Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026

Byggingarlýsing:

Almenn Lýsing:
Húsið er staðsteypt á tveimur hæðum í hallandi landi, neðri hæð inn í land og 1.hæð. Húsið er samkvæmt skilmálum parhús og er óskað eftir að fá að byggja tvíbýlishús á lóðinni. Aðalíbúð á 2 hæðum sem beri númerið 20 og minni með sérinngangi á neðri hæð sem ber nr 20.a. Byggingin stendur að utan með sléttri loftræstri álklæðningu í raal lit eftir forskrift arkitekts. Meginfletir hússins, þe nær öll efri hæð er klædd með sléttri álklæðningu í brúnkoksgráum lit þar sem klæðning er beygð í misbreiðar pönnur. Vissir inndregnir fletir efri hæðar og öll neðri hæð klædd timbri lóðrétt, borð misbreið og misþykk. Timbur fái gjarnan að grána með tímanum. Unnið er markvisst með faldri lýsingu sem fær húsið til að glóa.

Einangrun:
Húsið er einangrað að utan í burðargrind útveggjaklæðningar með 120mm veggjaull [λ-gildi: 0,034 W/mK]. Undir botnplötu er sett 100 mm frauðplasteinangrun(pólýstýren) [λ-gildi: 0,036 W/mK], á þjöppuðu sandlagi undir gólfplötu. Einnig notuð 100mm sökkuleinangrun á veggi sem snúa að uppfylltu rými [λ-gildi: 0,034 W/mK]. Undir útbyggingu er notuð 200mm rakaþolin einangrun (XPS), sjá nánar verktekningar arkitekts.

Lagnir:
Gólfhitakerfi verður í öllu húsinu nema í bílskúr, þar ofn út frá hitagrind. Frárennsli hitaveitu fari í upphitað bílaplan og þaðan í sérstaka lögn í götu, sjá hæðarblað. 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 hærra hitastig en 60°. Gólfniðurföll séu í öllum votrýmum. Unnið er með loftræsikerfi í húsinu og er lofthiti endurunninn, þe hvert herbergi fær örugg loftskipti.

Gluggar og hurðir:
Gluggar eru álklæddir, td. með LUX kerfi og með innbrenndu lakki í lit RAL 7016. 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". Póstkassar eða bréfarifur á aðalhurð séu í samræmi við reglugerð um grunnpóstþjónustu og þar með lágmarkshæð á bréfalúgum(>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 svefndeildir, stofu og bílskúr, slökkvitæki staðsetjist í þvottaherbergi móti holi og anddyri. Veggir milli íbúðar og bílskúrs séu EI60 og hurð EICS30. Við gerð arins/kaminu skal fara eftir leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar um frágang eldstæða. Skorsteinspípa sé úr ryðfríu stáli frá Funa.

Þak:
Yfir hluta húss er hallandi létt hefbundið sperruþak með 15° halla, sjá sérteikningar arkitekts og verkfræðings. Þversnið sperra í samráði við verkfr. Þakið er með báraðri álklæðningu í innbrenndum gráskala lit, samkvæmt forskrift arkitekts. Einangrað með 220mm þakull með vindpappa öðru megin [λ-gildi: 0,045 W/mK]. yfir bílskúr og meginhluta efri hæðar er slétt þak með vatnshalla að niðurföllum, frágengið með blauteinangrun (100+100mm rakaþolin einangrun-Ravatherm XPS X300 SL eða sambærilegt). [λ-gildi: 0,034 W/mK]. Á steyptan flötinn koma tvö ásoðinn pappalög IKO Powerflex 5000T(undirpappi) og IKO Powerflex 4000 T/F ICE (yfirpappi). Ofan á asfaltpappann (SBS) er sett drenlag sem er 5mm takkadúkur-Nophadrain ND IR. Næst kemur rakaþolna einangrunin eins og áður sagði og ofan á hana settur vatnsþolinn dúkur Ravatherm X MK eða sambærilegt sem fleytir mesta vatninu að niðurföllum. Að síðustu kemur malarfarg yfir, sjá sérteikningar arkitekts.
Allar loftaklæðningar séu í fl. 1. Hvítmáluð gipsklædd loft verða í hallandi fleti yfir stofum með hljóðsdeyfilausnum og innfeldri LED-lýsingu, sjá teikningu raflagnahönnuðar

Hljóðvist:
Uppfylla skal að lágmarki kröfur til hljóðvistarflokks C samkvæmt staðlinum ÍST45 sbr. 11.1.2.gr. í Byggingarreglugerð.

Lóðarfrágangur: sjá teikningu landslagsarkitekts:
Skjólveggir um verönd í fram og vesturhluta hluta lóðar eru steyptir og standi í vandaðri sjónsteypu. Unnið ska með aðlögun lóðar að næstu lóðum í samvinnu með aðliggjandi lóðrhöfum. Forteypt sorpskýli verður staðsett fyrir utan hús. Tryggja skal að yfirborðsvatn renni frá húsinu sbr. gr.10.5..2 í byggingarreglugerð. Sjá einnig sérteikningar verkfræðings.I

"Óskað er eftir að fá að skilgreina Dalaþing 20og 20a sem tvíbýlishús á sameiginlegri lóð í stað parhúss"

„Óskað eftir að fá að sameina lóðirnar Dalaþing 20 og Dalaþing 22 og byggja tvíbýlishús á sameiginlegri lóð, í stað parhúss. Byggingin er innan byggingarreits og uppfyllir alla skipulagsskilmála að öðru leiti. Ný heimilisföng yrðu þá Dalaþing 20 og Dalaþing 20a fyrir minni íbúðina“

U-gildi útreiknanlegra byggingarhluta:

Þak flatt (viðsnúið):	0.20
Þak (létt sperruþak):	0.19
Útveggir (einangrað að utan):	0.36
Gluggar, vegið meðaltal , k-gler:	1.60
hurðir:	1.90
bílskúrshurð:	0.75
Gólf að útilofti:	0.25
Gólf á fyllingu (m. gólfhita):	0.25
Gólf á fyllingu (án. gólfhita):	0.30
útveggir, vegið meðaltal veggfl. glugga og hurða	0,75

Orkurammi:

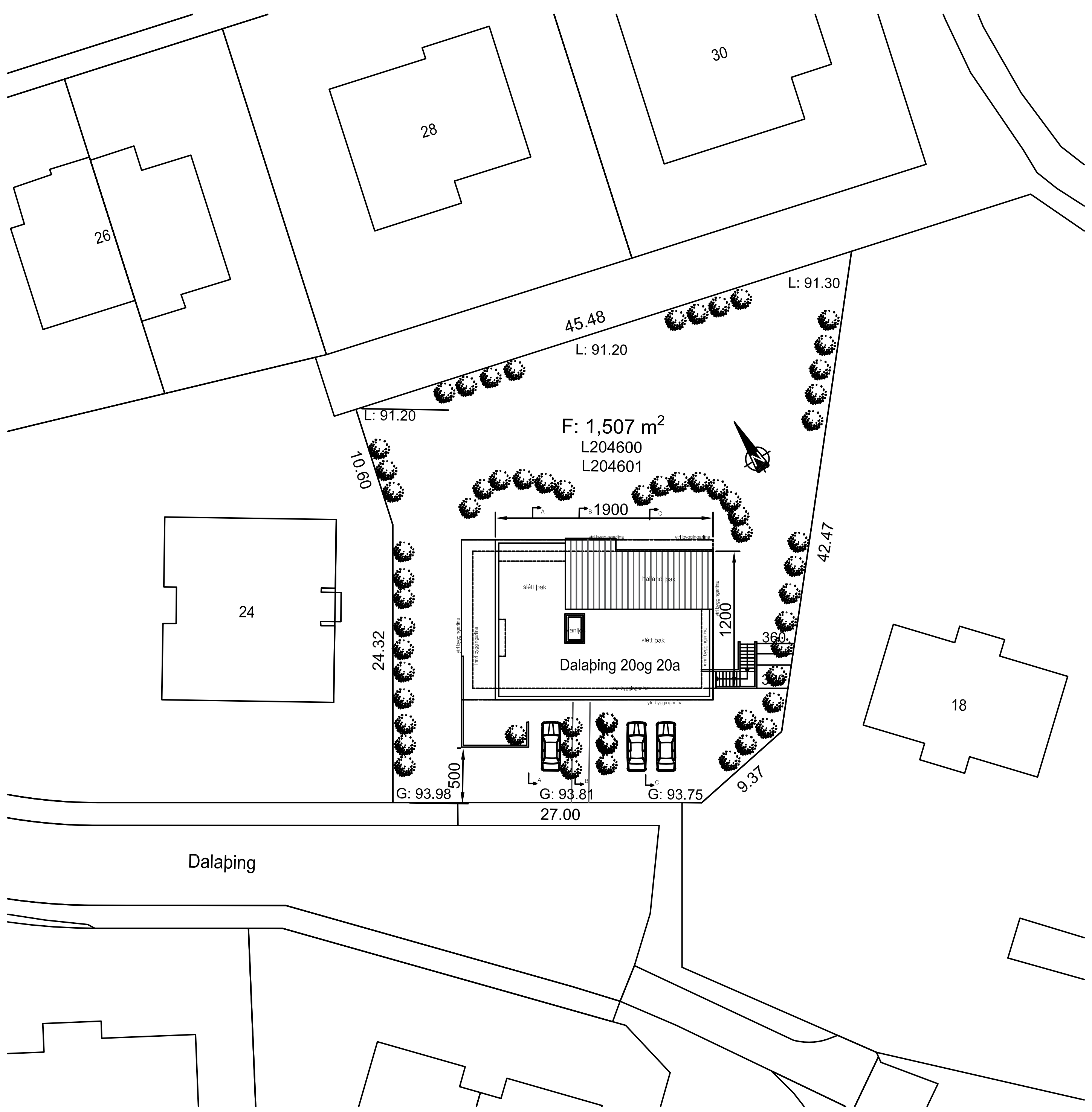
Leiðnitap á fermetra gólfs 1,16 W/m2°C

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

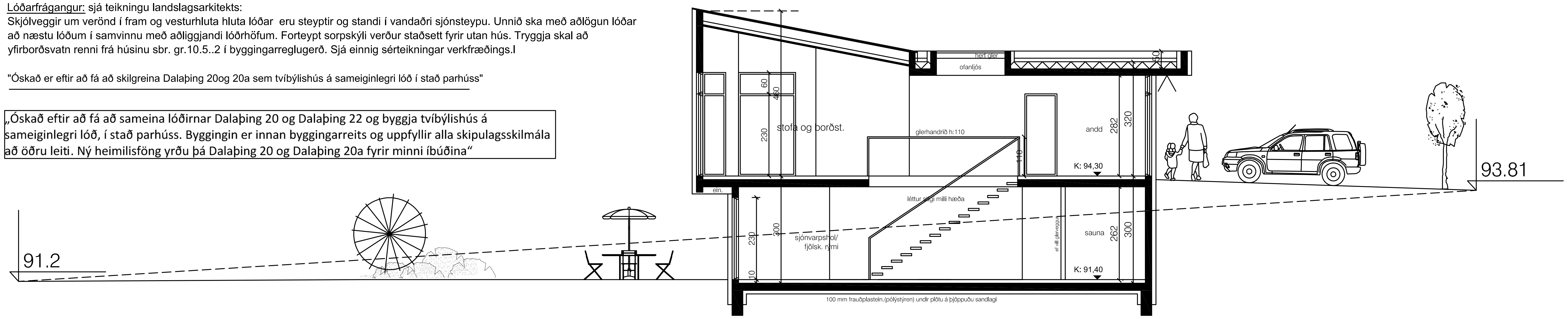
Helstu stærðir:

landnúmer:L204600, staðgreinir: 1000-1-16940200

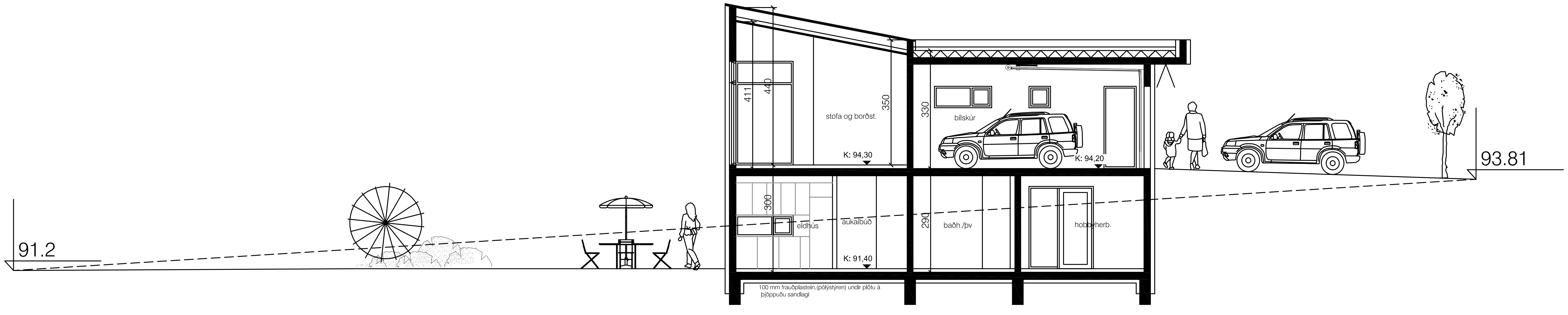
brúttóflötur	448,6m² br.
rúmmál	1567,0m³ br.
rúmmál án botnflatar	1521,1m³ br.
lóð:	1507,0m²
nýtingarhlutfall:	0,34



yfirlitsmynd, mkv. 1:500



sneiðing B-B   mkv: 1.100



sneiðing C-C   mkv: 1.100

skýringar.:

verkheiti.: Dalaþing 20 og 20a
tvíbýlishús

verkhluti.: Byggingarlýsing, yfirlitsmynd, sneiðingar

mkv.:	1:500 , 1:100
dags.:	01.03.2024
hannað.:	GG, ARA
teiknað.:	GG, ARA
blaðstærð.:	A2

dags. breytinga.:

br. (a).:

br. (b).:

br. (c).:

br. (d).:

fylgiskjöl.:

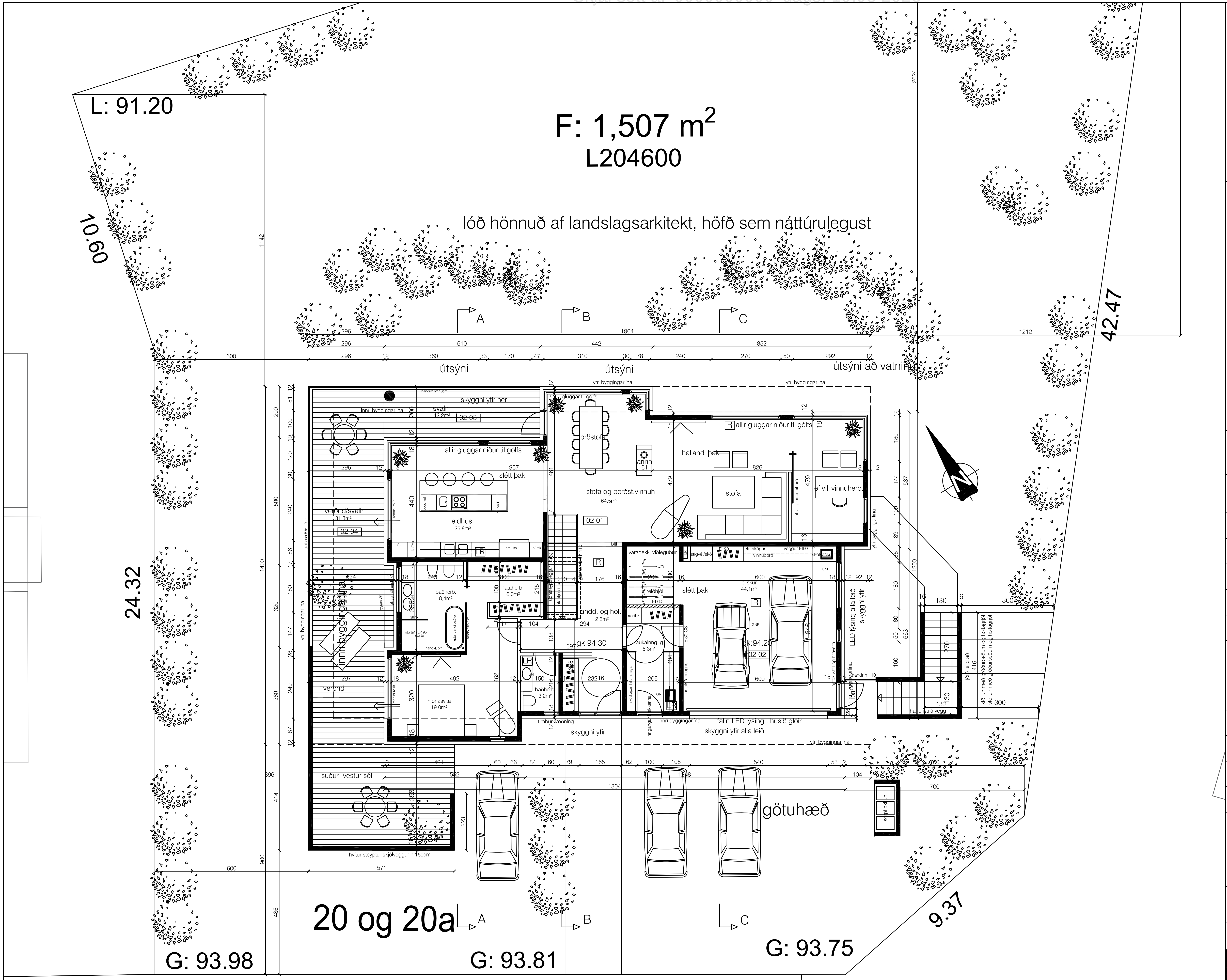
Teiknistofan Archus slf.
Stórhöfða 17, 110 Reykjavík
s: 5677735, 8987894
kt: 681212-0860
www.archus.is

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

samþ.:

teikn.nr.: A01

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026



„Óskað eftir að fá að sameina lóðirnar Dalaþing 20 og Dalaþing 22 og byggja tvíbýlishús á sameiginlegri lóð, í stað parhúss. Byggingin er innan byggingarreits og uppfyllir alla skipulagsskilmála að öðru leiti. Ný heimilisfönng yrðu þá Dalaþing 20 og Dalaþing 20a fyrir minni íbúðina“

skýringar.:

verkheiti.: Dalaþing 20 og 20a
tvíbýlishús

verkhluti.: grunnmynd aðalhæð

mkv.:	1:100
dags.:	01.03.2024
hannað.:	GG, ARA
teiknað.:	GG, ARA
blaðstærð.:	A2

dags. breytinga.:

br. (a).:

br. (b).:

br. (c).:

br. (d).:

fylgiskjöl.:

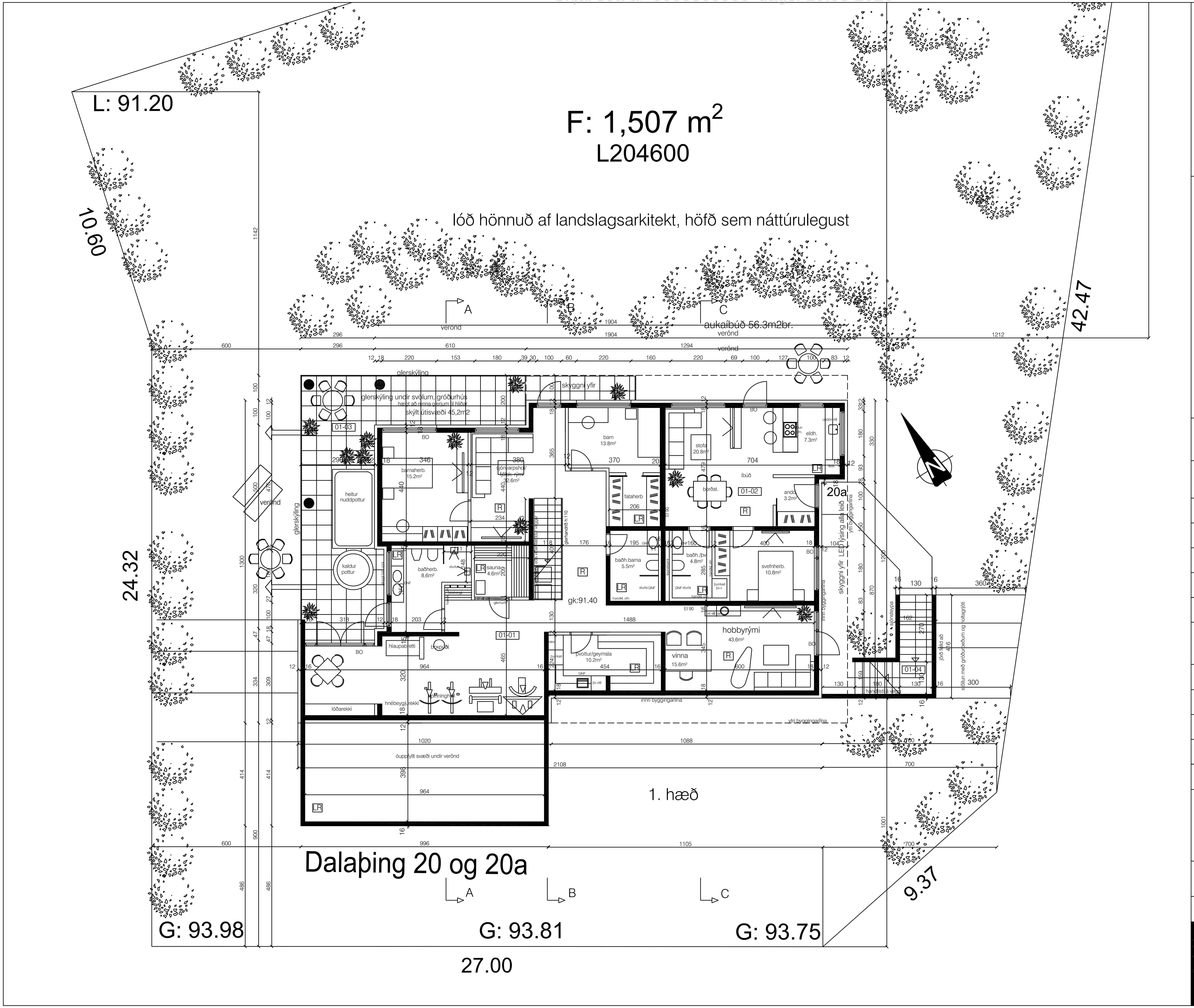
Teiknistofan Archus slf.
Stórhöfða 17, 110 Reykjavík
s: 5677735, 8987894
kt: 681212-0860
www.archus.is

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

samþ.:

teikn.nr.: A02

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026



skýringar.:

verkheiti.: Dalaþing 20 og 20a
tvíbýlishús

verkhluti.: neðri hæð og aukaíbúð

mkv.:	1:100
dags.:	01.03.2024
hannað.:	GG, ARA
teiknað.:	GG, ARA
blaðstærð.:	A2

dags. breytinga.:

br. (a).:

br. (b).:

br. (c).:

br. (d).:

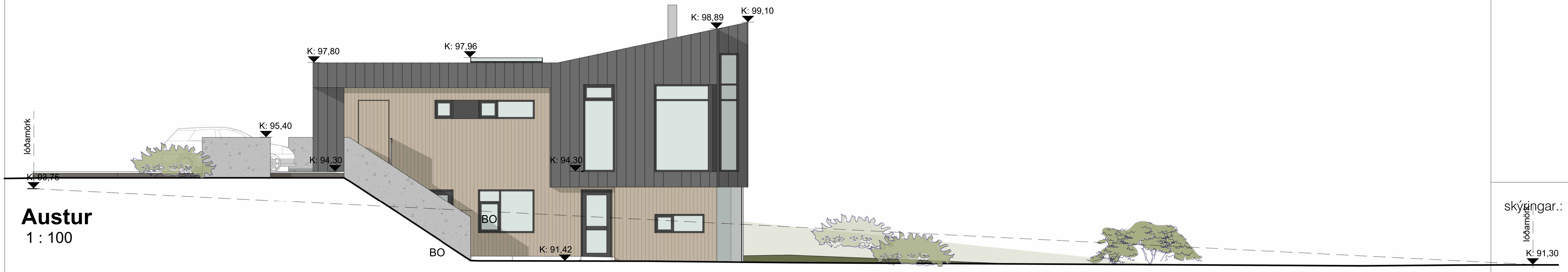
fylgiskjöl.:

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

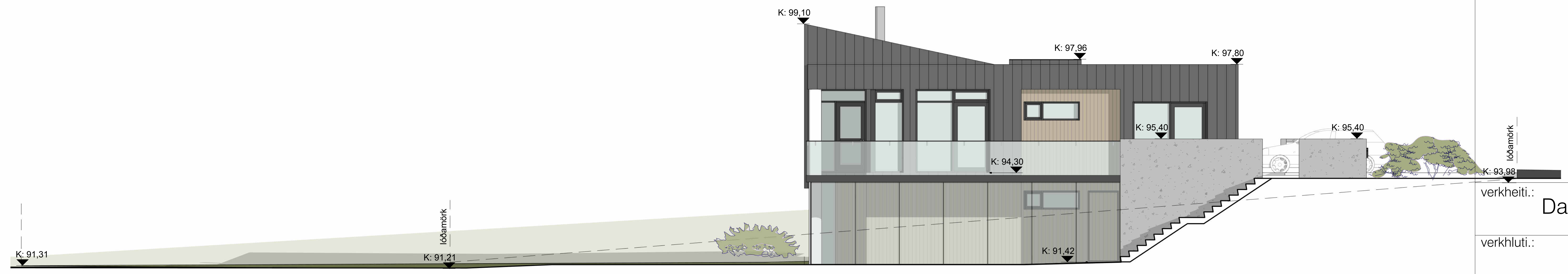
Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419 - gg@archus.is

samþ.:

teikn.nr.: A03



Austur
1 : 100



Vestur
1 : 100

Suður
1 : 100

Norður
1 : 100

skýringar.:

verkheiti.:
Dalaþing 20 og 20a
tvíbýlishús

verkhluti.:
Útilit

mkv.:	1 : 100
dags.:	01.03.2024
hannað.:	GG, ARA
teiknað.:	GG, ARA
blaðstærð.:	A2

dags. breytinga.:

br. (a).:

br. (b).:

br. (c).:

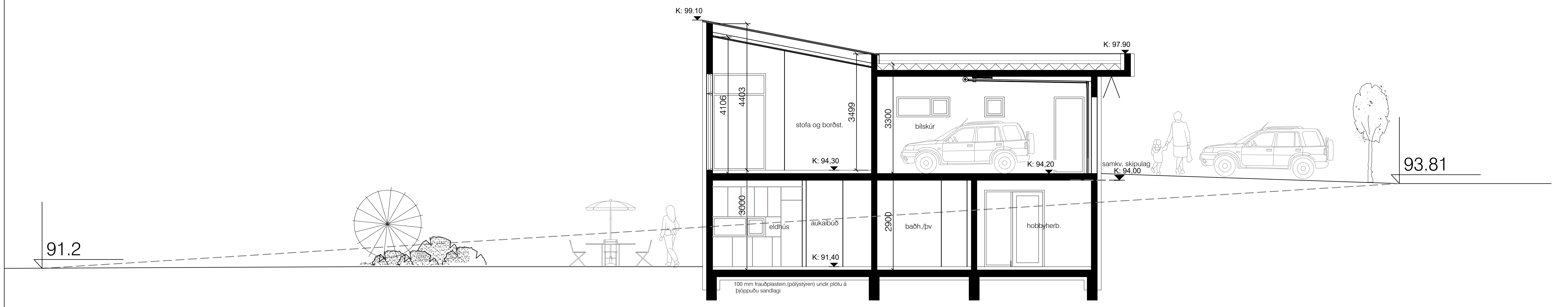
br. (d).:

fylgiskjöl.:

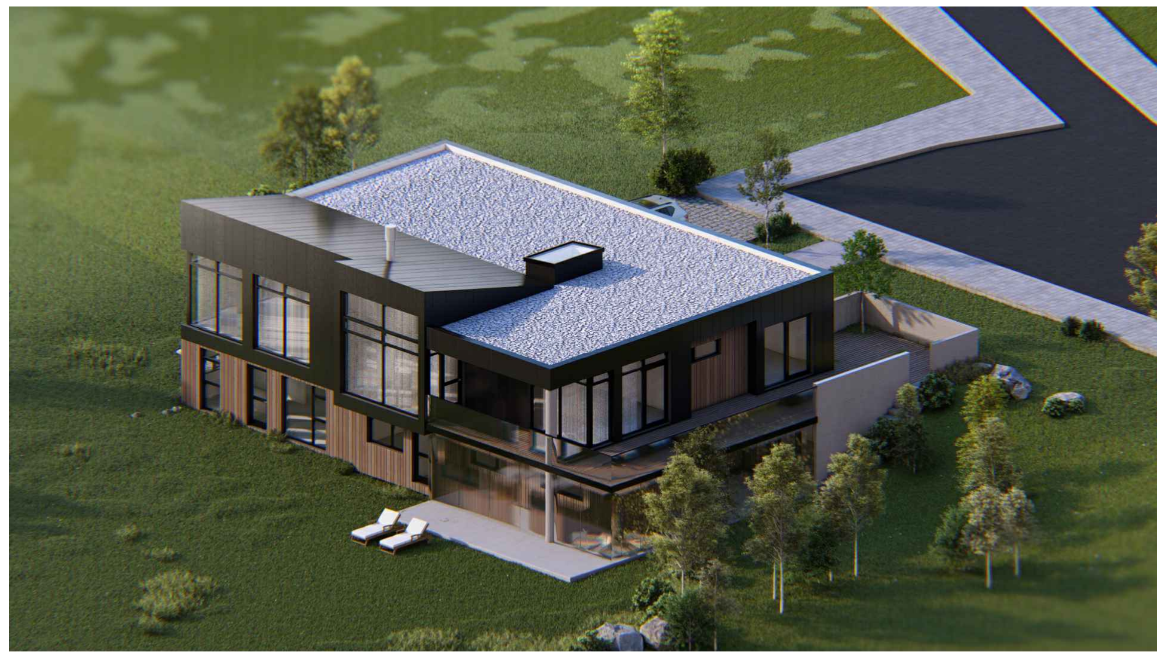
Teiknistofan Archus slf.
Stórhöfði 17, 110 Reykjavík
s: 5677735, 8987894
kt: 681212-0860
www.archus.is

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

teikn.nr.:
A04



sneiðing C-C mkv: 1.100



skýringar.:

verkheiti.:

Dalaþing 20 og 20a

tvíbýlishús

verkhluti.:

sneiðingar og þrívídd

mkv.:	1:100
dags.:	01.03 2024
hannað.:	GG, ARA
teiknað.:	GG, ARA
blaðstærð.:	A2

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.:

teikn.nr.:

A05

Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026

Skráningartafla: "Tvíbýlishús" Dalaþing 20 og 20a, 203 Kópavogur | **Skrásetjari:** Páll R Valdimarsson

Landeignanúmer: L204600 | **Kennitala:** 210363-2549

Matshlutanúmer: 01 | Útgáfa: 5.03 | **Dags.:** 7.2.2024

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			453,5	0,0	4,9	4,9	448,6	0,0			1.567,0	389,3	448,6		1.347,685
		Botn											45,9				
	01	**1. hæð**			229,5	0,0	4,9	0,0	229,5	0,0			677,0	197,5	229,5		
A	0101	**íbúð**	N	0101	229,5		4,9		229,5		2,90	3,00	677,0	197,5	229,5	2,95	582,625
B	0102	**glerskýlt útisvæði**	N	0101	45,2				45,2		2,75	2,75	124,3				
C	0103	**útitröppur**	U	0101	8,0				8,0								
	02	**2. hæð**			224,0	0,0	0,0	4,9	219,1	0,0			844,1	191,8	219,1		
A	0201	**íbúð**	N	0101	174,8			4,9	169,9		3,20	4,60	681,7	147,7	169,9	3,90	576,030
A	0202	**bílskúr**	B	0202	49,2				49,2		3,30	3,30	162,4	44,1	49,2	3,30	145,530
B	0203	**svalir**	S	0101	12,2				12,2							1,00	12,200
C	0204	**svalir/verönd**	S	0101	31,3				31,3							1,00	31,300

Athugasemdir

mál sem ekki eru á teikningu mæld í teikniforriti
einangrun í þaki tekin með í min og max salarhæð
sorpskýli fyrir utan hús

			Skiptarúmmál	
Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**íbúð**	399,4	1.202,155	1.202,155
0202	**bílskúr**	49,2	145,530	145,530
	Alls	**448,6**	1.347,685	**1.347,685**

		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	1507,0	45,9	229,5	436,8	128,4	256,4	2,2		

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	453,5		4,9	448,6		1.521,1	389,3	448,6
Svalir A lokun								
B rými	57,4			57,4				
C rými	39,3							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						45,9		
Samtals:	**550,2**	**0,0**	**4,9**	**506,0**	**0,0**	**1.567,0**	**389,3**	**448,6**

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.

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**506,0**	**1.507,0**	**0,34**

skýringar.:

verkheiti.: Dalaþing 20 og 20a
tvíbýlishús

verkhluti.: Skráningartafla

mkv.:

dags.: 01.03.2024

hannað.: GG, ARA

teiknað.: GG, ARA

blaðstærð.: A2

dags. breytinga.:

br. (a).:

br. (b).:

br. (c).:

br. (d).:

fylgiskjöl.:

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

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

teikn.nr.: A06