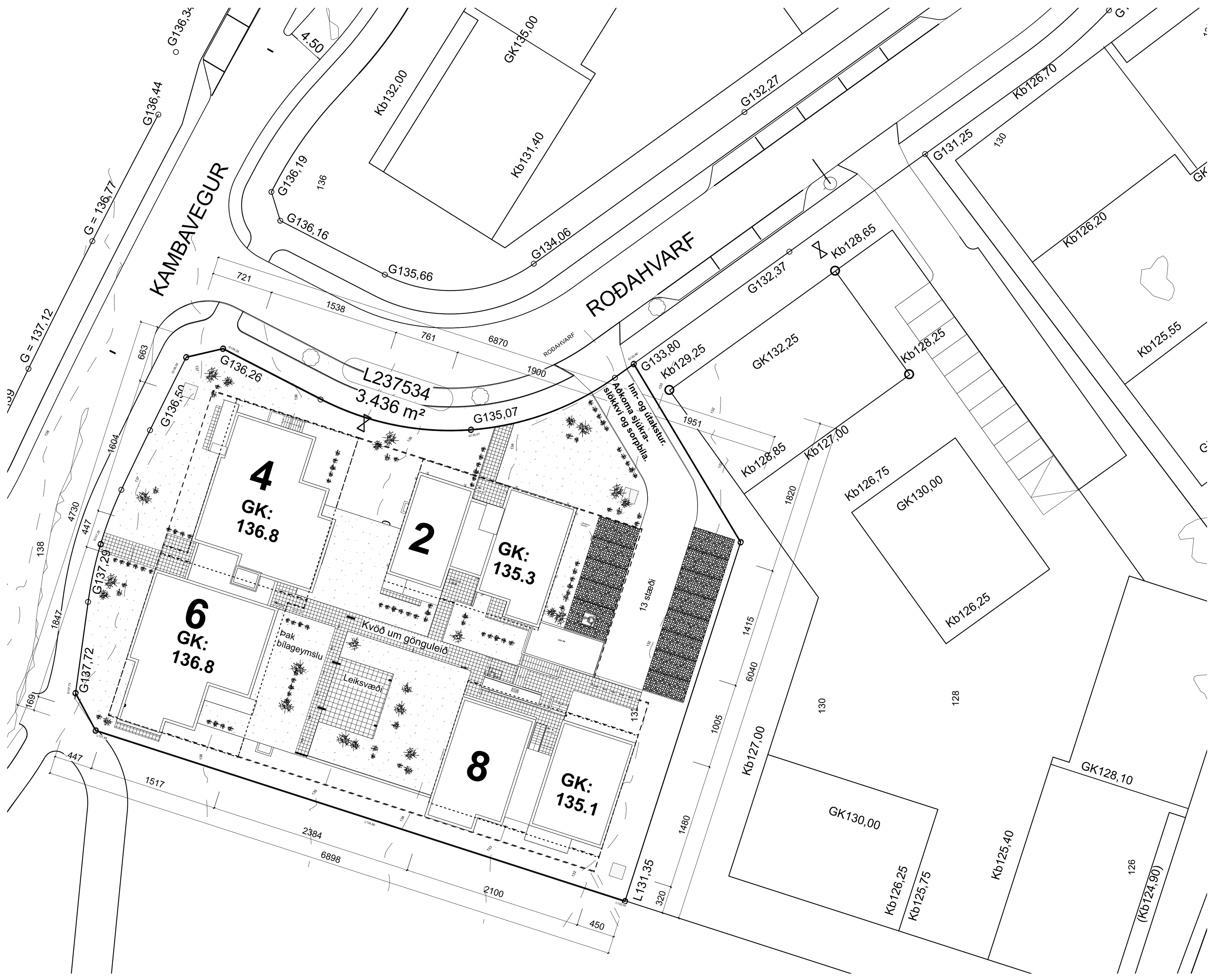


AFSTÖÐUMYND 1:500

BYGGINGARLÝSING / GREINARGERÐ:

Roðahvarf 2-8:	byggingarnar eru 3 fjöleignahús á sömu lóð með sameiginlega bílageymslu.
Landnúmer:	L237534
Roðahvarf 2:	659,4 m² og 2.142,0 m³
Roðahvarf 4 -6:	1399,8 m2 og 4.514,1 m3
Roðahvarf 8:	472,4 m2 og 1.445,3 m3
Lóðarstærð:	3.436 m²
Nýtingarhlutfall:	0,73 *(A+B rými/lóðarstærð: 2.531,6 / 3.436)*

Byggingarnar eru 2-3 íbúðarhæðir með sjálfstæðum bíla- og geymslukjallara sem tengir öll húsin saman. Lyfta er í Roðahvarfi 2 og 4-6.
Í Roðahvarfi 2 eru 6 íbúðir, í Roðahvarfi 4-6 eru 12 íbúðir og í Roðahvarfi 8 eru 4 íbúðir; alls 22 íbúðir í byggingunum þremur. Íbúðirnar eru 3.-5. herbergja. Þar af eru 6 íbúðir undir 90 m2 og 16 íbúðir yfir 90 m2 að stærð.
Í kjallara hverrar byggingar eru sérgeymslur íbúða, hjóla- og vagnageymsla auk inntaka veitna og rafmagns. Sameiginleg sorpgeymsla fyrir öll húsin er einnig í kjallara við innkeyrslu í bílageymslu.
Sameiginleg bílageymsla er í kjallara og eru bílastæði fyrir 26 bíla og þar af eru 3 bílastæði ætluð hreyfihömluðum.
Utanhúss eru 12 bílastæði og þar af er 1 bílastæði ætlað hreyfihömluðum.
Fyrir íbúðir á 1.hæð í Roðahvarfi 2 eru sérafnotareitir á garðhlið lóðar.
Hönnun og aðkoma miðast við þarfir fatlaðra.
Ef til þess kemur verður hægt að breyta íbúðum með litlili fyrirhöfn þannig að þær uppfylli kröfur um algilda hönnun gr. 6.7.3.
Efnisval og frágangur verður í samræmi við skilmála í deiliskipulagi Vatnsendahvarf, kafla 4.10 Byggingar og lóðir og undirkafla 4.10.2 - 4.10.12.
Skipting íbúða og birtar stærðir þeirra; sjá nánar í skráningartöflu.

Algild hönnun:
Bílastæði hreyfihamlaðra verða upphituð og upphituð leið að inngangi; 6.2.4 gr. byggingareglugerðar.
Bílastæði hreyfihamlaðra verða upphækkuð í gangstéttarhæð; 6.2.4 gr. bygg.r.gerðar, nema annað komi fram á afstöðumynd / grunnmyndum.
Mögulegt verður með auðveldum hætti að snúa baðherbergishurðum þannig að þær opnist út.
Mögulegt verður að koma fyrir þreplausri sturtu innan íbúða; 6.7.10 gr. b-liður byggingareglugerðar.
Mögulegt verður að ná hindrunarlausu snúningssvæði til hliðar við salerni með því að fjarlægja sturtugler.
Mögulegt verður að auka bil á milli eldhúsinnréttingar og eldunareyju í 1,5m á auðveldan hátt; 6.7.7 gr. byggingareglugerðar.
Hindrunarlaus umferðarbreidd dyra og hæðir þeirra verða að lágmarki: aðalinngangsdyr 207 x 83sm, dyr innanhúss auk svala- og garðdyra 200 x 80sm; 6.4.2/3 gr. byggingareglugerðar.
Mögulegt verður að koma fyrir skábraut framan við svalahurð og verandir vegna hæðarmunar á gólfi innan- og utandyra.
Sjálfvirkur opnunarbúnaður verður á aðalinngangsdyrum / útidyrum; 6.4.2 gr.b-liður byggingareglugerðar.

Byggingarefni:
Burðarvirki byggingar er úr járnbentri og staðsteyptri steinsteypu; þ.e. sökklar, botnplata, útveggir, milliplötur, hluti innveggja, loftaplata, stigar og svalir ásamt þakplötu bílageymsluhúss. Einnig stoðveggir og viss handrið á lóð.

Sökklar og botnplata:
Sökklar og botnplata eru staðsteypt á þjappaðri fyllingu með 100mm plasteinangrun undir botnplötu nema botnplata bílageymslu er óeinangruð.

Útveggir:
Útveggir byggingar eru járnbentir, staðsteyptir 200mm veggir, einangraðir að utanverðu með 100mm steinull (veggjaull 80 kg/m³) (U-gildi: 0,4 W/m²). Útveggir bílageymslu eru einangraðir með 50mm steinull (veggjaull 80 kg/m³) (U-gildi: 0,4 W/m²). Yfir einangrun eru útveggir ýmist klæddir með loftræstri álklæðningu eða trefjaplötum sem fest er á þar til gert upphengikerfi úr áli. Álklæðningin liggur lóðrétt úr beygðum plötum með innbrenndum lit.
Efnisval, litanúmer og litaskipting: sjá sérteikningar arkitekta.

Gólf:
Milligólf byggingar eru járnbentar og forsteyptar Filigram plötur með ásteypulagi samtals 230 mm. Þá verði gólf slétt flotuð og klædd viðeigandi gólfefni s.s. flísum og parketi með hljóðdúk undir. Botnplata jarðhæðar verði 120mm járnbent og staðsteypt plata einangruð að neðanverðu með 100mm frauðplasteinangrun.

Þök:
Þök húsanna er staðsteypt „flöt" plata með vatnshalla min. 1:40 sem tekinn er í plötu að niðurföllum. Þakplata klædd með tveimur lögum af ásoðnum pappa (í fl. T) yfir allt þakið og vel upp á kanta sem vatnsvörn. Platan verði einangruð að ofanverðu að jafnaði með rakaþolinni 200mm rakaþolinni plasteinangrun (XPS) (viðsnúið þak), þá bolladúkur og fergt með torfi sem lagt er í tveimur lögum, það neðra snúi með grasið niður og það efra með grasið upp. Hámarks U-gildi þaks er 0,2 W/m².
Þak bíla- og geymslukjallara er staðsteypt með vatnshalla min. 1:40 sem tekinn er í plötu að niðurföllum, lagt asfaltpappa og jarðvegslagi með tyrfðu og hellu- eða timburlögðu yfirborði í samræmi við lóðarhönnun.

Einangrun:
Einangrun upphitaðra rýma er miðuð við ákvæði byggingareglugerðar um hámarks U-gildi einstakra byggingarhluta og að vegið meðaltal U-gildis útveggja verði uppfyllt. Kólnunartölur einstakra byggingarhluta skulu því ekki yfirstíga hæstu leyfilegu U-gildi uppgefin í byggingarreglugerð. Byggingin stenst því reglugerð um varmatap einstakra byggingarhluta og vegið meðaltal U-gildis útveggja - sjá niðurstöður útreikninga vegna varmataps á sömu bls.
Sökklar og botnplata eru einangruð með 100mm frauðplasteinangrun (pólýstýren) (U gildi: 0,3 W/m²).
Útveggir byggingar eru einangraðir með 100mm steinull (veggjaull 80 kg/m³) að utan (U-gildi: 0,4 W/m²) og klæddir með álklæðningu og trefjaplötum í bland.
Útveggir bíla- og geymslukjallara eru einangraðir með 50mm steinull (veggjaull 80 kg/m³) (U-gildi: 0,4 W/m²).
Útkragandi gólf eru einangruð með 200mm steinullareinangrun.
Þök íbúðarhúsa eru einangruð með 200mm rakaþolinni XPS plasteinangrun. Þak bílageymsluhúss er óeinangrað

Gluggar, hurðir og gler:
Gluggar eru úr ál/tré-kerfi (álklæddir timburgluggar) og settir í eftir á. Litanúmer; sjá sérteikningar arkitekta.
Allir gluggar og hurðir skulu uppfylla viðkomandi IST-staðal og skulu uppfylla kröfur um einangrunargildi og vottaðar af HMS.
Gler skal vera hefbundið tvöfalt K-gler (U-gildi 2,0 W/m²) á öllum hliðum húss. Glerjaðir gluggar skulu slagregnsprófaðir skv. ÍST EN 1027 og standast að lágmarki 1100 Pa álag skv. 8.2.6 gr.
Ekki er gerð krafa til hljóðdeyfingar vegna umferðarhávaða.
Eldvarnargler (E30) verður í gluggum við hæðarskil þannig að min. 1,2m sé milli hefbundinna glerja.
Allt gler verði í samræmi við byggingareglugerð, kafli 8.5 og 12.4 og leiðbeiningarblað Rb 31.121.1 um glergerðir í íbúðarhúsum s.s. varðandi öryggisgler í gólfsíðum gluggum, handriðum ofl. Þar sem gler í gluggum eða hurðum er nær gólfi/jarðvegi en 0,6m skal vera hert-/öryggisgler. Þar sem fallhætta er til staðar skal vera öryggisgler.
Útihurðir almennt eru úr timbri í samræmi við ÍST 40. Litur er í dökkum lit. Litanúmer; sjá sérteikningar arkitekta.
Útihurð í aðkomu / vindfangi húsa er úr áli. Litanúmer; sjá sérteikningar arkitekta.
Hurð í bílageymslu er álfellihurð. Litur er í dökkum lit. Litanúmer; sjá sérteikningar arkitekta.
Hindrunarlaus umferðarbreidd inngangsdyra byggingar skal minnst vera 0,83 m og samsvarandi hindrunarlaus hæð minnst 2,07 m í samræmi við 6.4.2 gr. í bygg.reglugerð.
Hindrunarlaus umferðarbreidd svala- og garðdyra skal minnst vera 0,80 m og samsvarandi hindrunarlaus hæð minnst 2,00 m í samræmi við 6.4.2 gr. í bygg.reglugerð.
Hindrunarlaus umferðarbreidd dyra innanhúss skal minnst vera 0,80 m og samsvarandi hindrunarlaus hæð minnst 2,00 m í samræmi við 6.4.3 gr. í bygg.reglugerð.

Innveggir og innanhússfrágangur:
Steyptir veggir milli íbúða eru minnst 200mm þykkir, sandspartlaðir og málaðir. Steyptir innveggir og loft verða sandspartlaðir og málaðir. Léttir innveggir eru 100-120mm þykkir og hlaðnir úr milliveggjaeiningum, sandspartlaði og málaðir eða úr stálgrind með tvöfaldri gipsklæðningu. Veggir í votrýmum þó alltaf hlaðnir úr milliveggjaeiningum eða vikurhellum.
Á baðherbergi komi flísar á flesta veggi og gólf. Frágangur votrýma sé samkvæmt leiðbeiningarblöðum HMS.
Gólfefni verði s.s. parket og flísar en flísar eingöngu í votrýmum. Nota skal hljóðdúk undir endanleg gólfefni íbúða.

BYGGINGARLÝSING / GREINARGERÐ: framhald

Stigar og handrið og skjólveggir:
Frágangur stiga, handriða og handlista verði í samræmi við kröfur byggingareglugerðar. Stigar/tröppur innan- sem utanhúss eru steinsteyptir.
Handrið svala verða úr áli/stáli með innbrenndum lit og/eða glæru hertu-/öryggisgleri. Handrið/handlistar útitrappa verða ýmist úr steypu eða áli/stáli með innbrenndum lit. Handrið innanhúss verða úr stáli og lökkuð.
Utandyra skal hæð handriða á svölum, stiga og við önnur op vera min.120 sm frá frágengnu yfirborði. Hæðir handriða innandyra eru 90 sm við stiga og 120 sm við stigaop frá frágengnu yfirborði gólfs.
Handlistar verða í hæð 90 sm. Op í handriðum mega hvergi vera meiri en 8,9 sm á breidd upp að 80 sm hæð frá gólfi eða frambrún þreps/palls.
Tryggja skal fallvarnir milli lóða eða annars staðar þar sem hæðarmunur er.
Skjólveggir við sérafnotareiti verða úr timbri, hæð að hámarki 150 sm skv. skilmálum.

Svalir og Svalalokanir:
Svalagólf eru staðsteypt með vatnshalla min. 1:40 að gólfniðurfalli. Handrið verði úr áli/stáli og/eða öryggisgleri. Hæð handriða verði í samræmi við byggingareglugerð.
Möguleiki á svalaskýlum ofan á handrið í samráði við arkitekt hússins; öll svalaskýli skulu vera af sömu tegund frá sama framleiðanda. Svalaskýlin verði úr hertu -/ samlímdu öryggisgleri. Um er að ræða lokunarbúnað á svalir í samræmi við gr. 6.7.6 og 9.6.17 í byggingarreglugerð nr. 112/2021 með áorðnum breytingum. Þessi svalaskýli eru ekki skilgreind sem lokuð rými þar sem útiloft getur leikið um rýmið óhindrað. Loftraki sem myndast bak við glerið getur loftast út í gegnum 2-4 mm rauf sem eru á milli glerflekа. Engra nauðsynlegra ráðstafana er því þörf á varðandi loftun. Þessi skýli hafa svokallaða „harmonikuopnun" sem gefur opnun á glerflekum > 85% eða að lágmarki 2 m².

Lagnir og loftræsing:
Inntök hitaveitu, vatnsveitu, rafmagns og síma eru í aflokuðum tæknirýmum ýmist inn af geymslugangi eða hjóla- eða sorpgeymslu og frágengin samkæmt reglugerð.
Lagnir eru ekki sýnilegar. Lagnir þ.e. fyrir hita, neysluvatn, frárennsli og loftræsingu eru að mestu leyti staðsettar í lagnastokkum en annars innfelldar í burðarveggi eða létta veggi þar sem við á.
Hefðbundið ofnakerfi mun verða í íbúðum en einnig í sameign og stigahúsum.
Lagnir fyrir neysluvatn eru ÁLPEX, stofnar einangraðir með hefðbundnum steinullarhólkum. Hljóðdempandi plaströr PP eru í frárennslislögnum innandyra. Þakrennur og niðurfallsrör verði úr heit-galvaniseruðu stáli eða áli.
Ganga skal frá lögnum sem liggja um húsið á þann hátt að brunahólfun skerðist ekki. Þannig verða lofræsistokkar almennt í sér brunahólfum, hólfaðir frá íbúðum með a.m.k. 2 gifslögum en innan lagnastokks að öðrum lögnum með EI30 brunafrágangi (t.d. 50 mm Lemga steinn). Steypt er að loftræsistokkum á hæðaskilum og brunaþétt í veggjum þar sem loftræsistokkar liggja inn í íbúðir. Almennt skal svo brunaþétt með öðrum lögnum á hæðarskilum hverrar íbúðar s.s. með herpihólkum, eldvarnarþensluborðum, brunalokum og eldvarnarkítti eftir aðstæðum - sjá frekari lýsingu í texta brunahönnuða.
Tryggja skal EI60 frágang á upphengdum salernisskálum þannig að lykt og reykur berist ekki milli hæða. Sérstaklega þarf að gæta að takkanum á vatnskassanum og bakfrágangi hans.
Gólfniðurfall er í öllum votrýmum íbúða; þ.e. í þvottaherbergum og baðherbergjum. Auk þess skulu vera gólfniðurföll í eftirtöldum rýmum í sameign; sorpgeymslu, hjóla- og vagnageymslum og inntaksklefum vatnsveitna. Gólfniðurföll eru einnig í bílageymsluhúsi.
Frárennsli hitaveitu skal fara í aðkomu og göngustíga, skábrautir og snjóbræðslu bílastæða, þ.m.t stæði fyrir fatlaða.
Tengja skal affall frá hitakerfi byggingar við regnvatnslögn í götu.
Gera skal ráðstafanir til að heitt vatn valdi ekki brunaskaða á húð t.d. með viðurkenndum blöndunartækjum á töppunarstað og varmaskiptum sem tryggja að vatn fari ekki að töppunarstað með hærra hitastigi en 60°C.
Almennt eru íbúðir og önnur rými náttúrulega loftræst um opnanlega glugga. Vélræn loftræsing (útsog) er frá gluggalausum rýmum, votrýmum og eldhúsum og í samræmi við gr.10.2.5 í byggingareglugerð. Loftun lyftustokks er upp um steypta loftaplötu.
Raflagnakerfi verður hefðbundið, lagt í steypta veggi og innveggi eftir aðstæðum. Lýsing verður að hluta innfelld í loft. Raflýsing utanhúss verður látlaus, óbein og glýjulaus með afskermuðum lömpum. Lýsingin verður lág og ýmist felld í stoð- /skjólveggi eða húsveggi en einnig í skyggni / úthangandi byggingahluta.
Lagt verður fyrir mögulega rafhleðslutengingu við hvert bílastæði bæði innan- sem utanhúss. Rafhleðslustaur verður við 1 stæði utanhúss.

Lyfta:
Í stigahúsi er lyfta og skal breydd dyra vera min. 0,9m. Frá lyftuhúsi skal vera loftunarbúnaður vegna þrýstingsjöfnunar í lyftustokkum; 1% af flatarmáli stokks. Loftun lyftustokks er upp um steypta loftaplötu.
Stærðir á lyftuklefum í húsunm er um 2,2 x 1,25 m en lyftustokkar eru um 2,6 x 1,7 m að stærð.

Hljóðvist:
Hönnun byggingarinnar miðast að því að kröfur til hljóðvistar skilgreindar í flokki C í staðlinum ÍST 45 séu uppfylltar, eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð nr. 112/2012 sbr. gr. 11.1.2. Er þar m.a. gerð krafa um að lofthljóðeinangrun innbyrðis á milli íbúða (rýmis utan íbúðar) að lágmarki Rw = 55 dB og högghljóðeinangrun 53 dB.
Fullnægjandi hljóðeinangrun verður tryggð með því að nota 250 mm steypta veggi milli íbúða og 200 mm steypta veggi milli íbúða og sameignar. Ekki er talið að sérstök hætta sé á truflun vegna umgangs á sameign og skal hljóðeinangrun milli íbúða og ganga uppfylla Rw = 48 dB. Til að tryggja að svo sé skulu hurðir fram á gang hafa hljóðeinangrun að lágmarki Rw = 43 dB.
Einnig er hljóðvist uppfyllt með 220-230mm steyptri gólfplötu milli hæða. Nota skal hljóðdúk undir endanleg gólfefni íbúða.
Ekki er þörf sérstakra ráðstafana vegna hljóðálags en setja skal a.m.k. 1 stk. hljóðtúðu á hverja íbúð til að varna því að undirþrýstingur skapist innan íbúða vegna vélrænnar loftræsingar eldhúsa, baðherbergja og þvottaherbergja. Loftræsing þessi skal vera í samræmi við Byggingareglugerð.
Frágangur tæknibúnaðar í byggingunni verður með þeim hætti að kröfur til hljóðvistar verða uppfylltar. Má þar nefna notkun hljóðgildra, frágangur lagnaleiða og aðrar aðgerðir eftir þörfum í sérhverju tilfelli. Ekki er talin þörf á aðgera sérstakar ráðstafanir vegna hávaða utandyra.

Sorpgeymsla:
Sameiginleg sorpgeymsla er fyrir húsin þrjú og er staðsett í kjallara við inngang bílageymslu með aðkomu innan og utan frá. Niðurfall verður í gólfi ásamt slöngukefli tengdu vatni með tæmingarloka til þrifa.
Fjöldi sorptunna/gáma verði í samræmi við kröfur hreinsunardeildar Kópavogs og er eftirfarandi: 3.herb. íb. x 360 lítrar x 9 stk. = 3240 lítrar og 4.- 5.herb. íb. x 480 lítrar x 13 stk = 6240 lítrar eða alls 9480 lítrar. Alls eru því 15 stk. af 660 lítra sorpgámum fyrir 22 íbúðir. Gert er ráð fyrir heimilissorpi og endurvinnanlegu sorpi til flokkunar til helminga.

Hjóla- og vagnageymsla:
Hjóla- og vagnageymslur eru innanhúss og staðsettar í kjallara hvers húss og bæði með aðgengi frá sameign byggingar og bílageymslu. Í samræmi við skilyrði gr. 4.3.6 er gert ráð fyrir að hjóla- og vagnageymsla Roðahvarfs 2 rúmi 12 hjól á gólfi að lágmarki fyrir 6 íbúðir en hún er 17 m2 að stærð. Gert er ráð fyrir að hjóla- og vagnageymsla Roðahvarfs 4-6 rúmi 24 hjól á gólfi að lágmarki fyrir 12 íbúðir en hún er 28,8 m2 að stærð. Gert er ráð fyrir að hjóla- og vagnageymsla Roðahvarfs 8 er rúmi 8 hjól á gólfi að lágmarki fyrir 4 íbúðir en hún er 17 m2 að stærð.
Skammtímahjólastæði verða einnig utanhúss við inngang hverrar byggingar á 1.hæð í samræmi við gr. 4.3.6 í skilmálum.

Bílageymsla:
Bílageymsla er sameiginleg í kjallara fyrir byggingarnar þrjár og er með skábraut fyrir bíla í aðkomu og einnig aðgengi um gönguhurð utan frá. Innangengt er úr bílageymslu í stigahús hverrar byggingar, ýmist um brunaslúsu eða beint út undir bert loft í húsi nr. 8. Alls eru 26 bílastæði í bílageymslunni og þar af eru 3 bílastæði ætluð hreyfihömluðum ef þörf er á.
Bílageymslan verður loftræst samkvæmt kröfum byggingareglugerðar.
Bílageymslan er með staðsteypta botnplötu með vatnshalla að niðurföllum. Sökklar og botnplata eru óeinangruð.
Bílageymslan er gerð fyrir hitastig frá 0-10 gráðum. Útveggir eru einangraðir með 50mm XPS plasteinangrun utan á staðsteypta veggi, auk þess eru þeir klæddir með trefjaplötum og álklæðningu í bland þar sem þeir standa upp úr jarðvegi.
Þak bílageymslu er staðsteypt, lagt asfaltdúk og jarðvegslagi með tyrfðu og hellu- eða timburlögðu yfirborði eða álíka samkvæmt lóðarteikningu. Sá hluti þaks bílageymslu sem stendur undan byggingunum er óeinangraður en sá hluti sem er undir íbúðum 1.hæðar er einangraður með 50-100 mm (eða ígildi) steinullareinangrun og klætt með Heracoustic klæðningu eða sambærilegu.
Leiksvæði er í sameiginlegum garði á þaki bílageymslu og er handrið þar sem fallhætta er. Útitröppur liggja frá aðkomu bíla lægra í lóð upp á þak bílageymslu en þar tengist gangstétt göngustígum á bæjarlandi eins og kvöð í skilmálum segir til um.
Inn- og útakstur að bílageymslu er um opnanlega innkeyrsluhurð. Flóttaleiðir eru fjórar, um gönguhurð við hlið innakstursshurðar í bílageymsluna sem og um inngang í stigahús hverrar byggingar.

Bílastæði:
Bílastæði eru bæði utanhúss og í bílageymslu. Alls eru 38 bílastæði fyrir byggingarnar 3 og þar af 4 stæði fyrir hreyfihamlaða, 1 stæði utandyra og 3 stæði í bílageymslu. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru í samræmi við ákvæði skilmála og byggingareglugerðar.
Bílastæðabókhald: Bílastæði í bílageymslu eru 26 talsins en 13 bílastæði utanhúss á lóð, eða alls 39 bílastæði í samræmi við kafla 4.3.5 í skilmálum. Eitt bílastæði fyrir hverja íbúð minni en 90 m2 sem eru 6 talsins eða samtals 6 stæði og tvö bílastæði fyrir hverja íbúð stærri en 90 m2 sem eru 16 talsins eða samtals 32 stæði að auki er eitt aukastæði fyrir gesti.
Rafhleðslustaur verður við 1 stæði utanhúss en auk þess möguleiki á rafhleðslu við öll önnur bílastæði jafnt innan- sem utanhúss, þ.e. lagnaleið verður að öllum bílastæðum fyrir bygginguna til uppsetningar tengibúnaðar fyrir rafbíla.

Lóð og meðhöndlun ofanvatns:
Lóðafrágangur verður í samræmi við lóðauppdrátt og grein 4.10.2 í skilmálum deiliskipulags. Lóðamörk liggja að götum, bæjarlandi og Roðahvarfi 10 - 18 og verður lóðafrágangur að aðliggjandi lóðum leystur í samráði við lóðareigendur sbr. gr. 4.10.2 í skilmálum.
Umhverfi hússins verður að mestu þakið grasi og mó-/ lyngtorfi ásamt upphækkuðum gróðurbeðum fyrir trjá- og runnagróður.
Yfirborð bílastæða verður með gegndræpu yfirborði og lagt grassteini eða samb.l. samkvæmt skilmálum deiliskipulags en gönguleiðir og aðkoma við inngang hellulagt. Akvegur verður lagður malbiki. Bílastæði ætluð hreyfihömluðum eru sérmerkt.
Þak bílageymslu er ýmist þakið grasi/úthagatorfi, gróðri, upphækkuðum gróðurkerjum og hellum og nýtist sem leiksvæði barna og útivistarsvæði með beinni tengingu við íbúðir á 1. hæð í húsi nr. 2 og 8.
Leiksvæði barna verður frágengið með möl eða gúmmíhellum undir leiktækjum.
Handrið ofan á bílageymslu verður ýmist steinsteypt eða úr áli / stáli og hertu öryggisgleri. Skjólveggur við sérafnotahluta á jarðhæð er léttur og klæddur álklæðningu / trefjaplötum eins og útveggir. Skjólveggir við sérafnotahluta íbúða á jarðhæð er úr timbri. Stoðveggir á lóð eru steinsteyptir.
Raflýsing utanhúss verður látlaus, óbein og glýjulaus með afskermuðum lömpum. Lýsingin verður lág og ýmist felld í stoð- /skjólveggi eða húsveggi en einnig í skyggni / úthangandi byggingahluta.
Gróður á lóð verður valinn í samræði við fagaðila m.t.t. skilmála deiliskipulags og staðsetningar s.s. vegna skugga og skjólmyndunar.
Verandir íbúða á 1. hæð eru ýmist hellu- eða timburlagðar.
Sérafnotareitir íbúða á garðhlið 1.hæðar í Roðahvarfi 2 eru 3,5 m út frá húsvegg viðkomandi íbúðar og sem nemur breidd íbúðar. Nákvæmar staðsetningar sérafnotareita koma fram á grunnmyndum.

Meðhöndlun ofanvatns verður skv. gr. 4.7 í deiliskipulagsskilmálum. Sjálfstætt púkk er undir stökum niðurföllum en sameiginlegt púkk er fyrir önnur niðurföll. Frárennsli yfirborðsvatns, þakniðurfalla, niðurfalla á bílastæðum og drenlagna er leitt í sjálfstætt púkk, minnst 5 m langt og um 4 m3. Púkkið er úr möl, kornastærð 30-70 mm og með tvöföldum jarðvegsdúk ofan á það. Lagnir í gegnum púkkið er sterkar PN8 lagnir, t.d. PEH, útfærðar á svipaðan hátt og siturlagnir, þ.e. með 10 mm götum með 100 mm millibili sem snúa niður. Við enda púkks kemur botnlaus brunnur 1000 mm í þvermál. Siturlögn er leidd inn í hann og frárennslislögn út úr honum er 100 mm hærri. Ef púkk yfirfyllist fer umframvatn í regnsvatnslögn bæjarfélags við lóðamörk. Siturlagnir verða staðsettar í lágpunkti lóðar samkvæmt fyrirsögn lagnahönnuðar. Heildarstærð temprunarlausna fyrir þessa lóð er um 8.600 lítrar.

Kólnunargildi einstakra byggingarhluta:

U-gildi einstakra byggingahluta er sem hér segir:

Heildarleiðnitap skv. Byggingarreglugerð	W/m² K	Útreiknað heildarleiðnitap W/m²K
Útveggir, ein.að utan	0,40	0,36
Útveggir, að jarðvegi	0,40	0,39
Útveggir, að bílgeymslu	0,40	0,64
Gluggar og hurðir	2,00/3,00	1,2
Steypt þak (viðsnúið)	0,20	0,20
Gólf	0,30	0,27

Vegið meðaltal útveggir/gluggar/hurðir….. (Roðahvarf 2) = 0,56 W/m2°K
Heildarvarmatap á fermetra húss…………. (Roðahvarf 2) = 0,98 W/m2°C
Vegið meðaltal útveggir/gluggar/hurðir … (Roðahvarf 4-6) = 0,58 W/m2°K
Heildarvarmatap á fermetra húss……….. (Roðahvarf 4-6) = 0,89 W/m2°C
Vegið meðaltal útveggir/gluggar/hurðir…….(Roðahvarf 8) = 0,52 W/m2°K
Heildarvarmatap á fermetra húss……………(Roðahvarf 8) = 1,15 W/m2°C

[orkurammar með útreiknuðum kólnunartölum verður sent sem fylgiskjal á pdf-formi]

Skv. skráningartöflum þá er nýtingarhlutfall A+B rým ofanjarðar og heild:

Roðahvarf 2:
659,4/3451 = 0,19
Roðahvarf 4-6:
1399,8/3451 = 0,40
Roðahvarf 8:
472,4/3451 = 0,14
Heild: 0,73
Neðanjarðar: 1504,9/3451= 0,44
Samtals 0,73+0,44= 1,17

Helstu stærðir:

Brúttóstærðir: (A+B rými)

Roðahvarf 2 (mhl 01)

Botnpl. :		31,8 m³
Kjallari :	125,6 m²	417,8 m³
1. hæð :	233,6 m²	654,6 m³
2. hæð :	216,9 m²	654,6 m³
3. hæð :	208,9 m²	789,2 m³:
Einangrun:		43,6 m³
Samtals án kjallara :	**659,4 m²**	**2.142,0 m³**
Samtals með kjallara:	**785,0 m²**	**2.591,6 m³**

Roðahvarf 4-6 (mhl 02)

Botnpl. :		39,8 m³
Kjallari :	248,5 m²	780,6 m³
1. hæð :	487,8 m²	1.338,0 m³
2. hæð :	472,0 m²	1.338,0 m³
3. hæð :	440,0 m²	1.739,9 m³:
Einangrun:		98,2 m³
Samtals án kjallara :	**1399,8 m²**	**4.514,1 m³**
Samtals með kjallara:	**1648,3 m²**	**5.334,5 m³**

Roðahvarf 8 (mhl 03)

Botnpl. :		26,7 m³
Kjallari :	157,5 m²	453,6 m³
1. hæð :	238,4 m²	673,9 m³
2. hæð :	234,0 m²	722,7 m³
Einangrun:		48,7 m³
Samtals án kjallara :	**472,4 m²**	**1.445,3 m³**
Samtals með kjallara:	**629,9 m²**	**1.925,6 m³**

Bílgeymsla (mhl 04)

Botnpl. :		170,8 m³
Kjallari:	91,8 m²	288,0 m³
Bílgeymsla:	881,5 m²	2.485,8 m³
Samtals kjallari/bílgeymsla :	**973,3m²**	**2.944,6 m³**

Lóð :3451 m²
Heildarnýtingarhlutfall: **785,0 m² + 1648,3 m² + 629,9 m² + 973,3m² /3451= 1,17**
Nýtingarhlutfall ofanjarðar (A+B): **659,4 m² +1399,8 m² +472,4 m² /3451 =0,73**

SAMANTEKT BRUNAVARNA

Brunavarnir
Brunavarnir eru samkvæmt greinargerð ÖRUGG verkfræðistofu 3748-001-GRG-001-V02. Brunahönnun nær til allra bygginganna. Um er að ræða þrjú fjölbýlishús við Roðahvarf 2-8 í Kópavogi á 2-3 hæðum með tvö stigahús í flokki 1. Undir húsunum er sameiginleg bílgeymsla fyrir húsin auk þess sem geymslur eru fyrir hverja íbúð.

Notkunarskilmálar vegna brunavarna
Fjölbýlishúsin eru í notkunarflokki 3. Sameinginleg bílgeymsla og geymslur í kjallara eru í notkunarflokki 1. Brunaálag skal vera undir 800 MJ/m2.
Hvorki stigahús né ganga fyrir framan íbúðir má nýta undir geymslu af neinu tagi enda um sameign allra íbúða að ræða sem eingöngu er ætluð til umferðar íbúa og gesta hússins.

Brunaviðvörun
Í hverri íbúð skulu vera stakir reykskynjarar í samræmi við ÍST EN 14604 , lágmark einn skynjari á hverja 80 m2. Mælt er með því að íbúar setji upp reykskynjara í hvert rými fyrir utan baðherbergi.
Í bílgeymslu mun brunaviðvörunarkerfi vakta vatnsúðakerfið (rennslisnemar) auk þess sem þar verða boðmerki (hljóð- og ljósgjafar) og handboðar tengdir kerfinu. Í bílgeymslu verða ekki reyksskynjarar. Stjórnstöð brunaviðvörunarkerfis verður staðsett í vatnsúðakerfisklefa.
Á geymslugöngum og í hjólageymslu verða stakir reykskynjarar. Sjá, betur í greinargerð brunahönnuðar.

Slökkvikerfi
Sjálfvirkt vatnsúðakerfi verður í bílakjallaranum. Allar geymslur sem opnast beint inn í bílakjallara eru með vatnsúðakerfi. Vatnsúðakerfið er allt hannað skv. ÍST EN 12845 og ÍST EN 12259. Vatnsúðakerfið verður tengt stjórnstöð brunaviðvörunarkerfis. Kerfið verður almennt í áhættuflokki OH2 og nota skal hraðopnandi úðahausa. Einstaka rými geta verið í hærri áhættuflokki. Vatnsúðakerfisklefi/sprinklerklefi er staðsettur við innkeyrslu inn í bílastæðahúsið með aðkomu að utanverðu. Inndælingarstútur er staðsettur á rampvegg fyrir ofan sprinklerklefa við bílastæði.

Handslökkvibúnaður
Handslökkvitæki skv. ÍST EN 3 skulu vera staðsett í hverri íbúð og vera 6L léttvatnstæki með slökkvigetu a.m.k. 21A og 183B.
Handslökkvitæki skv. ÍST EN 3 skulu vera í kjallara staðsett við alla útganga og þar sem þörf krefur. Í geymslukjörnum eru almennt léttvatnstæki með slökkvigetu a.m.k. 21A og 183B, en í bílageymslu er gert ráð fyrir 6 kg ABC duft tækjum, með slökkvigetu a.m.k. 43A og 233B/C.

Eitt slöngukefli (30m) er staðsett í bílakjallara skv. aðaluppdrætti.

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 geymslukjörnum er um glugga/hlera á útvegg, opnun er 0,5 % af gólffleti og lágmark 0,25 m2 hvert op. Þar sem kjallararýmin eru almennt niðurgrafin verða gryfjur 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 verkfærum slökkviliðs. Gryfjurnar verða lokaðar með ristum eða hlemmum og skulu merktar skilmerkilega á vegg fyrir ofan „Reyklosun kjallara".
Sprinklervarðar geymslur og hjólageymslur sem opnast inn í bílakjallara verða reyklosuð út í kjallara, ýmist um opnanlegar gönguhurðir.
Sorpgeymslur og stærri geymslurými sem opnast beint út undir bert loft eru reykræst um útidyrahurðir.
Reykræsing frá bílakjallara verður a.m.k. 0,1% af gólffleti bílgeymslu. Innkeyrsluhurð (um 6m2) annars vegar og op í andstæðum enda (lágmark 1m2), uppfyllir þessar kröfur.

Neyðarlýsing og leiðarmerkingar
Í byggingunni verða út-ljós og neyðarlýsing skv. leiðbeiningum HMS, ÍST EN 1838 og ÍST EN 50172. Flóttaleiðalýsing (1 lúx) verður í miðlínu flóttaleiða. Neyðarlýsing skal vera a.m.k. 5 lúx í stigum, þar sem öryggisbúnaður er staðsettur og þar sem eru hindranir. Neyðarlýsing (5 lúx) verður í inntaksrými og 15 lúx í klefa vatnsúðakerfis.

Flóttaleiðir
Flóttaleiðir eru sýndar á aðaluppdráttum.
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 alltaf tryggt að búnaður slökkviliðs nái á svalir en notast þarf við stiga úr inngarði. Hægt verður að reisa stiga að svölum íbúða upp að 3 hæð.
Innan bílakjallara eru flóttaleiðir í tvær stefnur, í geymslukjarna og þaðan út um stigahúsin.

Dyr í flóttaleið
Allar hurðir í flóttaleiðum skal vera hægt að opna innan frá án lykils eða verkfæra. Opnunarátt hurða er sýnd á aðaluppdráttum.
Algild hönnun
Örugg biðsvæði fyrir hreyfihamlaða 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. ÍST EN 13501-1. Klæðningar innanhúss eru K210 B-s1,d0 (flokkur 1). Gólfefni er almennt í flokki Dfl-s1 en Cfl-s1 í stigahúsum og göngum. Gólf í bílageymslu og kjallara er allt í flokki Afl-s1.
Útveggir og þök
Utanhússklæðningar veggja skulu vera óbrennanlegar. Séu útveggir klæddir með loftræstri klæðningu skulu þær ásamt öllum efnum þeim tengdum uppfylla A2-s1,d0. Þakklæðningar skulu uppfylla flokk Broof (t2). Einangrun verður ýmist óbrennanleg (steinull) eða plasteinangrun frágengin skv. gr. 9.6.10 í byggingarreglugerð.

Brunahólfun
Brunahólfun er sýnd á teikningum. Allar íbúðir eru sjálfstæð brunahólf með REI90 veggi milli íbúða og EI60 veggi að stigahúsum og göngum. Hæðarskil eru REI90. Hurðir inn í íbúðir eru EI230-CS200.
Stigahúsin eru 2 talsins, öll skilgreind sem stigahús í flokki 1.
Bílakjallari og hjólageymslur eru í EI90 meginbrunahólfi með EI230-CS200 hurðir inn í hjólageymslur. Brunastúkur og stigahús í kjallara eru almennt í EI90 hólfum með hurðir milli stigahúsa og brunastúka almennt EI230-CS200 en hurðir að bílakjallara og geymslukjörnum EI260-CS200.
Tæknirými eru í EI60 brunahólfum. Sorpgeymsla er í EI90 hólfi með EI260-CS200 hurðir.

Loftræsikerfi
Loftræsing skal frágengin þannig að brunahólfun rýrist ekki. Sjálfstæð loftræsikerfi verða innan íbúða og rjúfa þau kerfi ekki brunahólfun, inn og úttök kerfanna verða í útvegg og viðeigandi fjarlægð að næstu íbúð sbr. glugga. Brunahólfun loftræsikerfis skal uppfylla sömu kröfur og brunahólfun í byggingunni almennt (veggir og hæðaskil brunahólfa). Brunavarnir loftræsingar skulu vera skv. þeim ákvæðum DS 428 sem samræmast meginreglum byggingarreglugerðar og byggingarreglugerð gr. 9.6.14.

Aðkoma og aðgerðir slökkviliðs
Byggingin er í undir 4,5 km frá slökkvistöðinni við Tunguháls 13, viðbragðstími er metinn undir 10 mínútum, en 15 mínútur á álagstímum.
Slökkvivatnsþörf fyrir bygginguna er reiknuð 27,9 l/s.

Burðarvirki við bruna
Krafa er um að meginburðarvirki standist R90. Burðarvirkið er allt steypt. Burðarvirki þaks skal uppfylla R60. Burðarvirki stiga skulu uppfylla R30.

Viðhald brunavarna
Viðhald og eftirlit með brunavörnum skal vera skv. reglugerð nr. 723/2017 um eldvarnir og eldvarnareftirlit. Gera skal þjónustusamninga um viðhald og eftirlit með brunaviðvörunarkerfi, vatnsúðakerfi, út- og neyðarlýsingu og handslökkvibúnaði.

Skjal sótt af '000000000' dags: 11.11 2026

Breyting:	Dags:	Nr:
		D
		C
		B
		A

Roðahvarf 2 - 8 KÓPAVOGI

AÐALUPPDRÁTTUR

Blaðstærð:	Hannað:	Teiknað:	Yfirfarið:	Dags:
A1	GPK, DSÓ	GPK, DSÓ LMC, CSM	GPK	26.4.25

Afstöðumynd - Byggingarlýsing

Kvarði:	Teikning:	Breyting:
1:500	1.01	

RÝMA arkitektar
stórhöfða 17, 110 reykjavík
gunnar páll kristinsson arkitekt
gunnarpall@ryma.is, s: 698 5665
kt: 711003-2310
kt: 260665-3679
www.ryma.is



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

		D
		C
		B
		A
Breyting:	Dags:	Nr:

Roðahvarf 2 - 8 KÓPAVOGI

AÐALUPPDRÁTTUR

Blaðstærð:	Hannað:	Teiknað:	Yfirfarið:	Dags:
A1	GPK, DSÓ	GPK, DSÓ LMC, CSM	GPK	26.4.25

Grunnmynd kjallara

Kvarði:	Teikning:	Breyting:
1:100	1.02	

RÝMA arkitektar
stórhöfða 17, 110 reykjavík
gunnar páll kristinsson arkitekt
gunnarpall@ryma.is, s: 698 5665
kt: 711003-2310
kt: 260665-3679
www.ryma.is

N

BB 1.10

AA 1.10

CC 1.10

G136,26

G135,07

G136,50

G137,29

G137,72

L137,85

L134,60

L132,00

Nr. 2
mhl 01

Nr. 4 - 6
mhl 02

Nr. 8
mhl 03

mhl 04

0106 Verönd 15.6 m²

0101 136.800

0102 136.800

0103 136.800

0104 136.800

0105 136.800

0107 Svalir 9.45 m² GN

0108 Svalir 9.0 m² GN

0109 Verönd 13.7 m²

0101 135.300

0102 135.200

0103 135.300

0104 Verönd 13.7 m²

0105 Verönd 12.3 m²

0101 135.100

0102 135.100

0103 Svalir 9.54 m² GN

0104 Svalir 10.8 m² GN

0105 útitröppur

0106 skábraut m. hitalögn

0107 Skábraut m. hitalögn 15° halli

Siturlögn

BYGGINGARLÍNA

BYGGINGARLÍNA BÍLAKJALLARA

runnagróður

sérafnotareitur

stoðveggur / handrið h:120

stoðveggur / handrið h:110

handrið, h:120

handrið h:110

útmörk bílakjallara

Þak bílageymslu -lagt úthagatorfi

Hellur

- útgengið í garð

Leiksvæði barna

gróðurbeð

reyklúguopnun 150 x 90 cm

inndælingarstútur vatnsúðakerfis

5 bílastæði

8 bílastæði

akvegur

GRUNNMYND 1. Hæðar

D
C
B
A

Breyting: Dags: Nr:

Roðahvarf 2 - 8 KÓPAVOGI

AÐALUPPDRÁTTUR

Blaðstærð:	Hannað:	Teiknað:	Yfirfarið:	Dags:
A1	GPK, DSÓ	GPK, DSÓ LMC, CSM	GPK	26.4.25

Grunnmynd 1. hæðar

Kvarði:	Teikning:	Breyting:
1:100	1.03	

RÝMA arkitektar
stórhöfða 17, 110 reykjavík
gunnar páll kristinsson arkitekt
gunnarpall@ryma.is, s: 698 5665
kt: 711003-2310
kt: 260665-3679
www.ryma.is

Skal soit ar 00000000 dags: 11.11.2026

N

BB 1.10

AA 1.10

CC 1.10

G136,26

G135.07

G136,50

G137,29

G137,72

L137,85

L134,60

L132,00

BYGGINGARLÍNA

handrið, h:120

Nr. 2
mhl 01

Nr. 4 - 6
mhl 02

Nr. 8
mhl 03

0206 Svalir 9.63 m² GN
Eldhús 12.7 m²
Stofur 28.0 m²
Þrv. 5.0 m² GN,VLR
0201 139.680
Herb. 8.6 m²
Sjónv.hol 11.8 m²
Herb. 14.2 m²
Bað 6.7 m² GN,VLR
Gangur 5.1 m²
Andd./ Hol 7.1 m²
Bað 6.0 m² GN,VLR
Andd. 4.3 m²
0202 139.690
0207 Svalir 8.9 m² GN
Herb. 13.1 m²
Opið rými 36.3 m²
Op.l. fag a.m.k. 0.25 m² f. reykl.
DS 800x1800
Lyfta 4.4 m² VLR
2. hæð Sameign 22.6 m² VLR
0205 139.680
Þrv. 5.1 m² GN,VLR
Herb. 16.2 m²
Herb. 12.4 m²
Andd./ Hol 5.9 m²
Vs. 2.3 m² GN,VLR
Þvh. VLR
Bað 5.7 m² GN,VLR
0204 139.680
Herb. 9.1 m²
Andd. / Hol 7.5 m²
0203 139.680
Herb. 9.0 m²
Sjónv.hol 16.6 m²
Opið rými 31.9 m²
Þrv. 4.4 m² GN,VLR f.
0208 Svalir 9.0 m² GN
Eldhús 12.5 m²
Stofur 28.4 m²
0209 Svalir 9.45 m² GN
Herb. 12.6 m²
Herb. 8.8 m²
Bað/þv. 5.9 m² GN,VLR
Andd./Hol 8.2 m²
0202 138.180
2.hæð Sameign 8.3 m² VLR
0203 138.180
Opið rými 34.6 m²
0205 Svalir 8.1 m² GN
Op.l. fag a.m.k. 0.25 m² f. reykl.
Herb. 9.7 m²
Herb. 13.4 m²
Lyfta 4.4 m² VLR
Gangur 3.3 m²
Bað 5.7 m² GN,VLR
0201 138.180
Andd. 4.2 m²
Opið rými 41.1 m²
Þrv. 3.5 m² GN,VLR
Herb. 9.5 m²
0204 Svalir 7.65 m² GN
Herb. 12.6 m²
Herb. 8.6 m²
Herb. 9.4 m²
0206 Útistigi
stiga pallur
Gangur 6.4 m²
Þrv. 3.1 m² GN,VLR
Bað 6.0 m² GN,VLR
Andd. / Hol 7.6 m²
0202 137.980
Opið rými 34.9 m²
0205 Svalir 10.35 m² GN
K: 137.960
0201 137.980
Herb. 9.6 m²
Herb. 8.4 m²
Herb. 12.6 m²
Gangur 6.4 m²
Þrv. 3.1 m² GN,VLR
Bað 5.8 m² GN,VLR
Andd./ Hol 7.8 m²
Sjónv.hol 9.6 m²
Opið rými 34.9 m²
0204 Svalir 9.54 m² GN

GRUNNMYND 2. Hæðar

D
C
B
A
Breyting: Dags: Nr:

Roðahvarf 2 - 8 KÓPAVOGI

AÐALUPPDRÁTTUR

Blaðstærð:	Hannað:	Teiknað:	Yfirfarið:	Dags:
A1	GPK, DSÓ	GPK, DSÓ LMC, CSM	GPK	26.4.25

Grunnmynd 2. hæðar

Kvarði:	Teikning:	Breyting:
1:100	**1.04**	

RÝMA arkitektar
stórhöfða 17, 110 reykjavík
gunnar páll kristinsson arkitekt
gunnarpall@ryma.is, s: 698 5665
kt: 711003-2310
kt: 260665-3679
www.ryma.is

Skjal sott af 00000000 dags: 11.11 2026

N

BB 1.10

AA 1.10

CC 1.10

G136,26

G135,07

G136,50

G137,29

G137,72

L137,85

L134,60

L132,00

BYGGINGARLÍNA

handrið, h:120

Nr. 2
mhl 01

0301 142.560
0302 142.560
0303 141.060
0304 142.560
0305 142.560
0306 Svalir 8.1 m² GN
0307 Svalir 11.16 m² GN
0308 Svalir 9.54 m² GN
0309 Svalir 10.59 m² GN
0310 Svalir 9.90 m² GN

Nr. 4 - 6
mhl 02

Þak 2. hæðar -fergt með torfi

GRUNNMYND 3. Hæðar

Skjal sott af 0000000000 dags: 11.11.2026

D		
C		
B		
A		
Breyting:	Dags:	Nr:

Roðahvarf 2 - 8 KÓPAVOGI

AÐALUPPDRÁTTUR

Blaðstærð:	Hannað:	Teiknað:	Yfirfarið:	Dags:
A1	GPK, DSÓ	GPK, DSÓ LMC, CSM	GPK	26.4.25

Grunnmynd 3. hæðar

Kvarði:	Teikning:	Breyting:
1:100	**1.05**	

RÝMA arkitektar
stórhöfða 17, 110 reykjavík
gunnar páll kristinsson arkitekt
gunnarpall@ryma.is, s: 698 5665
kt: 711003-2310
kt: 260665-3679
www.ryma.is



ÚTLIT SUÐUR

4 - 6 | 2 | 8



ÚTLIT SUÐUR

4 - 6 | 2 | 8

D
C
B
A
Breyting: Dags: Nr:

Roðahvarf 2 - 8 KÓPAVOGI

AÐALUPPDRÁTTUR

Blaðstærð:	Hannað:	Teiknað:	Yfirfarið:	Dags:
A1	GPK, DSÓ	GPK, DSÓ LMC, CSM	GPK	26.4.25

ÚTLIT SUÐUR
ÚTLITSMYNDIR - Suður

Kvarði:	Teikning:	Breyting:
1:100	**1.06**	

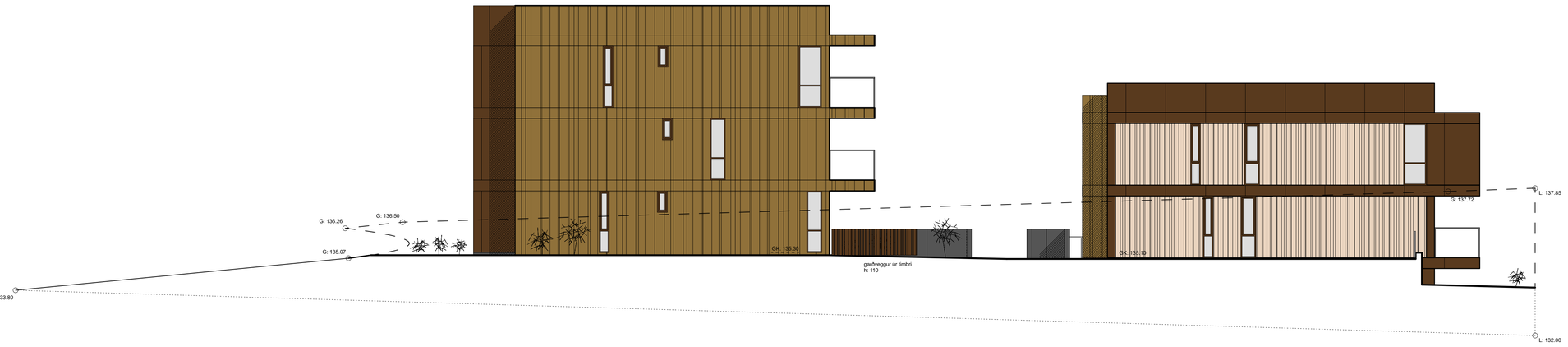
RÝMA arkitektar
stórhöfða 17, 110 reykjavík
gunnar páll kristinsson arkitekt
gunnarpall@ryma.is, s: 698 5665
kt: 711003-2310
kt: 260665-3679
www.ryma.is

Skjal sótt af 00000000 dags: 11.11.2026



ÚTLIT VESTUR

4 - 6



ÚTLIT VESTUR

2

8

D				
C				
B				
A				
Breyting:		Dags:		Nr:

Roðahvarf 2 - 8 KÓPAVOGI

AÐALUPPDRÁTTUR

Blaðstærð:	Hannað:	Teiknað:	Yfirfarið:	Dags:
A1	GPK, DSÓ	GPK, DSÓ LMC, CSM	GPK	26.4.25

ÚTLIT VESTUR

ÚTLITSMYNDIR - Vestur

Kvarði:	Teikning:	Breyting:
1:100	**1.07**	

RÝMA arkitektar
stórhöfða 17, 110 reykjavík — kt: 711003-2310
gunnar páll kristinsson arkitekt — kt: 260665-3679
gunnarpall@ryma.is, s: 698 5665 — www.ryma.is

Skjal sótt af 0000000 dags: 11.11 2026



ÚTLIT NORÐUR 8 2 4 - 6



ÚTLIT NORÐUR 8 2 4 - 6

D
C
B
A

Breyting: Dags: Nr:

Roðahvarf 2 - 8 KÓPAVOGI

AÐALUPPDRÁTTUR

Blaðstærð:	Hannað:	Teiknað:	Yfirfarið:	Dags:
A1	GPK, DSÓ	GPK, DSÓ LMC, CSM	GPK	26.4.25

ÚTLIT NORÐUR
ÚTLITSMYNDIR - Norður

Kvarði:	Teikning:	Breyting:
1:100	**1.08**	

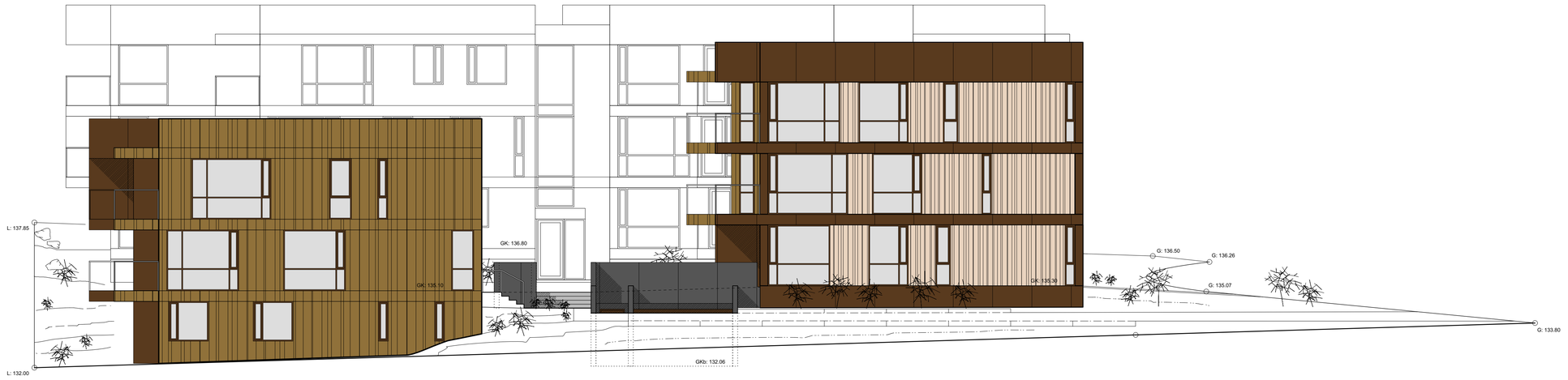
RÝMA arkitektar
stórhöfða 17, 110 reykjavík kt: 711003-2310
gunnar páll kristinsson arkitekt kt: 260665-3679
gunnarpall@ryma.is, s: 698 5665 www.ryma.is

Skjal sótt af 000000 dags: 11.11.2026



ÚTLIT AUSTUR

4 - 6



ÚTLIT AUSTUR 8 4 - 6 2

D		
C		
B		
A		
Breyting:	Dags:	Nr:

Roðahvarf 2 - 8 KÓPAVOGI

AÐALUPPDRÁTTUR

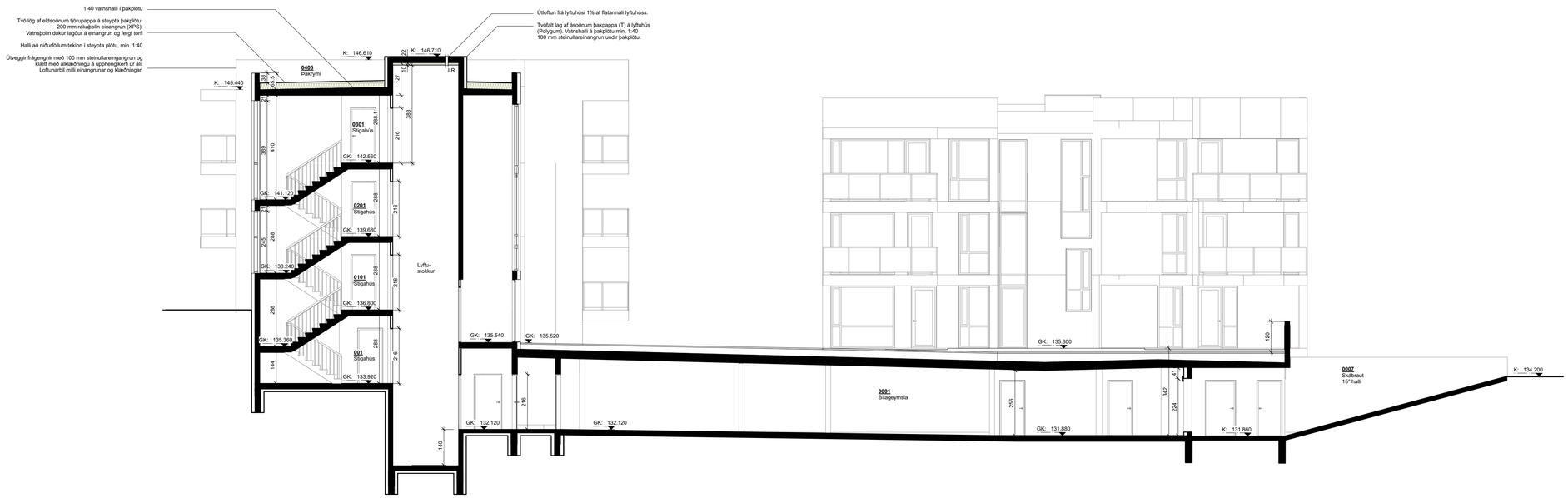
Blaðstærð:	Hannað:	Teiknað:	Yfirfarið:	Dags:
A1	GPK, DSÓ	GPK, DSÓ LMC, CSM	GPK	26.4.25

ÚTLIT AUSTUR

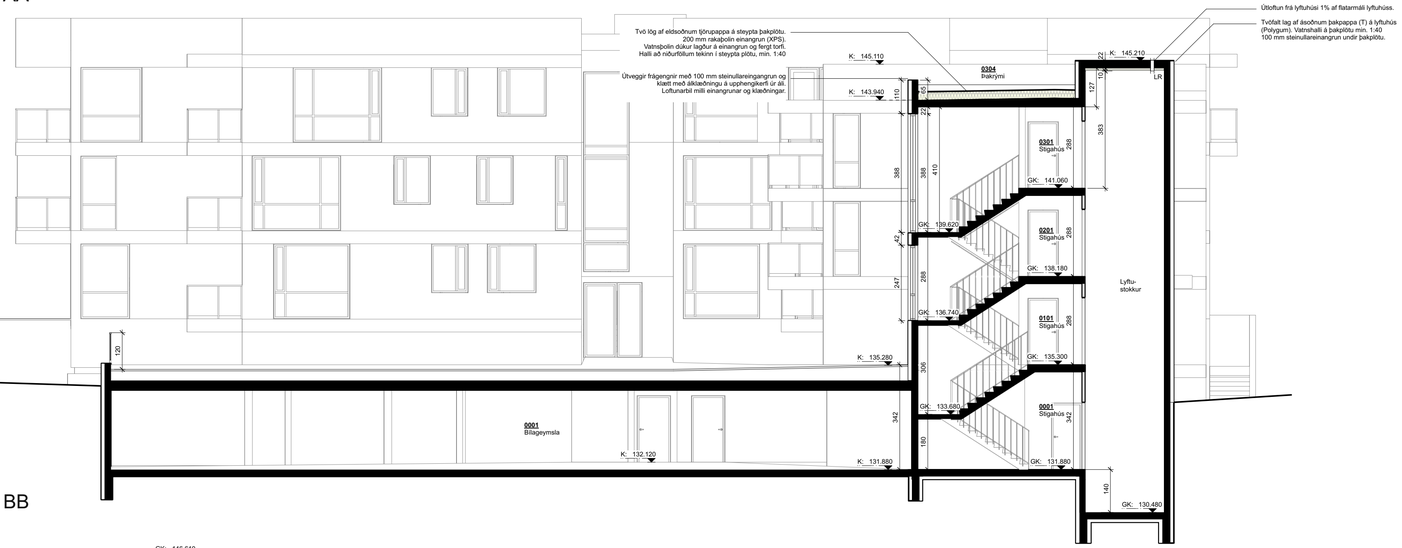
Kvarði:	Teikning:	Breyting:
1:100	**1.09**	

RÝMA arkitektar
stórhöfða 17, 110 reykjavík — kt: 711003-2310
gunnar páll kristinsson arkitekt — kt: 260665-3679
gunnarpall@ryma.is, s: 698 5665 — www.ryma.is

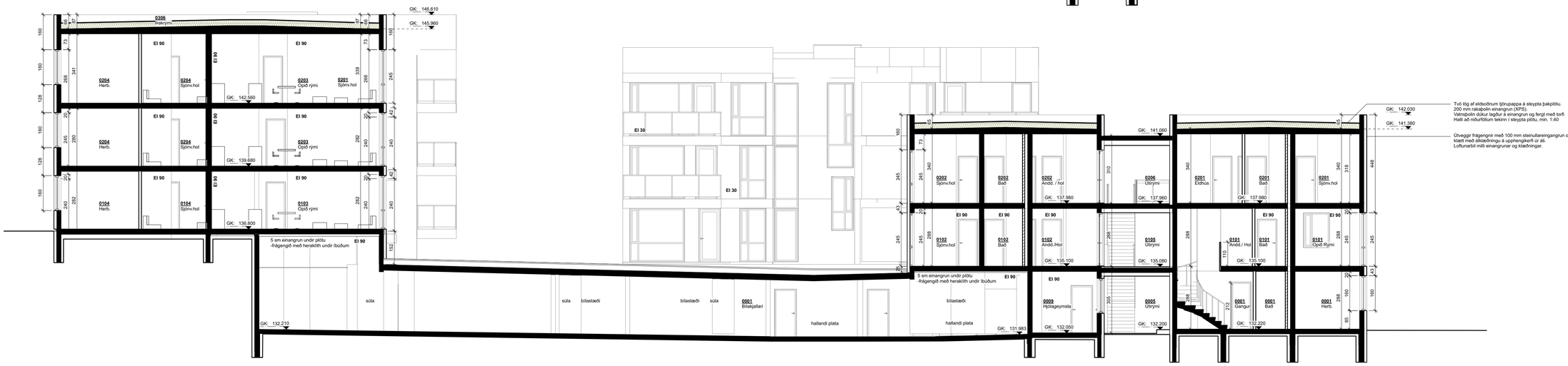
Skjal sótt af 00000000 dags: 11.11 2026



SNIÐ AA



SNIÐ BB



Tvö lög af eldsoðnum tjörupappa á steypta þakplötu. 200 mm rakaþolin einangrun (XPS). Vatnsþolin dúkur lagður á einangrun og fergt með torfi Halli að niðurföllum tekinn í steypta plötu, min. 1:40

Útveggir frágengnir með 100 mm steinullareingangrun og klætt með álklæðningu á upphengikerfi úr áli. Loftunarbil milli einangrunar og klæðningar.

SNIÐ CC

D	
C	
B	
A	
Breyting:	Dags: Nr:

Roðahvarf 2 - 8 KÓPAVOGI

AÐALUPPDRÁTTUR

Blaðstærð:	Hannað:	Teiknað:	Yfirfarið:	Dags:
A1	GPK, DSÓ	GPK, DSÓ LMC, CSM	GPK	26.4.25

ÚTLIT / SNIÐ

Kvarði:	Teikning:	Breyting:
1:100	**1.10**	

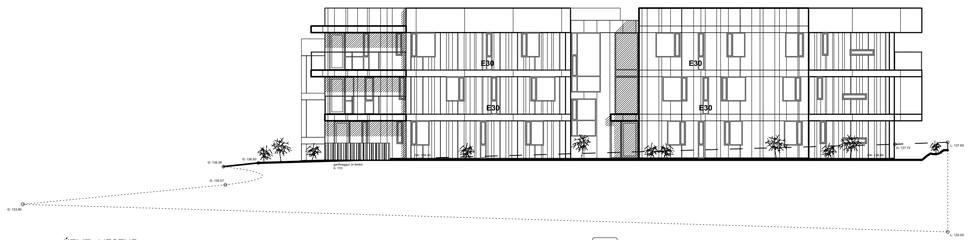
RÝMA arkitektar
stórhöfða 17, 110 reykjavík
gunnar páll kristinsson arkitekt
gunnarpall@ryma.is, s: 698 5665
kt: 711003-2310
kt: 260665-3679
www.ryma.is

Skjal sott af 00000000 dags. 11.11 2026



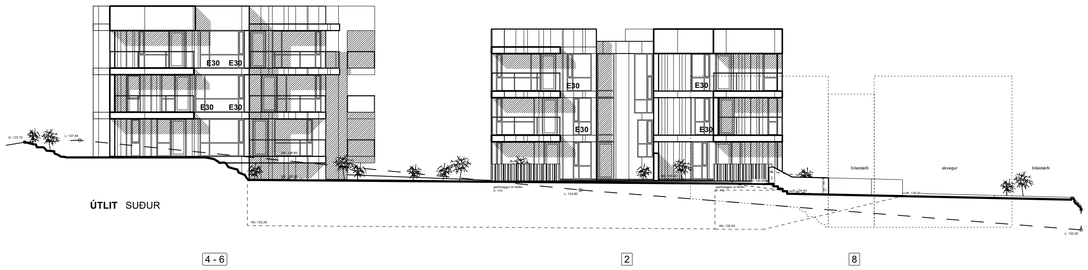
ÚTLIT SUÐUR

4 - 6 | 2 | 8



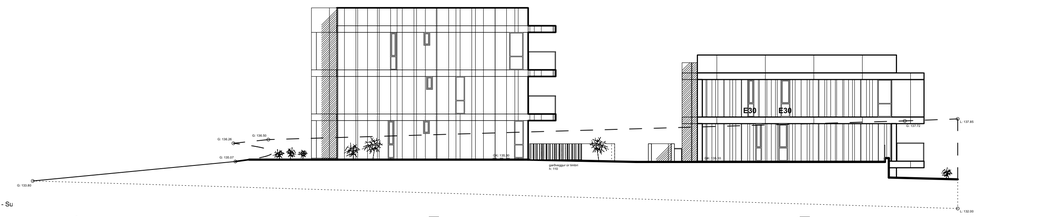
ÚTLIT VESTUR

4 - 6



ÚTLIT SUÐUR

4 - 6 | 2 | 8

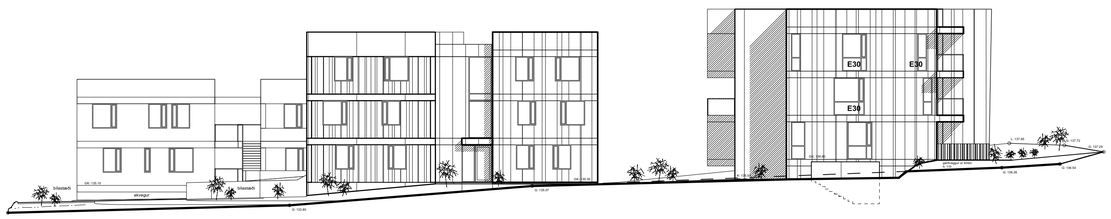


ÚTLITSMYNDIR - Su

ÚTLIT VESTUR

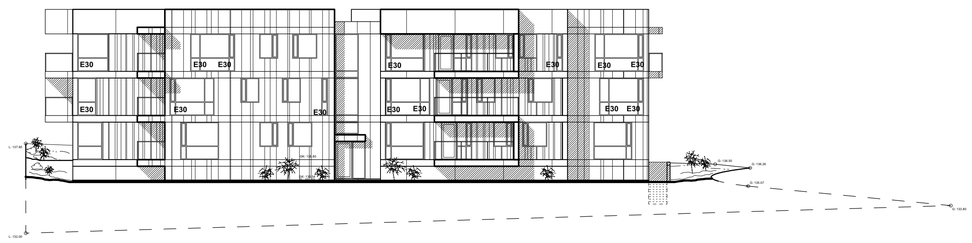
2 | 8

ÚTLIT



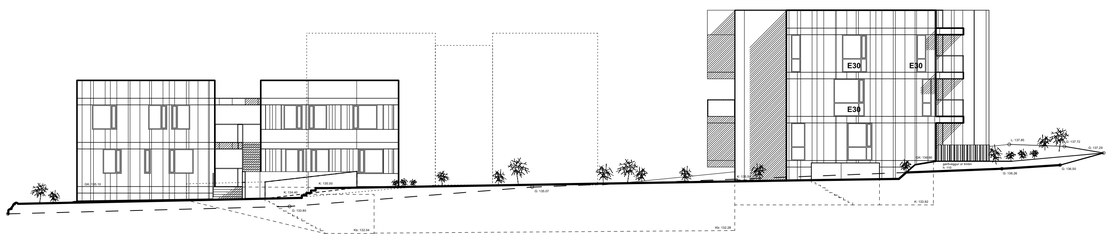
ÚTLIT NORÐUR

8 | 2 | 4 - 6



ÚTLIT AUSTUR

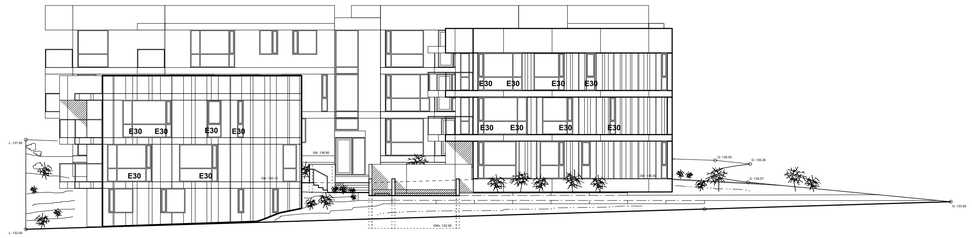
4 - 6



ÚTLIT NORÐUR

8 | 2 | 4 - 6

ÚTLIT



ÚTLIT AUSTUR

8 | 4 - 6 | 2

D		
C		
B		
A		
Breyting:	Dags:	Nr:

Roðahvarf 2 - 8 KÓPAVOGI

AÐALUPPDRÁTTUR

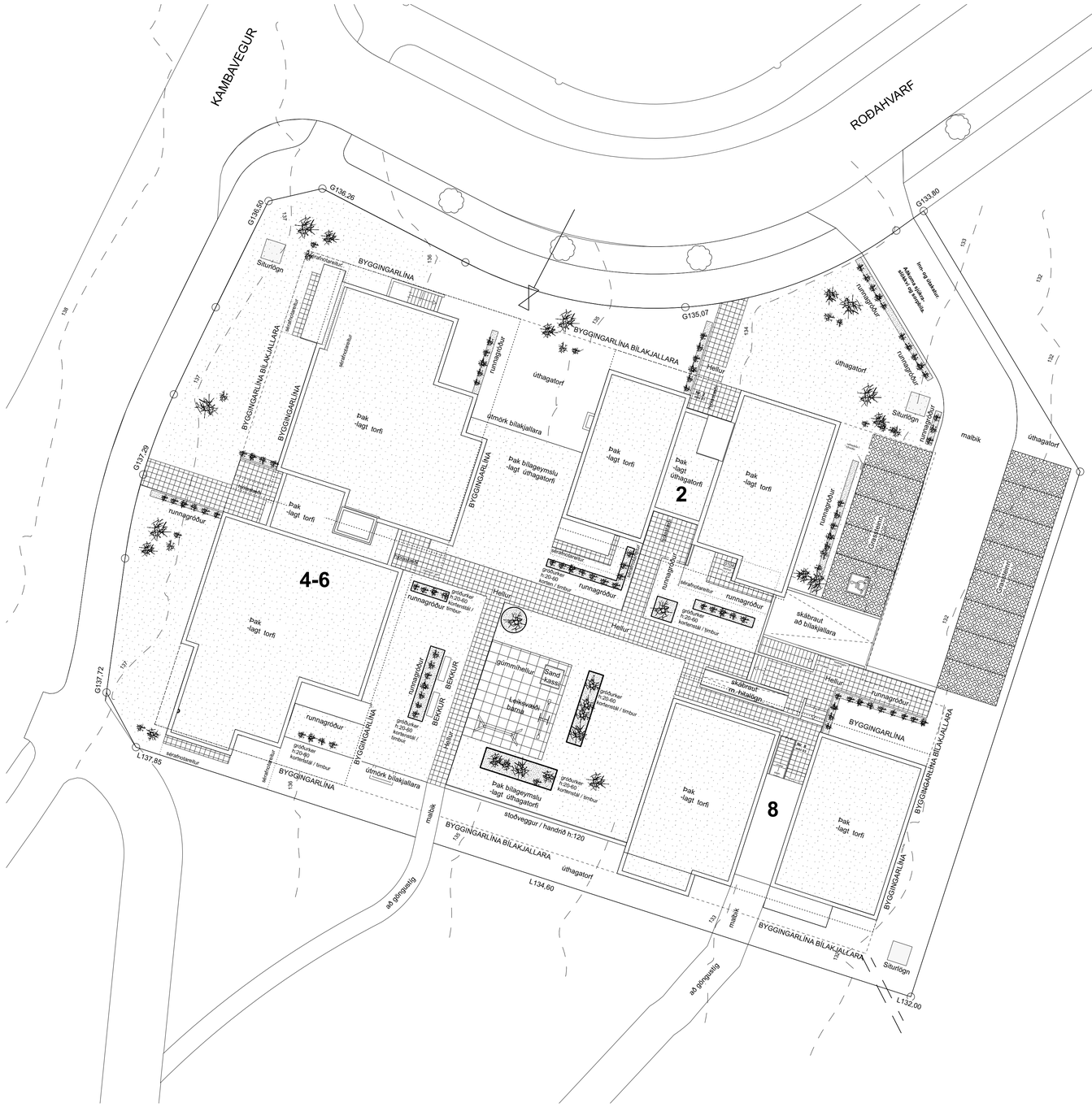
Blaðstærð:	Hannað:	Teiknað:	Yfirfarið:	Dags:
A1	GPK, DSÓ	GPK, DSÓ LMC, CSM	GPK	26.4.25

EI-30 gler á hæðarskilum

Kvarði:	Teikning:	Breyting:
1:200	1.11	

RÝMA arkitektar
stórhöfða 17, 110 reykjavík
gunnar páll kristinsson arkitekt
gunnarpall@ryma.is, s: 698 5665
kt: 711003-2310
kt: 260665-3679
www.ryma.is

Skal sott af 00000000 dags: 11.11 2026



LÓÐARUPPDRÁTTUR 1:200

N

Flatarmál þaks yfir bílageymslu:
661 m²

Flatarmál upphækkaðra gróðurkera:
36,4 m²

Hlutfall flatarmáls upphækkaðra gróðurkera af flatarmáli þaks yfir bílageymslu:

5,5%

D
C
B
A

Breyting: Dags: Nr:

Roðahvarf 2 - 8 KÓPAVOGI

AÐALUPPDRÁTTUR

Blaðstærð:	Hannað:	Teiknað:	Yfirfarið:	Dags:
A1	GPK, DSÓ	GPK, DSÓ LMC, CSM	GPK	26.4.25

Lóðaruppdráttur

Kvarði:	Teikning:	Breyting:
1:200	**1.12**	

RÝMA arkitektar
stórhöfða 17, 110 reykjavík
gunnar páll kristinsson arkitekt
gunnarpall@ryma.is, s: 698 5665
kt: 711003-2310
kt: 260665-3679
www.ryma.is

Skjal sott af 00000000 dags. 11.11.2026

Skráningartafla:	Roðahvarf 2, 203 Kópavogur				Skrásetjari:	Páll R Valdimarsson	Breytingar									
Landeignanúmer:	L238578				Kennitala:	210363-2549										
Matshlutanúmer:	01				Dags.:	11.8.2025										
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-rönd	Notkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hald	Botnflötur m²	Millifl0tur m²	Sligar m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brútó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Reiknistæ skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			1.002,7	0,0	24,9	47,9	761,0	193,8			2.591,6	610,3	617,6		1.923,479
		Botn											31,8				
	00	**Kjallari**			127,0	0,0	8,3	1,4	125,6	0,0			417,8	104,2	44,6		
A	0001	**geymsla**	N	0101	7,2				7,2		3,29	3,29	23,7	4,9	7,2	3,29	16,121
A	0002	**geymsla**	N	0102	9,7				9,7		3,29	3,29	31,9	8,2	9,7	3,29	26,978
A	0003	**geymsla**	N	0201	7,0				7,0		3,29	3,29	23,0	5,7	7,0	3,29	18,753
A	0004	**geymsla**	N	0202	7,9				7,9		3,29	3,29	26,0	5,8	7,9	3,29	19,082
A	0005	**geymsla**	N	0301	5,2				5,2		3,29	3,29	17,1	4,0	5,2	3,29	13,160
A	0006	**geymsla**	N	0302	7,6				7,6		3,29	3,29	25,0	6,5	7,6	3,29	21,385
A	0007	**Inntök HV, VV**	T	Y	7,2				7,2		3,29	3,29	23,7	5,2		3,29	17,108
A	0008	**Inntök rafmagn**	T	Y	4,1				4,1		3,29	3,29	13,5	3,2		3,29	10,528
A	0009	**Geymslugangur**	U	Y	10,8				10,8		3,29	3,29	35,5	9,4		3,29	30,926
A	0010	**Hjólageymsla**	N	Y	31,5				31,5		3,29	3,29	103,6	26,9		3,29	88,501
A	0011	**Stigahús/lyfta/br.slúsa**	U	Y	28,8		8,3	1,4	27,4		3,29	3,29	94,8	24,4		3,29	80,276
	01	**1. hæð**			227,3	0,0	8,3	9,7	217,6	0,0			654,6	175,3	191,0		
A	0101	**íbúð**	N	0101	107,1				107,1		2,88	2,88	308,4	91,3	107,1	2,88	262,944
A	0102	**íbúð**	N	0102	83,9				83,9		2,88	2,88	241,6	62,8	83,9	2,88	180,864
A	0103	**Anddyri/stigahús/lyfta**	U	Y	36,3		8,3	9,7	26,6		2,88	2,88	104,5	21,2		2,88	61,056
	02	**2. hæð**			227,3	0,0	8,3	18,4	208,9	0,0			654,6	165,4	191,0		
A	0201	**íbúð**	N	0201	107,1				107,1		2,88	2,88	308,4	91,3	107,1	2,88	262,944
A	0202	**íbúð**	N	0202	83,9				83,9		2,88	2,88	241,6	62,8	83,9	2,88	180,864
A	0203	**Stigahús/lyfta**	U	Y	36,3		8,3	18,4	17,9		2,88	2,88	104,5	11,3		2,88	32,544
B	0204	**svalir**	S	0201	7,7				7,7							1,00	7,700
C	0205	**svalir**	S	0202	8,1				8,1							1,00	8,100
	03	**3. hæð**			421,1	0,0	0,0	18,4	208,9	193,8			832,8	165,4	191,0		
A	0301	**íbúð**	N	0301	107,1				107,1		3,40	3,40	364,1	91,3	107,1	3,40	310,420
A	0302	**íbúð**	N	0302	83,9				83,9		3,40	3,40	285,3	62,8	83,9	3,40	213,520
A	0303	**Stigahús/lyfta**	U	Y	36,3			18,4	17,9		3,10	4,60	139,8	11,3		3,85	43,505
A	0304	**Einangrun**	V	Y	193,8					193,8	0,20	0,25	43,6				
C	0305	**svalir**	S	0302	8,1				8,1							1,00	8,100
C	0306	**svalir**	S	0301	8,1				8,1							1,00	8,100

Athugasemdir

mál sem ekki eru á teikningu mælð í teikniforriti
Sorpgeymsla í sameign allra (allir matshlutar) undir húsi í mhl 01

Sameignir sumra

	Eignar-hald	Notkun texti	Y-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	Eignarhlutur
	0101	íbúð	Y	sameign	S	17,8999%
	0102	íbúð	Y	sameign	S	13,3315%
	0201	íbúð	Y	sameign	S	18,5626%
	0202	íbúð	Y	sameign	S	13,3445%
	0301	íbúð	Y	sameign	S	21,2747%
	0302	íbúð	Y	sameign	S	15,5869%

				Skiptarúmmál					
	Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m² án sameignar	Séreign og sameign m²				
	0101	**íbúð**	114,3	279,065	344,300				
	0102	**íbúð**	93,6	207,842	256,430				
	0201	**íbúð**	114,1	289,397	357,048				
	0202	**íbúð**	91,8	208,046	256,680				
	0301	**íbúð**	112,3	331,680	409,214				
	0302	**íbúð**	91,5	243,005	299,812				
		Alls	**617,6**	1.559,035	**1.923,484**				
		Botnplata		**Hjúpfletir**					
	Lóð m²	Botnplata m²	Botnplata m²	Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Ofísti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	3451,0	31,8	159,2	752,1	175,0	193,8		145,2	71,7

	Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M millifl0tur 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	808,9		47,9	761,0		2.516,2	610,3	617,6
	Svalir A lokun								
	B rými	7,7			7,7				
	C rými	24,3							
	Fylgirými (F)								
	Afgangsrými (V)	193,8			193,8	193,8	43,6		
	Botnplata						31,8		
	Samtals:	**1.034,7**	**0,0**	**47,9**	**962,5**	**193,8**	**2.591,6**	**610,3**	**617,6**

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	**768,7**	**3.451,0**	**0,22**

Skráningartafla:	Roðahvarf 4-6, 203 Kópavogur				Skrásetjari:	Páll R Valdimarsson	Breytingar									
Landeignanúmer:	L238578				Kennitala:	210363-2549										
Matshlutanúmer:	02				Dags.:	11.8.2025										
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	Notkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hald	Botnflötur m²	Millifl0tur m²	Sligar m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brútó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Reiknistæ skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			2.080,5	0,0	35,9	63,4	1.580,5	436,6			5.237,1	1.339,3	1.332,0		4.264,542
		Botn											39,8				
	00	**Kjallari**			250,1	0,0	11,4	1,4	248,7	0,0			781,2	206,5	110,7		
A	0001	**geymsla**	N	0101	12,2				12,2		2,88	2,88	35,1	9,6	12,2	2,88	27,648
A	0002	**geymsla**	N	0102	7,3				7,3		2,88	2,88	21,0	5,5	7,3	2,88	15,840
A	0003	**geymsla**	N	0103	8,2				8,2		2,88	2,88	23,6	6,6	8,2	2,88	19,008
A	0004	**geymsla**	N	0104	8,1				8,1		2,88	2,88	23,3	6,7	8,1	2,88	19,296
A	0005	**geymsla**	N	0201	8,7				8,7		2,88	2,88	25,1	8,3	8,7	2,88	23,904
A	0006	**geymsla**	N	0202	8,7				8,7		2,88	2,88	25,1	7,0	8,7	2,88	20,160
A	0007	**geymsla**	N	0203	8,7				8,7		2,88	2,88	25,1	7,3	8,7	2,88	21,024
A	0008	**geymsla**	N	0204	11,2				11,2		2,88	2,88	32,3	9,5	11,2	2,88	27,360
A	0009	**geymsla**	N	0301	8,3				8,3		2,88	2,88	23,9	7,2	8,3	2,88	20,736
A	0010	**geymsla**	N	0302	10,3				10,3		2,88	2,88	29,7	8,2	10,3	2,88	23,616
A	0011	**geymsla**	N	0303	10,5				10,5		2,88	2,88	30,2	9,3	10,5	2,88	26,784
A	0012	**geymsla**	N	0304	8,5				8,5		2,88	2,88	24,5	7,4	8,5	2,88	21,312
A	0013	**raesting/sam.geymsla**	N	Y	7,4				7,4		2,88	2,88	21,3	6,1		2,88	17,568
A	0014	**Inntök HB, VV**	T	Y	7,1				7,1		2,88	2,88	20,4	5,6		2,88	16,128
A	0015	**Inntök rafmagn**	T	Y	7,1				7,1		2,88	2,88	20,4	5,6		2,88	16,128
A	0016	**Geymslugangur**	U	Y	27,6				27,6		2,88	2,88	79,5	24,6		2,88	70,848
A	0017	**Hjólageymsla**	N	Y	43,4				43,4		4,32	4,32	187,5	40,6		4,32	175,392
A	0018	**Stigahús/lyfta**	U	Y	41,2		11,4	1,4	39,8		2,82	2,88	117,4	27,0		2,85	76,950
A	0019	**Brunastúka**	U	Y	5,6				5,6		2,82	2,82	15,8	4,4		2,82	12,408
C	0020	**útitröppur**	U	Y	5,3				5,3								
	01	**1. hæð**			464,6	0,0	16,4	12,8	451,8	0,0			1.338,0	379,5	407,1		
A	0101	**íbúð**	N	0101	107,2				107,2		2,88	2,88	308,7	93,2	107,2	2,88	268,416
A	0102	**íbúð**	N	0102	90,5				90,5		2,88	2,88	260,6	77,9	90,5	2,88	224,352
A	0103	**íbúð**	N	0103	80,4				80,4		2,88	2,88	231,6	69,4	80,4	2,88	199,872
A	0104	**íbúð**	N	0104	129,0				129,0		2,88	2,88	371,5	107,5	129,0	2,88	309,600
A	0105	**Anddyri/stigahús/lyfta**	U	Y	57,5		16,4	12,8	44,7		2,88	2,88	165,6	31,5		2,88	90,720
B	0106	**svalir**	S	0101	8,0				8,0							1,00	8,000
B	0107	**svalir**	S	0102	9,5				9,5							1,00	9,500
B	0108	**svalir**	S	0103	9,0				9,0							1,00	9,000
	02	**2. hæð**			464,6	0,0	8,1	24,6	440,0	0,0			1.338,0	376,1	407,1		
A	0201	**íbúð**	N	0201	107,2				107,2		2,88	2,88	308,7	92,3	107,2	2,88	265,824
A	0202	**íbúð**	N	0202	90,5				90,5		2,88	2,88	260,6	78,1	90,5	2,88	224,928
A	0203	**íbúð**	N	0203	80,4				80,4		2,88	2,88	231,6	69,5	80,4	2,88	200,160
A	0204	**íbúð**	N	0204	129,0				129,0		2,88	2,88	371,5	110,2	129,0	2,88	317,376
A	0205	**Stigahús/lyfta**	U	Y	57,5		8,1	24,6	32,9		2,88	2,88	165,6	26,0		2,88	74,880
B	0206	**svalir**	S	0201	9,6				9,6							1,00	9,600
B	0207	**svalir**	S	0202	9,9				9,9							1,00	9,900
B	0208	**svalir**	S	0203	9,0				9,0							1,00	9,000
B	0209	**svalir**	S	0204	9,5				9,5							1,00	9,500
	03	**3. hæð**			901,2	0,0	0,0	24,6	440,0	436,6			1.740,0	377,2	407,1		
A	0301	**íbúð**	N	0301	107,2				107,2		3,52	3,52	377,3	91,6	107,2	3,52	322,432
A	0302	**íbúð**	N	0302	90,5				90,5		3,52	3,52	318,6	77,5	90,5	3,52	272,800
A	0303	**íbúð**	N	0303	80,4				80,4		3,52	3,52	283,0	70,4	80,4	3,52	247,808
A	0304	**íbúð**	N	0304	129,0				129,0		3,52	3,52	454,1	111,7	129,0	3,52	393,184
A	0305	**Stigahús/lyfta**	U	Y	57,5			24,6	32,9		2,88	4,38	208,7	26,0		3,63	94,380
A	0306	**Einangrun**	V	Y	436,6					436,6	0,20	0,25	98,2				
C	0307	**svalir**	S	0301	11,2				11,2							1,00	11,200
C	0308	**svalir**	S	0302	9,5				9,5							1,00	9,500
C	0309	**svalir**	S	0303	10,6				10,6							1,00	10,600
C	0310	**svalir**	S	0304	9,9				9,9							1,00	9,900

Athugasemdir

mál sem ekki eru á teikningu mælð í teikniforriti
Sorpgeymsla í sameign allra (allir matshlutar) undir húsi í mhl 01

Sameignir sumra

	Eignar-hald	Notkun texti	Y-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	Eignarhlutur
	0101	Íbúð	Y	sameign	S	8,4016%
	0102	Íbúð	Y	sameign	S	6,8992%
	0103	Íbúð	Y	sameign	S	6,2965%
	0104	Íbúð	Y	sameign	S	9,0877%
	0201	Íbúð	Y	sameign	S	8,2707%
	0202	Íbúð	Y	sameign	S	7,0455%
	0203	Íbúð	Y	sameign	S	6,3602%
	0204	Íbúð	Y	sameign	S	9,7879%
	0301	Íbúð	Y	sameign	S	9,7915%
	0302	Íbúð	Y	sameign	S	8,4527%
	0303	Íbúð	Y	sameign	S	7,8801%
	0304	Íbúð	Y	sameign	S	11,7264%

				Skiptarúmmál					
	Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m² án sameignar	Séreign og sameign m²				
	0101	**íbúð**	119,4	304,064	358,287				
	0102	**íbúð**	97,8	249,692	294,220				
	0103	**íbúð**	88,6	227,880	268,517				
	0104	**íbúð**	137,1	328,896	387,549				
	0201	**íbúð**	115,9	299,328	352,707				
	0202	**íbúð**	99,2	254,988	300,461				
	0203	**íbúð**	89,1	230,184	271,233				
	0204	**íbúð**	140,2	354,236	417,409				
	0301	**íbúð**	115,5	354,368	417,563				
	0302	**íbúð**	100,8	305,916	360,469				
	0303	**íbúð**	90,9	285,192	336,051				
	0304	**íbúð**	137,5	424,396	500,077				
		Alls	**1.332,0**	3.619,140	**4.264,543**				
		Botnplata		**Hjúpfletir**					
	Lóð m²	Botnplata m²	Botnplata m²	Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Ofísti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	3451,0	39,8	199,0	1.326,4	354,0	436,6		146,7	114,5

	Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M millifl0tur 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	1.643,9		63,4	1.580,5		5.099,0	1.339,3	1.332,0
	Svalir A lokun								
	B rými	64,5			64,5				
	C rými	46,5							
	Fylgirými (F)								
	Afgangsrými (V)	436,6			436,6	436,6	98,2		
	Botnplata						39,8		
	Samtals:	**2.191,5**	**0,0**	**63,4**	**2.081,6**	**436,6**	**5.237,1**	**1.339,3**	**1.332,0**

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	**1.645,0**	**3.451,0**	**0,48**

Skal sott af 0000000000 dags: 11.11.2026

D
C
B
A
Breyting: Dags: Nr:

Roðahvarf 2 - 8 KÓPAVOGI

AÐALUPPDRÁTTUR

Blaðstærð:	Hannað:	Teiknað:	Yfirfarið:	Dags:
A1	GPK, DSÓ	GPK, DSÓ LMC, CSM	GPK	26.4.25

Skráningartafla

Kvarði:	Teikning:	Breyting:
	1.13	

RÝMA arkitektar
stórhöfða 17, 110 reykjavík
gunnar páll kristinsson arkitekt
gunnarpall@ryma.is, s: 698 5665
kt: 711003-2310
kt: 260665-3679
www.ryma.is

Skráningartafla:	Roðahvarf 8, 203 Kópavogur					**Skrásetjari:**	Páll R Valdimarsson		Breytingar										
Landeignanúmer:	L238578					**Kennitala:**	210363-2549												
Matshlutanúmer:	03				Útgáfa: 5.03	**Dags.:**	11.8.2025												
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	Notkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hald	Botnflötur m²	Millifletir 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			851,8	0,0	9,2	4,6	630,6	216,6			1.904,8	522,4	576,3		1.916,301		
		Botn											26,7						
	00	**Kjallari**			167,2	0,0	4,6	0,0	167,2	0,0			481,5	132,8	112,9				
A	0001	**íbúð**	N	0101	68,3		4,6		68,3		2,88	2,88	196,7	52,5	68,3	2,88	151,200		
A	0002	**geymsla**	N	0101	14,5				14,5		2,88	2,88	41,8	11,4	14,5	2,88	32,832		
A	0003	**geymsla**	N	0102	13,2				13,2		2,88	2,88	38,0	10,6	13,2	2,88	30,528		
A	0004	**geymsla**	N	0201	8,8				8,8		2,88	2,88	25,3	6,6	8,8	2,88	19,008		
A	0005	**geymsla**	N	0202	8,1				8,1		2,88	2,88	23,3	6,6	8,1	2,88	19,008		
A	0006	**Inntök HV, VV**	T	Y	7,1				7,1		2,88	2,88	20,4	5,6		2,88	16,128		
A	0007	**Inntök rafmagn**	T	Y	5,1				5,1		2,88	2,88	14,7	3,6		2,88	10,368		
A	0008	**Geymslugangur**	N	Y	17,1				17,1		2,88	2,88	49,2	12,6		2,88	36,288		
A	0009	**Hjólageymsla**	N	Y	25,0				25,0		2,88	2,88	72,0	23,3		2,88	67,104		
B	0010	**Útigangur**	U	Y	39,8				39,8		2,88	2,88	114,6			2,88	330,117		
	01	**1. hæð**			234,0	0,0	4,6	4,6	229,4	0,0			673,9	193,2	229,4				
A	0101	**íbúð**	N	0101	117,0		4,6	4,6	112,4		2,88	2,88	337,0	98,4	112,4	2,88	283,392		
A	0102	**íbúð**	N	0102	117,0				117,0		2,88	2,88	337,0	94,8	117,0	2,88	273,024		
C	0103	**svalir**	S	0101	9,5				9,5		2,88	2,88	27,5			1,00	9,500		
C	0104	**svalir**	S	0102	10,8				10,8		2,88	2,88	31,1			1,00	10,800		
C	0105	**útistigi**	U	Y	7,2				7,2							2,88	20,736		
C	0106	**göngurampur**	U	Y	8,4				8,4										
	02	**2. hæð**			450,6	0,0	0,0	0,0	234,0	216,6			722,7	196,4	234,0				
A	0201	**íbúð**	N	0201	117,0				117,0		2,88	2,88	337,0	98,2	117,0	2,88	282,816		
A	0202	**íbúð**	N	0202	117,0				117,0		2,88	2,88	337,0	98,2	117,0	2,88	282,816		
A	0203	**Einangrun**	V	Y	216,6					216,6	0,20	0,25	48,7						
C	0204	**svalir**	S	0201	9,5				9,5							1,00	9,500		
C	0205	**svalir**	S	0202	10,4				10,4							1,00	10,400		
C	0206	**útistigi**	U	Y	7,2				7,2		2,88	2,88	20,7			2,88	20,736		

Athugasemdir

mál sem ekki eru á teikningu mælð í teiknifonti
Sorpgeymsla í sameign allra (allir matshlutar) undir húsi í mhl 01
inntaksskefar í bílageymslu með rýmisnr. 0006 og 0007 tilheyra mhl 03 (hús nr. 8)

Sameignir samra

Eignar-hald	Notkun texti	Ý-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	Eignarhlutur
0101	íbúð	Y	sameign	S	33,7091%
0102	íbúð	Y	sameign	S	22,2185%
0201	íbúð	Y	sameign	S	22,0044%
0202	íbúð	Y	sameign	S	22,0680%

				Skiptarúmmál						
	Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m² án sameignar	Séreign og sameign m²					
	0101	**íbúð**	195,2	476,924	645,967					
	0102	**íbúð**	130,2	314,352	425,773					
	0201	**íbúð**	125,8	311,324	421,671					
	0202	**íbúð**	125,1	312,224	422,890					
		Alls	**576,3**	1.414,824	**1.916,301**					

		Botnplata		**Hjúpfletir**					
					Þar af:		Þar af:		
	Lóð m²	Botnplata m²	Botnplata m²	Útveggir m²	Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þakgluggar og þakop m²	Efstu hæðarkróki	Ummál ofanjarðar
Matshluti	3451,0	26,7	133,7	701,1	135,7	257,4		141,5	88,0

	Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M millifletir 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	635,2		4,6	630,6		1.829,4	522,4	576,3
	Svalir A lokun								
	B rými	39,8			39,8				
	C rými	63,0							
	Fylgirými (F)								
	Afgangsrými (V)	216,6			216,6	216,6	48,7		
	Botnplata						26,7		
	Samtals:	**954,6**	**0,0**	**4,6**	**887,0**	**216,6**	**1.904,8**	**522,4**	**576,3**

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	**670,4**	**3.451,0**	**0,19**

Skráningartafla:	Roðahvarf 2-8, bílgeymsla, 203 Kópavogur					**Skrásetjari:**	Páll R Valdimarsson		Breytingar										
Landeignanúmer:	L238578					**Kennitala:**	210363-2549												
Matshlutanúmer:	04				Útgáfa: 5.03	**Dags.:**	11.8.2025												
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	Notkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hald	Botnflötur m²	Millifletir 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			939,3	0,0	0,0	0,0	939,3	0,0			2.823,1	883,1	0,0		2.368,800		
		Botn											170,8						
	00	**Kjallari**			939,3	0,0	0,0	0,0	939,3	0,0			2.652,3	883,1	0,0				
A	0001	**bílgeymsla**	N	Y	881,5				881,5		2,82	2,82	2.485,8	840,0		2,82	2.368,800		
A	0002	**sorpgeymsla**	T	X	45,5				45,5		2,88	2,88	131,0	35,1					
A	0003	**Sprinklerklefi**	T	X	4,8				4,8		2,88	2,88	13,8	2,6					
A	0004	**Ræsting/sameign**	N	X	7,5				7,5		2,88	2,88	21,6	5,4					
C	0005	**útitröppur**	U	X	9,9				9,9										
C	0006	**Rampur**	U	X	57,5				57,5										

Sundurliðun á bílastæðum.

E	B01	**Stæði**	B	B01
E	B02	**Stæði**	B	B02
E	B03	**Stæði**	B	B03
E	B04	**Stæði**	B	B04
E	B05	**Stæði**	B	B05
E	B06	**Stæði**	B	B06
E	B07	**Stæði**	B	B07
E	B08	**Stæði**	B	B08
E	B09	**Stæði**	B	B09
E	B10	**Stæði**	B	B10
E	B11	**Stæði**	B	B11
E	B12	**Stæði**	B	B12
E	B13	**Stæði**	B	B13
E	B14	**Stæði**	B	B14
E	B15	**Stæði**	B	B15
E	B16	**Stæði**	B	B16
E	B17	**Stæði**	B	B17
E	B18	**Stæði**	B	B18
E	B19	**Stæði**	B	B19
E	B20	**Stæði**	B	B20
E	B21	**Stæði**	B	B21
E	B22	**Stæði**	B	B22
E	B23	**Stæði**	B	B23
E	B24	**stæði hreyfihamlaðara**	B	B24
E	B25	**stæði hreyfihamlaðara**	B	B25
E	B26	**stæði hreyfihamlaðara**	B	B26

Athugasemdir

Bílastæði í bílageymslunni tilheyra eignum í mhl-01, mhl-02 og mhl-03

Sameignir samra

Eignar-hald	Notkun texti	Ý-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	Eignarhlutur
B01	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B02	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B03	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B04	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B05	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B06	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B07	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B08	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B09	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B10	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B11	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B12	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B13	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B14	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B15	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B16	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B17	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B18	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B19	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B20	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B21	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B22	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B23	Stæði	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B24	stæði hreyfihamlaðara	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B25	stæði hreyfihamlaðara	Y	bílgeymsla	J	3,8462%
B26	stæði hreyfihamlaðara	Y	bílgeymsla	J	3,8462%

				Skiptarúmmál		
	Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m² án sameignar	Séreign og sameign m²	
	B01	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B02	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B03	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B04	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B05	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B06	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B07	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B08	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B09	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B10	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B11	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B12	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B13	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B14	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B15	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B16	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B17	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B18	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B19	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B20	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B21	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B22	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B23	**Stæði**	0,0	0,000	91,108	
	B24	**stæði hreyfihamlaðara**	0,0	0,000	91,108	
	B25	**stæði hreyfihamlaðara**	0,0	0,000	91,108	
	B26	**stæði hreyfihamlaðara**	0,0	0,000	91,108	
		Alls	**0,0**	0,000	**2.368,808**	

		Botnplata		**Hjúpfletir**						
					Þar af:		Þar af:			
	Lóð m²	Botnplata m²	Botnplata m²	Útveggir m²	Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þakgluggar og þakop m²	Efstu hæðarkróki	Ummál ofanjarðar	
Matshluti	3451,0	**170,8**	853,8	59,8	13,2	710,9				

	Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M millifletir 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	939,3			939,3		2.652,3	883,1	
	Svalir A lokun								
	B rými								
	C rými	67,4							
	Fylgirými (F)								
	Afgangsrými (V)								
	Botnplata						170,8		
	Samtals:	**1.006,7**	**0,0**	**0,0**	**939,3**	**0,0**	**2.823,1**	**883,1**	**0,0**

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	**939,3**	**3.451,0**	**0,27**

Skal sott af 00000000 dags: 11.11.2026

D
C
B
A
Breyting: Dags: Nr:

Roðahvarf 2 - 8 KÓPAVOGI

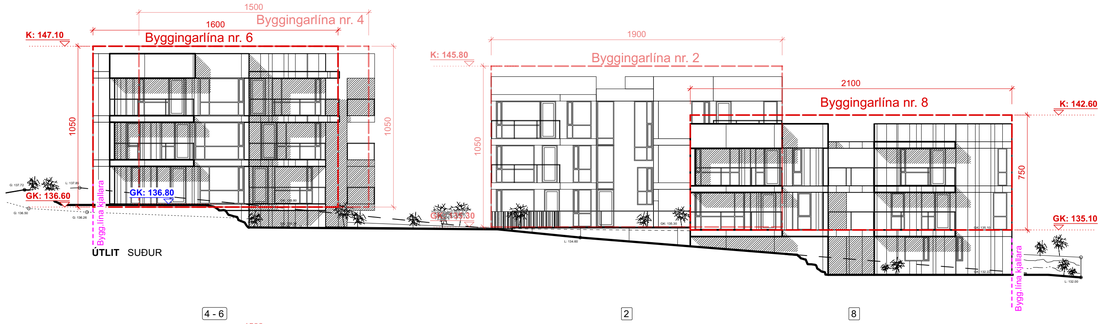
AÐALUPPDRÁTTUR

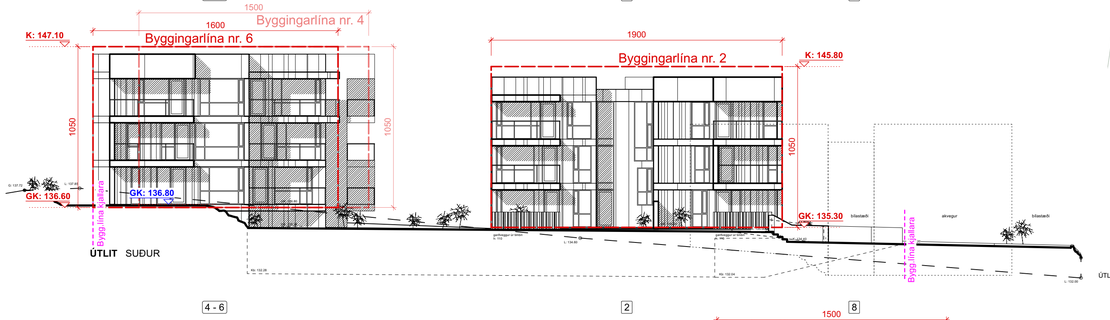
Blaðstærð:	Hannað:	Teiknað:	Yfirfarið:	Dags:
A1	GPK, DSÓ	GPK, DSÓ LMC, CSM	GPK	26.4.25

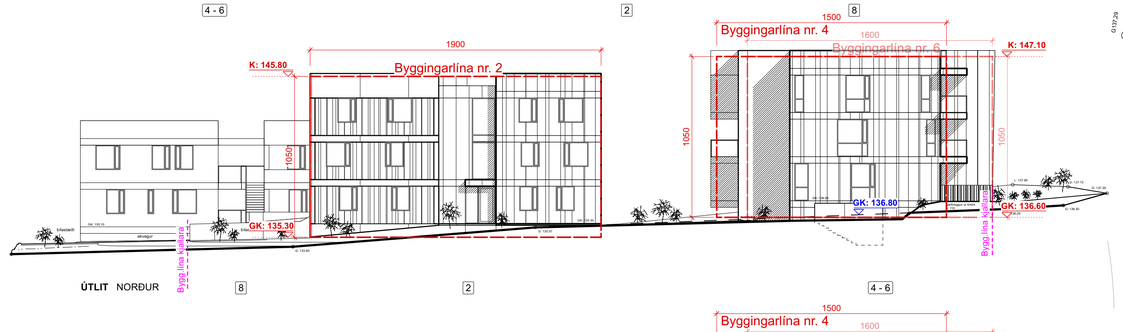
Skráningartafla

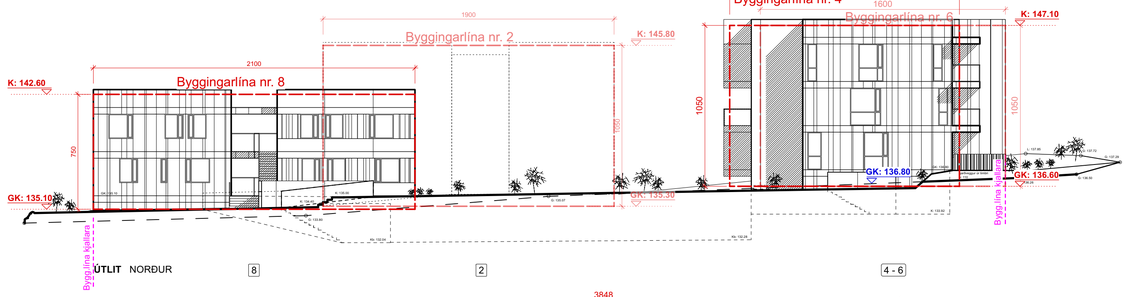
Kvarði:	Teikning:	Breyting:
	1.13	

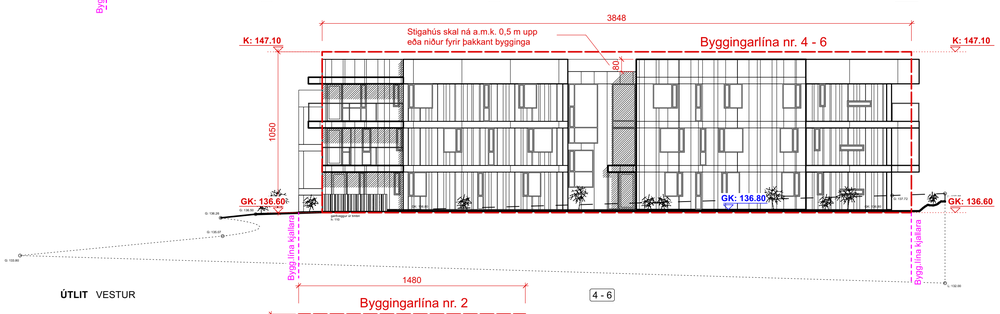
RÝMA arkitektar
stórhöfða 17, 110 reykjavík
gunnar páll kristinsson arkitekt
gunnarpall@ryma.is, s: 698 5665
kt: 711003-2310
kt: 260665-3679
www.ryma.is

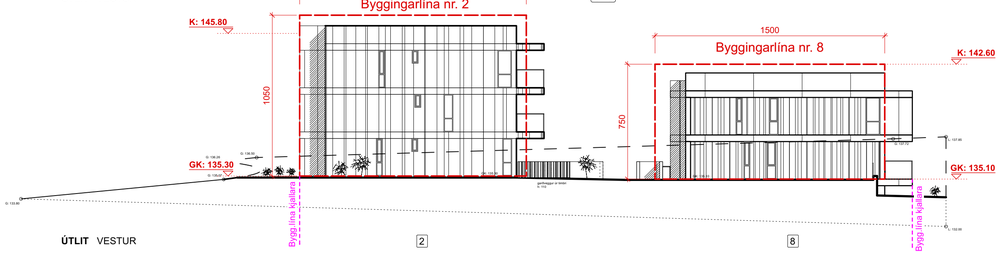


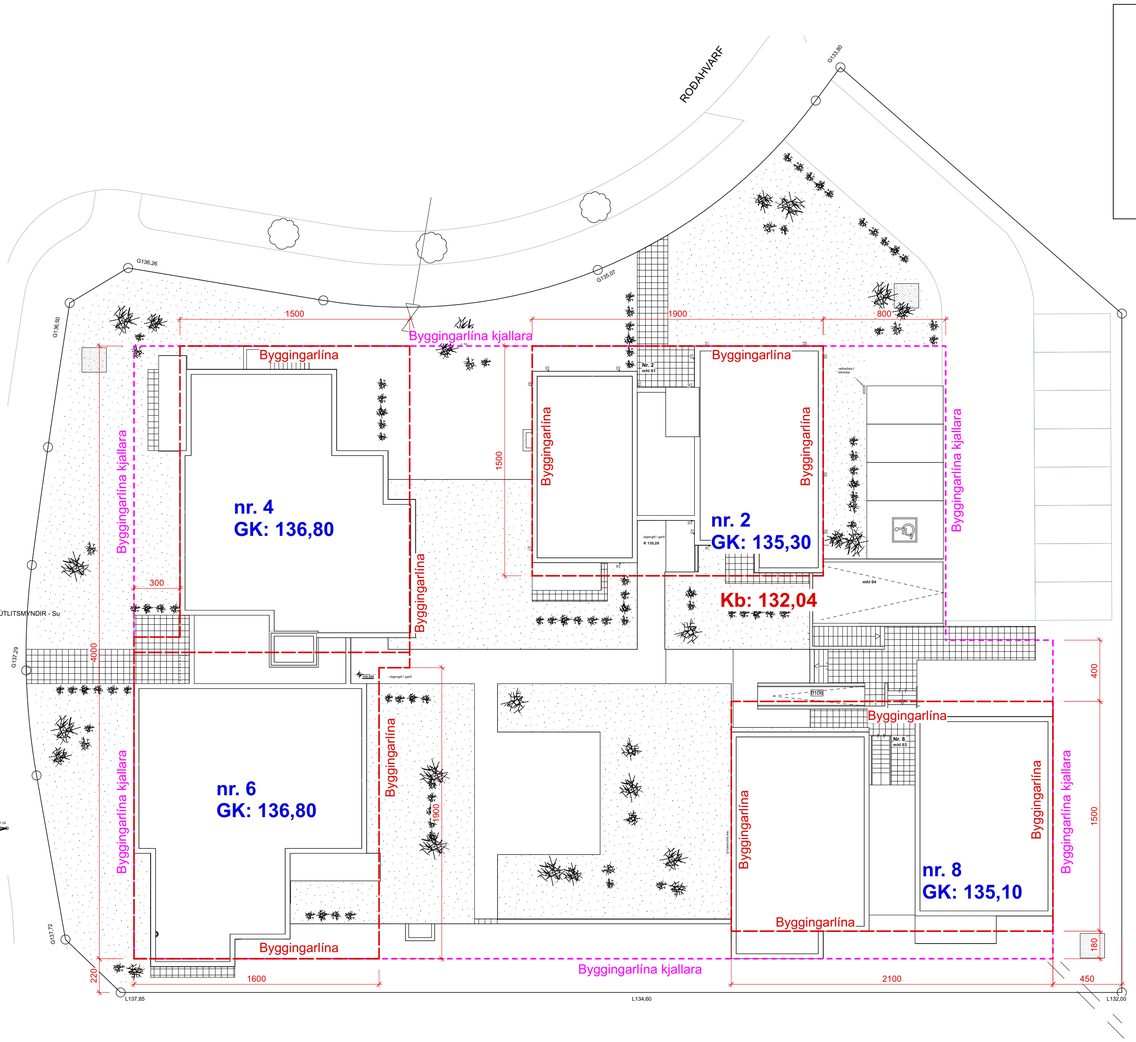




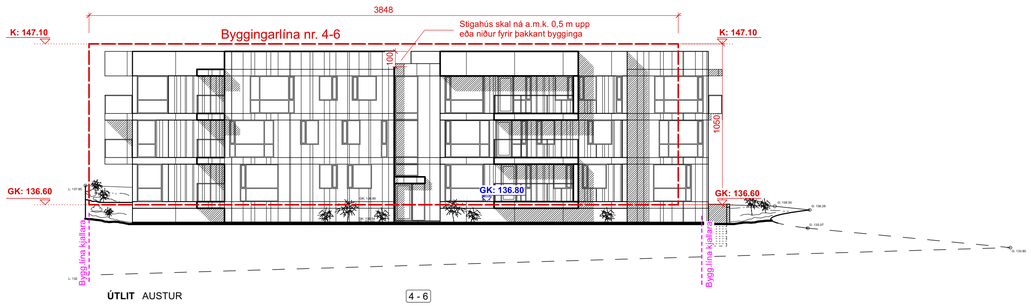


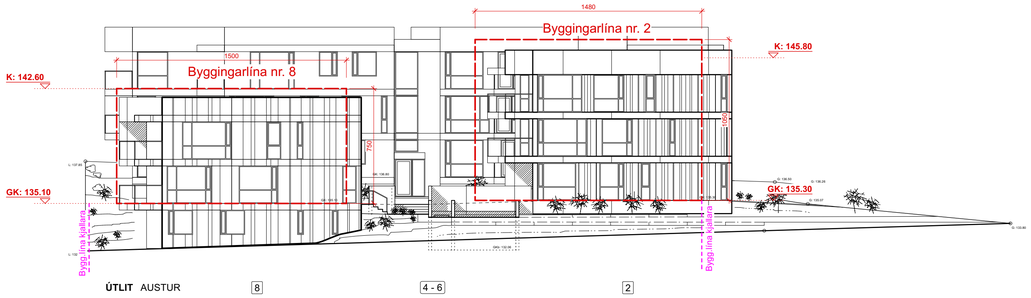






Grunnmynd





		D
		C
		B
		A
Breyting:	Dags:	Nr:

Roðahvarf 2 - 8 KÓPAVOGI

AÐALUPPDRÁTTUR

Blaðstærð:	Hannað:	Teiknað:	Yfirfarið:	Dags:
A1	GPK, DSÓ	GPK, DSÓ LMC, CSM	GPK	26.4.25

Skilmálateikning

Kvarði:	Teikning:	Breyting:
1:200	fylgigagn	

RÝMA arkitektar
stórhöfða 17, 110 reykjavík
gunnar páll kristinsson arkitekt
gunnarpall@ryma.is, s: 698 5665
kt: 711003-2310
kt: 260665-3679
www.ryma.is

Skal sott af 00000000 dags: 11.11.2026