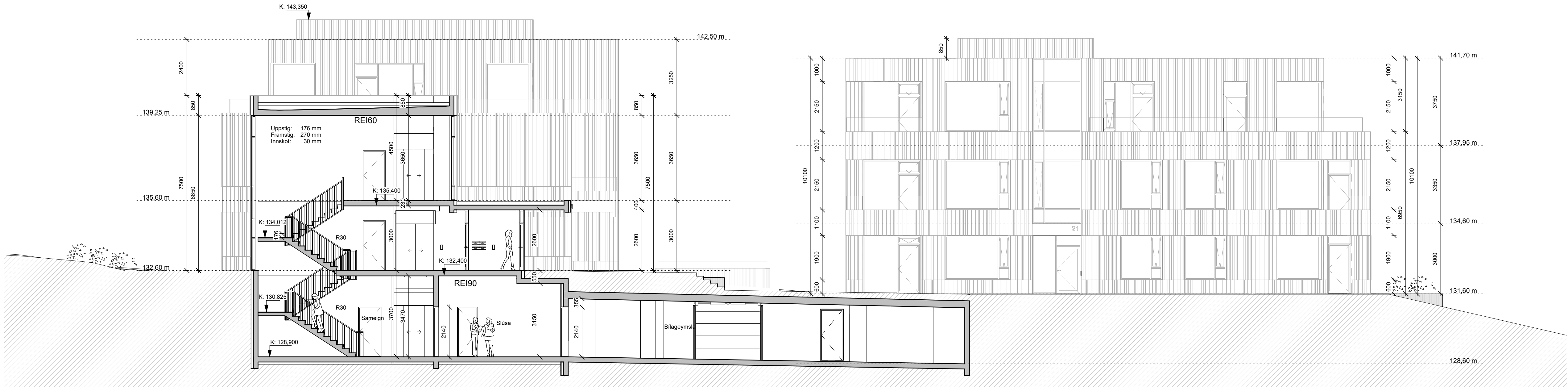
Dagsetning: **8.5.2025**

Útgáfa:

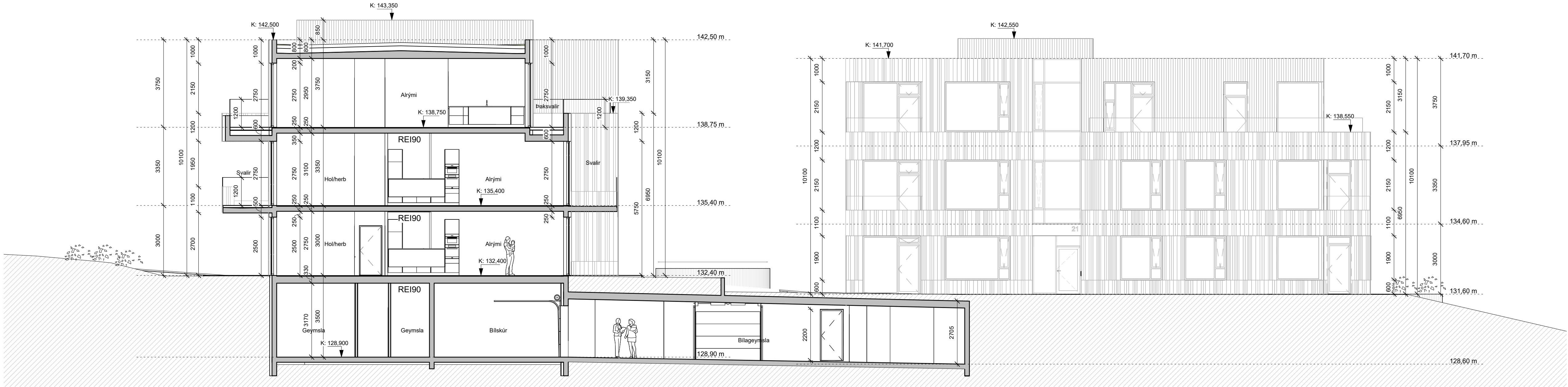
Samþykkt:



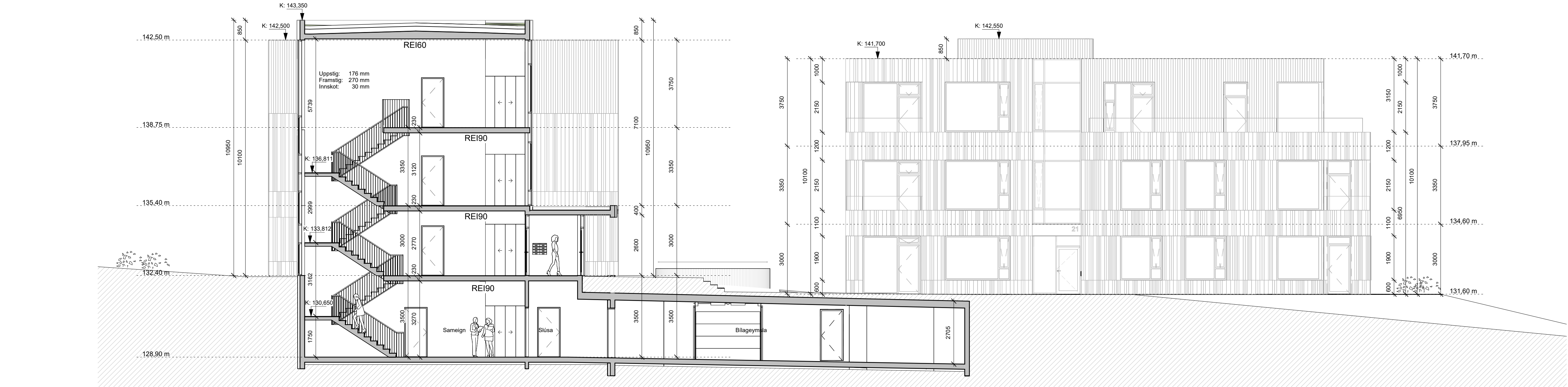
Nordic
Office of
Architecture



Snið A
1 : 100

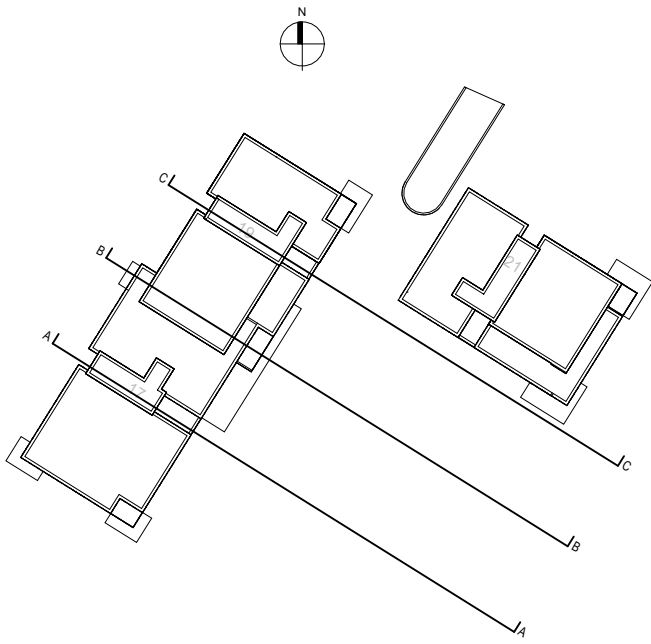


Snið B
1 : 100



Snið C
1 : 100

Öll mál takist/staðfærast á staðnum áður en smíði hefst.
Mismæmi í teikningum skal tafarlaust tilkynna hönnuðum.
Teikningar arkitekta skal lesa með teikningum meðhönnuða.



Útg.	Dags.	Skýring	Br. af:
------	-------	---------	---------

Verkhelti: **Roðahvarf 17-21**

Fjölbýlishús

Verkhelti: **Sneiðing AA, BB og CC**

Teikninganúmer: **0.02.01**

Verknúmer: **24089**

Staðgreinir: **1216786**

Landnúmer: **L238580**

Matshluti:

Mælikvarði: **1 : 100**

Aðalhönnuður: **Hjalti Brynjarsson kt: 010986 3549**

Hönnunarstjóri: **Birkir Árnason kt: 200787 3159**

Teiknað af:

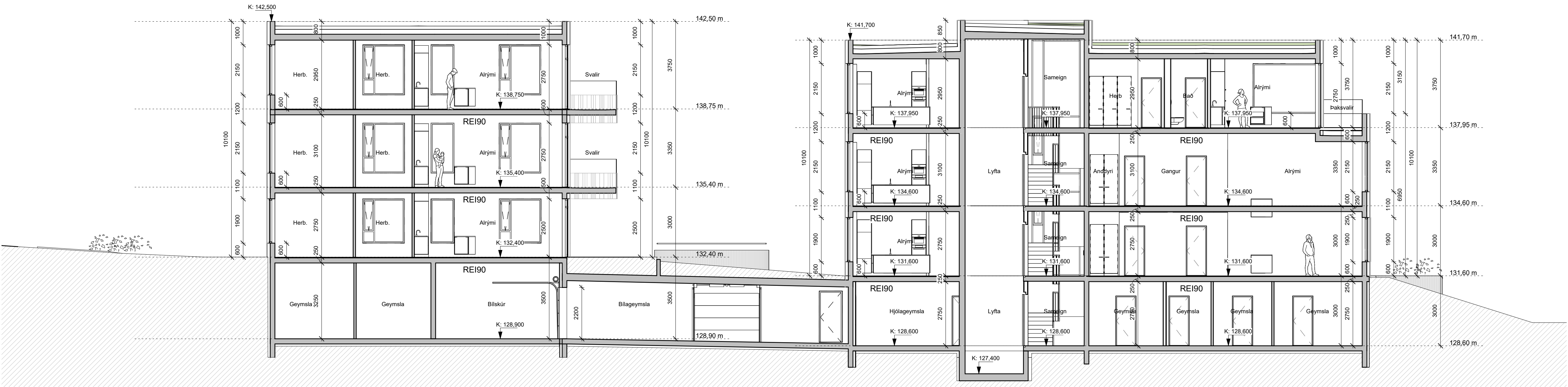
Dagsetning: **8.5.2025**

Útgáfa:

Samþykkt:

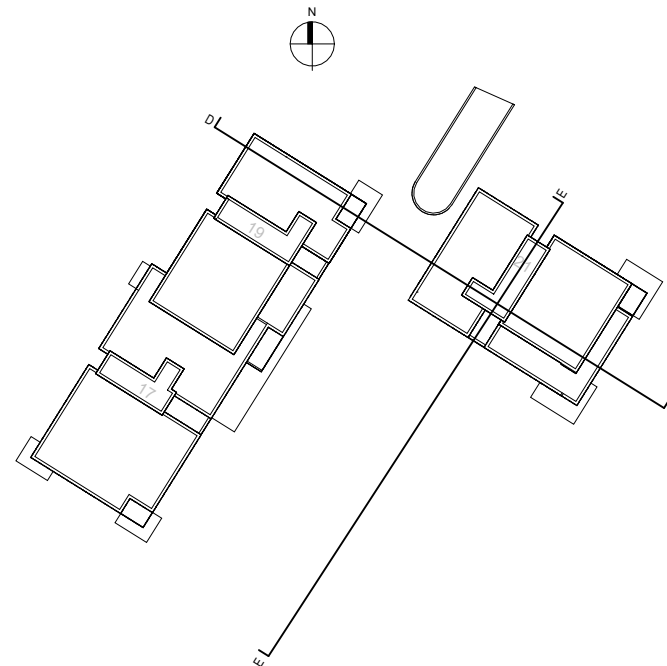


HALLARMÚLI 4 / REYKJAVÍK / ARKTHING@ARKTHING.IS / WWW.NORDICARCH.COM

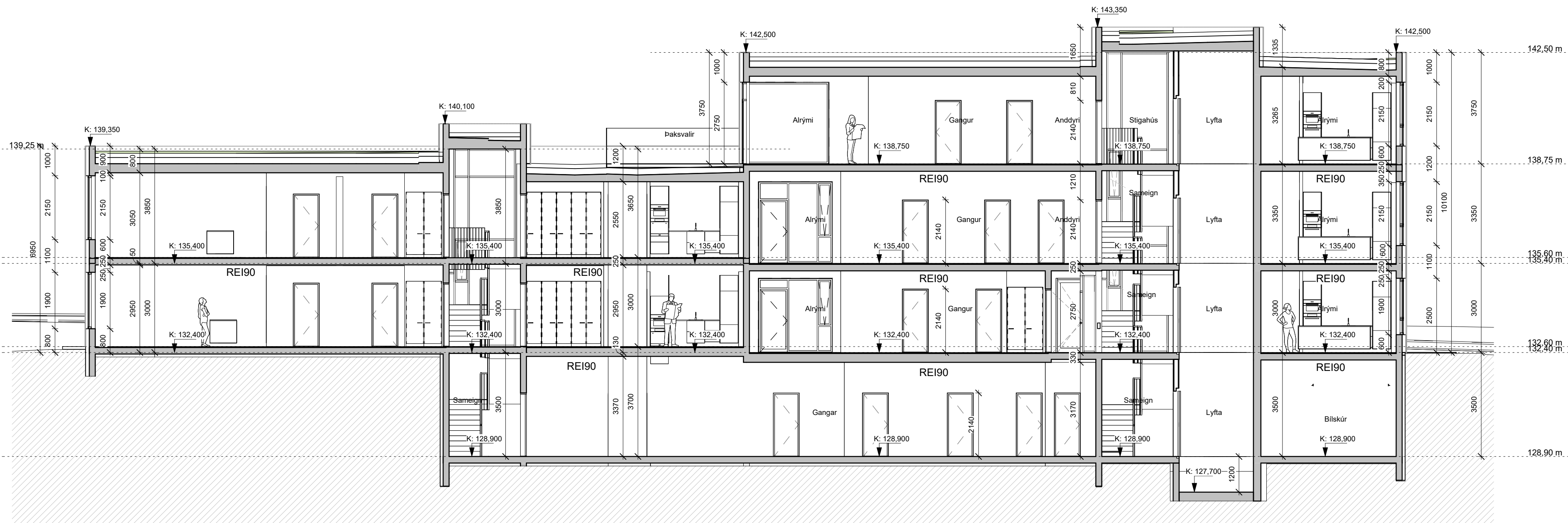


Sníð D
1 : 100

Öll mál takist/staðfærast á staðnum áður en smíði hefst.
Mísræmi í teikningum skal tafarlaust tilkynna hönnuðum.
Teikningar arkitekta skal lesa með teikningum meðhönnuða.



Sníð E
1 : 100



Sníð F
1 : 100

Útg.	Dags.	Skýring	Br. af:
------	-------	---------	---------

Verkhelti: **Roðahvarf 17-21**

Fjölbýlishús

Verkhli: **Sneiðing DD,EE og FF**

Teikninganúmer: **0.02.02**

Verknúmer: **24089**

Staðgreinir: **1216786**

Landnúmer: **L238580**

Matshluti:

Mælikvarði: **1 : 100**

Aðalhönnuður: **Hjalti Brynjarsson kt: 010986 3549**

Hönnunarstjóri: **Birkir Árnason kt: 200787 3159**

Teiknað af:

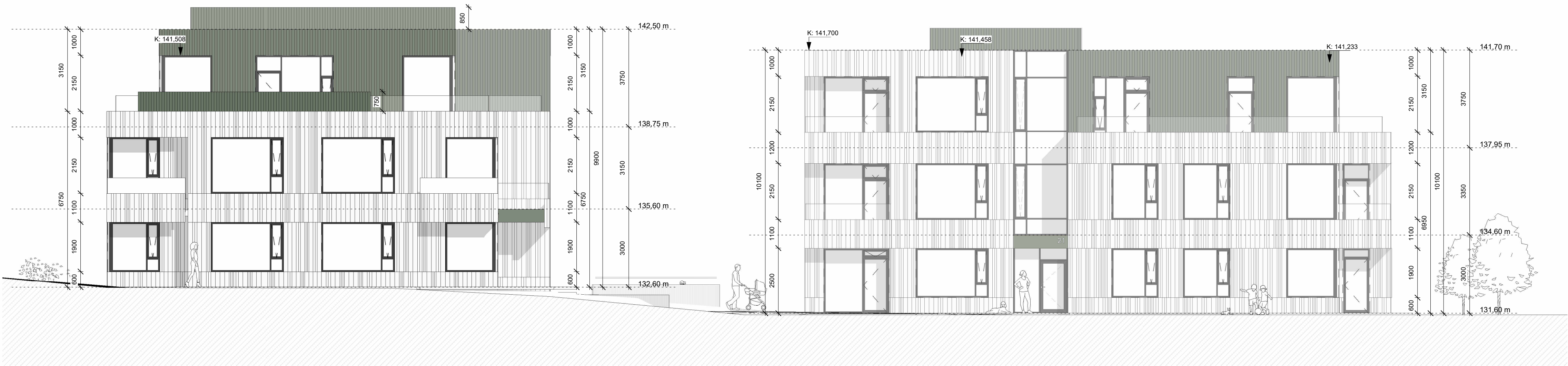
Dagsetning: **8.5.2025**

Útgáfa:

Samþykkt:



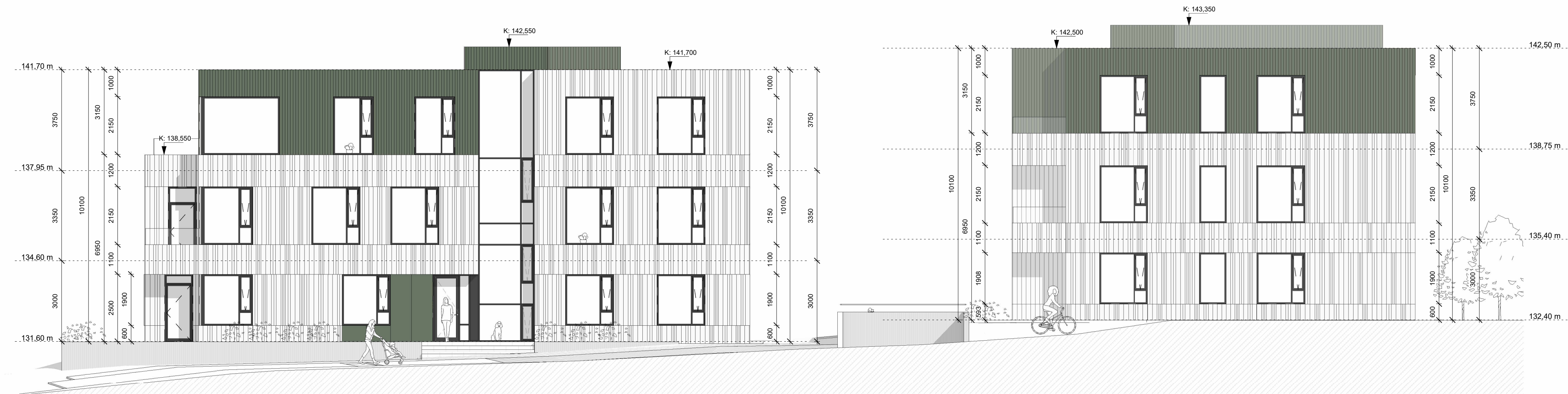
HALLARMÚLI 4 / REYKJAVÍK / ARKTHING@ARKTHING.IS / WWW.NORDICARCH.COM



01-Suður
1 : 100



02-Vestur
1 : 100



03-Norður
1 : 100

Öll mál takist/staðfærast á staðnum áður en smíði hefst.
Mísræmi í teikningum skal tafarlaust tilkynna hönnuðum.
Teikningar arkitekta skal lesa með teikningum meðhönnuða.

Útg.	Dags.	Skýring	Br. af:
------	-------	---------	---------

Verkhelti: **Roðahvarf 17-21**

Fjölbýlishús

Verkhliuti: **Útlit**

Teikninganúmer: **0.03.01**

Verknúmer: **24089**

Staðgreinir: **1216786**

Landnúmer: **L238580**

Matshluti:

Mælikvarði: **1 : 100**

Aðalhönnuður: **Hjalti Brynjarsson kt: 010986 3549**

Hönnunarstjóri: **Birkir Árnason kt: 200787 3159**

Teiknað af:

Dagsetning: **8.5.2025**

Útgáfa:

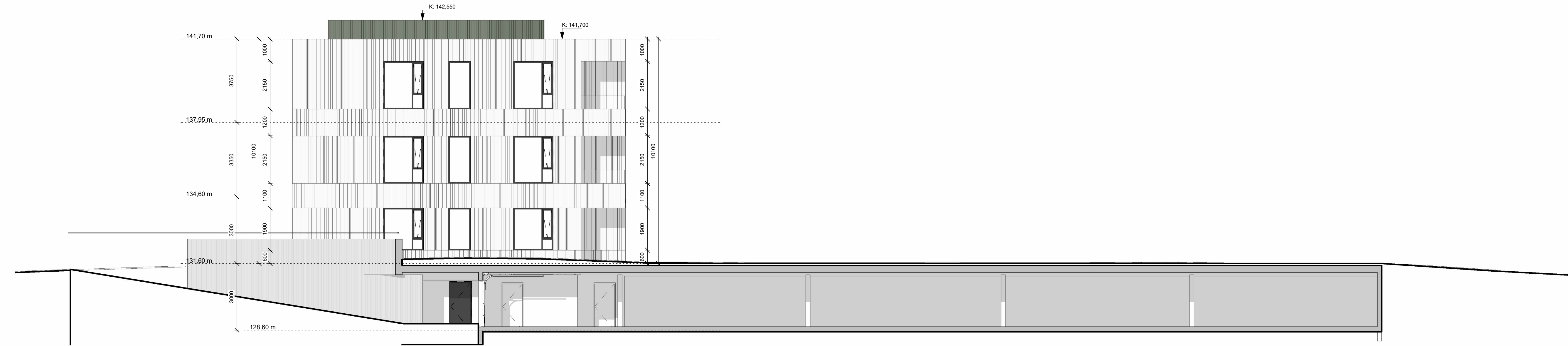
Samþykkt:



Nordic
Office of
Architecture



04-Austur
1 : 100



02-Vestur Copy 1
1 : 100



04-Austur Copy 1
1 : 100

Öll mál takist/staðfærast á staðnum áður en smíði hefst.
Mísræmi í teikningum skal tafarlaust tilkynna hönnuðum.
Teikningar arkitekta skal lesa með teikningum meðhönnuða.

Útg.	Dags.	Skýring	Br. af:
------	-------	---------	---------

Verkhelti: **Roðahvarf 17-21**

Fjölbýlishús

Verkhliut: **Útlit**

Teikninganúmer: **0.03.02**

Verknúmer: **24089**

Staðgreinir: **1216786**

Landnúmer: **L238580**

Matshluti:

Mælikvarði: **1 : 100**

Aðalhönnuður: **Hjalti Brynjarsson kt: 010986 3549**

Hönnunarstjóri: **Birkir Árnason kt: 200787 3159**

Teiknað af:

Dagsetning: **8.5.2025**

Útgáfa:

Samþykkt:



Nordic
Office of
Architecture

Skráningartafla: Roðahvarf 17-21					Skrásetjari: Heiðar Samúelsson												
Landeignanúmer: 238580					Kennitala: 3008902899												
Matshlutanúmer: 01					Útgáfa: 5.03 Dags: 30.4.2025												
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	Nokun	Höfuð-fakun	Eignar-held	Botnflötur m²	Milliflötur m²	Stígar flöt m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur að 1.8	Salarnæð m²	Salarnæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Brúttóflötur m²	Reiknitala skiptatíðni	Skipta-rúmmál m³
Matshluti					4.704,5	0,0	39,7	96,1	3.671,6	936,8			12.399,0	3.164,0	2.503,3		9.628,831
Botn													315,2				
00					1.407,2	0,0	0,0	0,0	1.407,2	0,0			4.266,7	1.281,2	431,1		
A	0001	Geymsla	N	0201	17,4				17,4		3,50	3,50	60,9	15,2	17,4	3,50	52,500
A	0002	Geymsla	N	0101	14,4				14,4		3,50	3,50	50,4	11,9	14,4	3,50	41,650
A	0003	Geymsla	N	0103	6,6				6,6		3,50	3,50	23,1	5,9	6,6	3,50	20,650
A	0004	Geymsla	N	0203	12,1				12,1		3,50	3,50	42,4	10,3	12,1	3,50	36,050
A	0005	Geymsla	N	0302	12,0				12,0		3,50	3,50	42,0	10,3	12,0	3,50	36,050
A	0006	Geymsla	N	0105	6,3				6,3		3,50	3,50	22,1	5,3	6,3	3,50	18,550
A	0007	Geymsla	N	0206	6,1				6,1		3,50	3,50	21,4	5,3	6,1	3,50	18,550
A	0008	Bilakúr	N	0104	19,9				19,9		3,50	3,50	68,7	17,8	19,9	3,50	62,300
A	0009	Geymsla	N	0301	6,1				6,1		3,50	3,50	21,4	5,4	6,1	3,50	18,900
A	0010	Bilakúr	N	0301	20,9				20,9		3,50	3,50	73,2	18,9	20,9	3,50	66,150
A	0011	Geymsla	N	0302	6,2				6,2		3,50	3,50	21,7	5,4	6,2	3,50	18,900
A	0012	Bilakúr	N	0302	26,7				26,7		3,50	3,50	93,5	24,4	26,7	3,50	85,400
A	0013	Geymsla	N	0102	8,6				8,6		3,50	3,50	30,1	7,5	8,6	3,50	26,250
A	0014	Geymsla	N	0202	15,1				15,1		3,50	3,50	52,9	13,2	15,1	3,50	46,200
A	0015	Bilakúr	N	0202	27,0				27,0		3,50	3,50	94,5	24,7	27,0	3,50	86,450
A	0016	Geymsla	N	0204	17,4				17,4		3,50	3,50	60,9	14,8	17,4	3,50	51,800
A	0017	Geymsla	N	0106	14,9				14,9		3,50	3,50	52,2	12,1	14,9	3,50	42,350
A	0018	Geymsla	N	0104	11,7				11,7		3,50	3,50	41,0	10,0	11,7	3,50	35,000
A	0019	Geymsla	N	0205	5,8				5,8		3,50	3,50	20,3	4,9	5,8	3,50	17,150
A	0020	Geymsla	N	0303	4,5				4,5		3,50	3,50	15,8	3,4	4,5	3,50	11,900
A	0021	Bilakúr	N	0303	27,5				27,5		3,50	3,50	96,3	24,1	27,5	3,50	84,350
A	0022	Geymsla	N	0303	15,2				15,2		3,00	3,00	45,6	12,8	15,2	3,00	38,400
A	0023	Geymsla	N	0208	19,0				19,0		3,00	3,00	57,0	17,1	19,0	3,00	51,300
A	0024	Geymsla	N	0109	15,7				15,7		3,00	3,00	47,1	13,3	15,7	3,00	39,900
A	0025	Geymsla	N	0107	9,8				9,8		3,00	3,00	29,4	7,4	9,8	3,00	22,200
A	0026	Geymsla	N	0108	17,5				17,5		3,00	3,00	52,5	14,9	17,5	3,00	44,700
A	0027	Geymsla	N	0304	26,4				26,4		3,00	3,00	79,2	23,0	26,4	3,00	69,000
A	0028	Geymsla	N	0207	19,4				19,4		3,00	3,00	58,2	17,2	19,4	3,00	51,600
A	0029	Geymsla	N	0209	20,9				20,9		3,00	3,00	62,7	18,4	20,9	3,00	55,200
A	0030	Sameign	U	Y1	42,9				42,9		3,50	3,50	150,2	33,0		3,50	115,500
A	0031	Gangur	U	Y2	37,1				37,1		3,50	3,50	129,8	33,4		3,50	116,900
A	0032	Tæknirými	T	Y2	6,5				6,5		3,50	3,50	22,8	5,3		3,50	18,550
A	0033	Tæknirými	T	Y2	4,1				4,1		3,50	3,50	14,4	3,0		3,50	10,500
A	0034	Sameign	U	Y3	30,9				30,9		3,50	3,50	108,2	25,0		3,50	87,500
A	0035	Gangur	U	Y4	10,7				10,7		3,50	3,50	37,5	9,3		3,50	32,550
A	0036	Slúsa	U	Y5	9,1				9,1		3,50	3,50	31,9	7,3		3,50	25,550
A	0037	Sameign	U	Y6	49,9				49,9		3,00	3,00	149,7	40,6		3,00	121,800
A	0038	Gangur	U	Y6	14,4				14,4		3,00	3,00	43,2	12,6		3,00	37,800
A	0039	Tæknirými	T	Y6	7,5				7,5		3,00	3,00	22,5	6,0		3,00	18,000
A	0040	Tæknirými	T	Y6	8,8				8,8		3,00	3,00	26,4	6,8		3,00	20,400
A	0041	Bilageymsla	N	Y	676,8				676,8		2,70	2,80	1.861,2	649,4		2,75	1.785,850
A	0042	Hjólageymsla	N	X	67,0				67,0		3,00	3,00	201,0	67,0			
A	0043	Sprinkler	T	X	10,4				10,4		3,00	3,00	31,2	7,8			
01					917,7	0,0	23,1	35,4	882,3	0,0			2.753,1	739,9	779,7		
A	0101	Íbúð	N	0101	103,0				103,0		3,00	3,00	309,0	89,0	103,0	3,00	267,000
A	0102	Íbúð	N	0102	85,4				85,4		3,00	3,00	256,2	72,6	85,4	3,00	217,800
A	0103	Íbúð	N	0103	72,5				72,5		3,00	3,00	217,5	61,2	72,5	3,00	183,600
A	0104	Íbúð	N	0104	105,5				105,5		3,00	3,00	316,5	87,9	105,5	3,00	263,700
A	0105	Íbúð	N	0105	50,8				50,8		3,00	3,00	152,4	43,0	50,8	3,00	129,000
A	0106	Íbúð	N	0106	99,6				99,6		3,00	3,00	298,6	77,1	99,6	3,00	231,300
A	0107	Íbúð	N	0107	72,6				72,6		3,00	3,00	217,6	61,2	72,6	3,00	183,600
A	0108	Íbúð	N	0108	85,2				85,2		3,00	3,00	255,6	72,6	85,2	3,00	217,600
A	0109	Íbúð	N	0109	105,1				105,1		3,00	3,00	315,3	87,9	105,1	3,00	263,700
A	0110	Sameign	U	Y1	45,9		7,7	11,8	45,9		3,00	3,00	137,7	29,4		3,00	88,200
A	0111	Sameign	U	Y3	46,4			7,7	11,8	34,6	3,00	3,00	139,2	29,2		3,00	87,600
A	0112	Sameign	U	Y6	45,7			7,7	11,8	33,9	3,00	3,00	137,1	28,8		3,00	86,400
2. hæð					1.321,8	0,0	16,6	36,9	874,3	410,6			3.151,0	737,9	821,4		
A	0201	Íbúð	N	0201	103,8				103,8		2,95	3,35	328,3	89,0	103,8	0,00	0,000
A	0202	Íbúð	N	0202	86,2				86,2		2,95	3,35	285,6	72,6	86,2	3,31	240,306
A	0203	Íbúð	N	0203	85,3				85,3		3,35	3,35	266,8	72,6	85,3	3,35	243,210
A	0204	Íbúð	N	0204	106,0				106,0		3,35	3,35	355,1	87,9	106,0	3,35	294,465
A	0205	Íbúð	N	0205	51,4				51,4		3,35	3,35	172,2	43,0	51,4	3,35	144,050
A	0206	Íbúð	N	0206	111,8				111,8		3,35	3,35	374,5	97,6	111,8	3,35	326,960
A	0207	Íbúð	N	0207	85,4				85,4		3,35	3,35	266,1	72,6	85,4	3,35	243,210
A	0208	Íbúð	N	0208	85,8				85,8		3,35	3,35	267,4	72,6	85,8	3,35	243,210
A	0209	Íbúð	N	0209	105,7				105,7		3,35	3,35	354,1	87,9	105,7	3,35	294,465
A	0210	Sameign	U	Y1	28,4		8,3	12,5	15,9		4,00	4,20	113,6	10,9		4,00	43,600
A	0211	Sameign	U	Y3	30,7		8,3	11,4	19,3		3,35	3,35	102,8	16,4		3,35	54,940
A	0212	Sameign	U	Y6	30,7			13,0	17,7		3,35	3,35	102,8	14,8		3,35	49,580
A	0213	Þakrymi	V	X	354,3				354,3		0,25	0,25	86,6				
A	0214	Þakrymi	V	X	56,3				56,3		0,25	0,25	14,1				
B	0215	Svalir	S	0201	5,1				5,1		2,95	2,95	15,0			1,00	5,100
B	0216	Svalir	S	0203	6,2				6,2		2,95	2,95	18,3			1,00	6,200
B	0217	Svalir	S	0204	6,6				6,6		2,95	2,95	19,5			1,00	6,600
B	0218	Svalir	S	0205	6,9				6,9		2,95	2,95	20,4			1,00	6,900
B	0219	Svalir	S	0206	6,6				6,6		2,95	2,95	19,5			1,00	6,600
B	0220	Svalir	S	0208	6,2				6,2		3,25	3,25	20,2			1,00	6,200
B	0221	Svalir	S	0209	6,6				6,6							1,00	6,600
C	0222	Svalir	S	0202	6,2				6,2</								