

Afstöðumynd
1 : 500





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

a. BYGGINGARLÝSING
Roðahvarf 17-21, 203 KÓPAVOGUR - MHL.01
Landnúmer: L238580
Staðgreinir: 1216786

b. Um er að ræða fjölbýlishús að Roðahvarfi 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 kjallarar með þrem stigahúsum.

Samsetning íbúðagerða fyrir Roðahvarf 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)
Bstn	-	315,2 m³	-
Kjallari	1.407,2 m²	4.266,7 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	1.916,2 m³	471,1 m²
Samtals:	3.671,6 m²	12.402,2 m³	2.503,3 m²

d. **Hámarkstærðir, lóðarstærð, nýtingarhlutfall:**
Samantekt fyrir deiliskipulag

	(D8)	(D9)	Brúttó stærð skv. ÍST 50
Samtals ofanj	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 ofnajarðar: 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.Heildarfjöldi bílastæða í bílageymslu er 24 og bílastæði á lóð 20, samtals 44 bílastæði.

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

Gert verður ráð fyrir tengingum fyrir hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla.

e. Burðarvirki:
Burðarkerfi allra byggingarhluta er úr járnbentri steinsteypu.
Gólfplötur, útveggir og berandi innveggir eru úr járnbentri steinsteypu sem flytur lóðrétta krafta frá plötu niður í undirstöður byggingar.
Byggingin grundast á fyllingu með staðsteyptum undirstöðum.
Lárétt viðnám byggingar er myndað af steyptum skerveggjum, lyftu og stigakjörnum.
Hluti ytra burðarkerfis er útkragandi og styrkt af burðarsúlum og bitum í kjallara.
Botnplata, veggir, súlur og bitar eru staðsteypt. Plötur eru staðsteyptar, stigar forsteyptir.
Plata yfir bílakjallara eru holplötur sem bornar eru af súlum, bitum og veggjum. Burðarþol plötu yfir bílakjallara verður miðað við yfirborðsfrágang garðýrnis,
ekki er þörf á umferð körfu eða slökkviliðsbíla inn á svæðið.

f. Utanhússfrágangur og litaval:
Útveggir:
Að utan verður húsið klætt að utan með vandaðri álpönnuklæðningu í tveimur litum. Stærstur hluti hússins verður með ljósum hlýjum lit en innddreinn efsti hluti hússins í dekkri tón. Útveggir eru einangraðir með 100mm steinull

Þak:
Ofan á þaki bílakjallara eru bræddd tvö lög af pappa og XPS einangrun ef það á við annars jarðvegur og yfirborðsfrágangur. Ofan á þök íbúða og þaksvalir er rakavarnarlag ESP einangrun og þakdúkur. Ofan á þakdúk er þunnt lag af sandi og úthagapökur sem innihalda einungis íslensk gróa og blómplöntur og hafa náttúrulegan frágang sem kallar ekki á viðhald.
Þök íbúða og þaksvalir er rakavarnarlag, ESP einqangrun og þakdúkur. Ofan á þakdúk kemur farg ýmist jarðvegslag ýmist gras eða hellukerfi.

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

Útihurðir í anddyri og dyr að bílageymslu eru með rafrænum opnunarbúnaði. Átak til opnunar þeirra má ekki vera meira en 25N á handfangi og max 40N á þrýsting eða tog.

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

g. Við allar tröppur, stiga, svalir og aðrar mishæðir verða stál- og glerhandrið í þeirri hæð sem kveður á í Byggingarreglugerð.
Öll handrið skulu uppfylla gr. 6.5.3 í BR 112/2012

i. Milliveggir
Milliveggir verða steinsteyptir.
Léttir milliveggir og lagnastokkar verða hefðbundnir blikk/gifs veggir eða hlaðnir úr þar til gerðum milliveggjastein.
Allar innihurðir verða timburhurðir með timburkörmum með þeim bruna- og hljóðkröfum sem tilheyra hverri og einni.

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

h. Kólnunartölur
Mesta leiðnitap byggingarhluta skal vera skv töflu 13.01 í Byggingarreglugerð nr.112 frá 2012.

k. Lagnir og loftræsing

Lagnaleiðir:
Lóðrettir lagnastokkar eru á bak við veggi í böðum, eldhúsum og þvottahúsum fyrir frárennsla-, neysluvatns- og hitalagnir. Frá lagnastokkum er svo lagt að tækjum. Tengilagnir fyrir ofna eru rör í rör kerfi innistyrgt í gólfplötur.

Upphitun:
Byggingin er hituð með hitaveitu. Hitakerfi er ofnakerfi en gólfhitakerfi á efstu hæð. Bílageymslu er haldið frostfirri með lágmarkshitun. Helstu göngueiðir verða snjóbræddar. Kerfið nýtir bakrásarvatn af hitaveitu hússins.

Neysluvatnskerfi:
Heitt neysluvatn verður upphitað kalt vatn um varmaskipti.

Loftræsing:
Íbúðir eru loftræstar með vélrænni loftræsingu með sjálfstæðum loftræsisamstæðum innan sérhverrar íbúðar. Vélrænt útsog er úr geymslum í kjallara og sérstakt útsogskerfi fyrir bílageymslu.

Inntök:
Inntök og tæknirými eru staðsett í kjallara

Fráveitulagnir:
Tvöfalt fráveitukerfi verður fyrir bygginguna, regnvatnskerfi og skolpkerfi. Fráveitulagnir eru tengdar við heimaæðar í götu. Regnvatn er meðhöndlað skv. skilmálum í deiliskipulagi.

Úðakerfi í bílgeymslu
Í bílgeymslu er vatnsfyllt úðakerfi samkvæmt forsendum brunavarna.

Raflagnir:
Eitt tæknirými verða í kjallara fyrir heimtaugar lág- og smáspennu.
Aðaltafla er í tæknirými ásamt tengiskáp fyrir jósleiðara. Orkumælir fyrir sameign allra er í aðaltöflu.
Sameign er mæld sérstaklega.

Lagnaleiðir lág- og smáspennukerfa verða huldar eða utanáliggjandi.
Innfelldar pípulagnir verða í loftum og gólfum fyrir lagnaleiðir að þaðarbúaði, eftir því sem við á. Í tilfellum sem notaðar verða utanáliggjandi pípur verða þær úr áli eða höggheldu plasti.

Lagnaleiðir utanhúss verða plastpípulagnir í jörðu og verða þær samræmdar þannig að lagnaleiðir rafkerfa fylgja lögnum annarra kerfa þar sem því verður við komið.

Rafbúnaður verður hefðbundið innlagnaefni eftir því sem við á á hverjum stað.
Ljósum verður almennt staðsett. Birtukröfur fyrir lýsingu verða í samræmi við reglugerðir um birtu (lux) í einstökum rýmum.
Lýsing verður hefðbundin utanáliggjandi og lampar valdir í samræmi við notkun rýmisins.
Sérstök tafla á sér maeli verður fyrir mögueika á álagsstýrðu hleðslukerfi fyrir rafmagnsbíla.

l. Brunavarnir
Sjá í texta hér til hliðar.

m. 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.
Kröfum um hljóðvist náð með nægjanlega þykkum steyptum veggjum og steyptum plötum, ýmist staðsteyptum eða úr steyptum einingum. Plötur milli íbúða eru staðsteyptar 230 mm og steyptir veggir milli íbúða eru 200 mm. Gólfefni þarf að velja þannig að kröfur um högghljóðstig verði uppfylltar.
Hljóðeinangrandi hurðir verða valdar með hliðsjón af þeim hljóð-gæðaflokki sem miðað er við, og sama gildir um hljóðeinangrandi gler í gluggum útveggja. Bílageymsla verður einangruð sérstaklega til þess að uppfylla kröfur um hljóðeinangrun til íbúða.
Frágangur tæknibúnaðar í byggingunni verður með þeim hætti að kröfur til hljóðvistar verða uppfylltar, s.s. með vali á nægilega hljóðdempuðum tæknibúnaði og heppilegri staðsetningu og frágangi búnaðar sem valdið getur truflun.
Sjá nánar um hljóðkröfnun í greinargerð um hljóðvist 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

Hægt er að breyta öllum íbúðum með litlum tilkostnaði þannig að þær uppfylli kröfur algildrar hönnunar.

- Allar íbúðir hafa aðgang að lyftu sem liggur að öllum hæðum hússins.
- Brunastúkur og gangar eru hannaðir með athafnarými hjólastóla í huga.
- Hámarks hæðarmunur að meðtöldum þröskuldi verði mest 2,5 cm.
- Á inngangs-/úts-/svalahurðum og brunahólfandi hurðum á pumpum skal hámarks átak við opnun verða 25 N á handfangi og hámarks þrýstingur/tog vera 40 N
- Snúningsradíus innan íbúða <55 m² (nettóst.) skal vera 650 mm.
- Snúningsradíus innan íbúða >55 m² (nettóst.) skal vera 750 mm eða 1300 x 1800.
- Umferðarbreidd vakstóð samkvæmt leiðbeiningum HMS og ÍST EN 54. Stjórnstöð brunaviðvörunarkerfis er í vatnsúðakerfiskletja við innkeyrslu inn í bílastæðahúsið, aðgengileg beint að utan. Í bílakjallara eru almennt þjóltur og handboðar en notast er við vatnsúðakerfi sem hitaskynjara. Á geymslugöngum, bílskúrum og í sameign eru reykskynjarar tengdir brunaviðvörunarkerfinu á göngum/í flöttaleiðum merktir með „Rk" á aðalupprdáttum. Ekki verða reykskynjarar í sérgeymslum.

Svefnherbergi
Í hverri íbúð er gert ráð fyrir minnst einu svefnherbergi með snúningsradíus fyrir hjólastól 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 snúningsradíus fyrir hjólastóla, preplaust sturtusvæði og hindrunarlausu svæði við salerni 0,9 m óðru megin og 0,2 m hinu megin. Í sumum tilvikum þarf að skipta sturtuglerinu út fyrir sturtuhengi til að uppfylla þessar kröfur.

Þvottatherbergi
- Í þvottatherbergjum er gert ráð fyrir snúningsradíus hjólastóla.

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

q. Frágangur lóðar

Sameiginleg dvalar og leiksvæði. Dvalar, -og leiksvæði lóðarinnar eru staðsett á miðri lóð, á milli bygginga og ofaná bílakjallara að hluta. Ásamsa er lögð á skjólgóð og gróðursæl dvalarsvæði sem mynda eins konar inngarð fyrir íbúa sem hefur gott flæði fyrir gangandi og skapar lífvænlegt og gróðursælt umhverfi. Hönnun og útfærsla er leyst á lóðaruppdrætti.

Bílakjallari er neðanjarðar og ekki er inn í kjallarann milli húsana. Land verður aðlagað að bílakjallara svo ekki beri á honum og yfirborðsfrágangur ofan á bílakjallara er gróðurþekja, sérafnotareitir og upphækkuð gróðurbeð.

Hæð þakplötu á bílakjallara er 30cm undir gólfplötu íbúða til að tryggja nægt svigrúm fyrir landslagshönnun og nægja jarðvegsþykkt svo gróður þrífist.

Sérafnotafletir íbúða á 1.hæð eru afmarkaðir með timburpöllum, timbursetbekkjum. Skjólgirðin í 1.5 m hæð umlykur þá að hluta til að veita skjól og næði þar sem við á.

Annar yfirborðs-og lóðarfrágangur utan bílakjallara er leystur með landmótun og gegndræpum efnum s.s gegndræpt malbik á bílastæðum. Ofanvatn er meðhöndlað innan lóðar og veitt í vatnsrásir sem safnast að endingu í regnbeðum til frekari síunar og temprunar, leyst á lóðaruppdrætti.

r. Sorp
Komið verður fyrir fjórum djúpgámum á lóð við bílastæði. Gert er ráð fyrir þrem 5m³ gámum; 1 fyrir blandaðann úrgang, 1 fyrir pappír og 1 fyrir plast að auki verður einn 3m ³ gámur lífrænt sorp.

s. Vagnar og hjól
Vagnageymsla
Vagnageymslur íbúða er hugsaðar í sérgeymslum íbúða og eru því geymslur hafðar í stærra lagi.

Hjólageymsla
Gert er ráð fyrir 2 hjólastæðum á hverja íbúðareiningu 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.

Notkunarskilmálar vegna brunavarna
Fjölbýlishúsin eru í notkunarflokki 3. Sameiginleg bílgeymsla og geymslur í kjallara eru í notkunarflokki 1. Brunaálag skal vera undir 800 MJ/m ².
Hvorki stigahús né ganga fyrir framan íbúðir má nýta undir geymslur 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 eins skynjari á hverja 80 m². Mælt er með því að íbúar setji upp reykskynjara í hvert rými fyrir utan baðherbergi.
Fullgilt brunaviðvörunarkerfi verður til staðar í öllum bílakjallaranum. Brunaviðvörunarkerfið verður tengt viðurkenndri vakstöð samkvæmt leiðbeiningum HMS og ÍST EN 54. Stjórnstöð brunaviðvörunarkerfis er í vatnsúðakerfiskletja við innkeyrslu inn í bílastæðahúsið, aðgengileg beint að utan. Í bílakjallara eru almennt þjóltur og handboðar en notast er við vatnsúðakerfi sem hitaskynjara. Á geymslugöngum, bílskúrum og í sameign eru reykskynjarar tengdir brunaviðvörunarkerfinu á göngum/í flöttaleiðum merktir með „Rk" á aðalupprdáttum. Ekki verða reykskynjarar í sérgeymslum.

Slökkvikerfi
Sjálfvirkt vatnsúðakerfi verður í bílakjallaranum. Allar geymslur sem opnast beint inn í bílakjallara og hjólageymslur eru einnig 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 svo sem bílskúrar með geymslum í áhættuflokki OH3. Vatnsúðakerfisklefi/sprinklerklefi er staðsettur á gangi utandyra við innkeyrsluramp með aðkomu að utanverðu.
Inndælingarstútur er staðsettur við norðvesturútvegg Roðahvarfs 21.

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 geymslukjórnum og bílakjallara eru almennt léttvatnstæki með slökkvigetu a.m.k. 21A og 183B.
Eitt slöngukefli (30m) er staðsett í bílakjallara skv. aðalupprdætti.

Reyklosun
Reyklosun er almennt um opnanlega glugga og hurðir.
Reyklosun stigahúsa er um opnanlega glugga á hverri hæð, lágmark 0,25 m ² á hverri hæð. Reyklosun úr geymslukjórnum er um gluggaaflera á útvegg, opnun er 0,5 % af gólfleti og lágmark 0,25 m ² hvert op.
Þar sem kjallararýmin eru almennt niðurgrafin verða gryfjur við þessa glugga sem eru þau stórar að gluggar sem eru hengsláðir að neðan geta fallið út ofan í gryfjuna (full opnun). Gluggamir skulu opnanlegir utanfrá með verkfæarum slökkviliðs. Gryfjurnar verða lokaðar með ristum eða hlemmum og skulu merktar skilmerkilega á vegg fyrir ofan „Reyklosun kjallara ". Fram á geymslugöngum verða a.m.k. jafn stór op og eru til reyklosunar á útveggjum, opin eru yfir hurðum inn á ganga til að auðvelda reyklosun frá rýmiru í heild.
Reykræsing frá bílakjallara verður um innkeyrsluhurð (um 6m2) annarsvegar og op í andstæðum enda (lágmark 1m²)

Neyðarlýsing og leiðarmerkingar
Í byggingunni verða út-ljós og neyðarlýsing skv. leiðbeiningum HMS, ÍST EN 1838 og ÍST EN 50172.
Flöttaleiðalýsing (1 lúx) verður í miðlínu flöttaleiða. 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.
Neyðarlýsing 0,5 lúx í bílakjallara, inni í bílskúrum og geymslum sem opnast inn í bílageymslu.

Flöttaleiðir
Flöttaleiðir eru sýndar á aðalupprdráttum.
Hver íbúð hefur flöttaleið annars vegar um gang að stigahúsi og hins vegar út á svalir skv. útfærslu í greinargerð brunavarna. Það verða því tvær óháðar flöttaleiðir frá öllum íbúðum og allfar tryggt að búnaður slökkviliðs nái á svalir en notast þarf við stiga úr inngarði. Hægt verður að reisa stiga að svölum íbúða upp að 4 hæð.
Innan bílakjallara eru flöttaleiðir í tvær stefnur í sitt hvort stigahúsið. Flöttaleiðir innan bílskúra eru undir 15 metrar í eina átt og undir 58,5 metar að stigahúsi.

Dyr í flöttaleið
Allar hurðir í flöttaleiðum skal vera hægt að opna innan frá án lykils eða verkfæra. Opnunarátt hurða er sýnd á aðalupprdráttum.

Algild hönnun
Örugg bíðsvæði 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 K $_2$10 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 ólum efnum þeim tengdum uppfylla A2-s1,d0. Þakklæðningar skulu uppfylla flokk B roof (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 EI $_2$30-CS$_{200}$.
Stigahúsin eru 3 talsins, öll skilgreind sem stigahús í flokki 1.
Bílakjallari, bílskúrar og hjólageymslur eru í EI90 meginbrunahólfi með EI $_2$30-CS$_{200}$ hurðir inn í hjólageymslur. Bílskúrar með geymslum, sem opnast út í bílakjallara eru með E30-CS $_{200}$ bílskúrshurðir út í bílageymslu en EI$_2$60-CS$_{200}$ hurðir inn í geymslukjarna. Á milli bílskúra er EI60 hólfun en EI90 að geymslukjórnum.
Brunastúkur og stigahús í kjallara eru almennt í EI90 hólfum með hurðir milli stigahúsa og brunastúka almennt EI$_2$30-CS$_{200}$ en hurðir að bílakjallara, hjólageymslum og geymslukjórnum EI $_2$60-CS$_{200}$.
Tæknirými eru í EI60 brunahólfum.

Loftræsikerfi
Loftræsing skal frágengin þannig að brunahólfun ryrist ekki. Sjálfstæð loftræsikerfi verða innan íbúða og rjúfa þau kerfi ekki brunahólfun, inn og útttök kerfanna verða í útvegg og viðeigandi fjarlægð að næstu íbúð sbr. glugga. Brunahólfun loftræsikerfis skal uppfylla sómu 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 Skógarhlíð, viðbragðstími er metinn undir 10 mínútum. Slökkvivatnsþörf fyrir bygginguna er reiknuð 27,6 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 eldvarnaeftirlit. Gera skal þjónustusamninga um viðhald og eftirlit með brunaviðvörunarkerfi, vatnsúðakerfi, út- og neyðarlýsingu og handslökkvibúnaði.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:
Roðahvarf 17-21

Fjölbýlishús

Verkhluti:
Afstöðumynd

Teikningarnúmer:
0.00.001

Verknúmer: **24089**

Staðgreinir: **1216786**

Landnúmer: **L238580**

Matshluti:

Mælikvarði: **1 : 500**

Áðalhönnuður: **Hjalti Brynjarsson kt: 010986 3549**

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

Teiknað af:

Dagsetning: **8.5.2025**

Útgáfa:

Samþykkt:

Nordic Office of Architecture

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

HÖNNUNARGÖGN OG ALLAR HEITTI Á TEIKNINGUM - ÁÐUR EN HAFIST VERÐUR HANDA SKAL KANNA

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

- Brunahólfun EI60
- Brunahólfun EI90
- ÚT: Út-merki
- GN: Gólfniðurfall
- LR: Loftræsting
- R: Reykskynjari
- R_k: Kerfisskynjari
- NL: Neyðarlýsing
- Handslökkvitæki
- Reyklosun
- Stjórntafla brunav.kerfis
- Brunaslanga

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:
Roðahvarf 17-21

Fjölbýlishús

Verkhluti:
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:

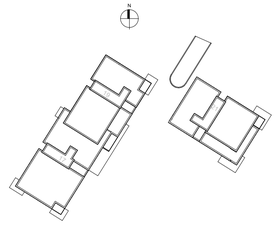
Nordic Office of Architecture

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

HÖNNUÐUR AÐEINS SÉR ALLA RETTA TEIKNINGUM / ÁSKILUR EIN HÉR SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Prentað: 14.8.2025 22:19:47
Skrá: Autodesk Docs://24089 Roðahvarf 17-21 og 34-36/Roðahvarf 17-21.rvt
BLAÐSTÆRÐ: A1

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



Brunahólfun EI60

Brunahólfun EI90

ÚT Út-merki

GN Gólfniðurfall

LR Loftræsting

R Reykskynjari

R_k Kerfisskynjari

NL Neyðarlýsing

Handslökkvitæki

Reyklosun

Stjórntafla brunav.kerfis

Brunaslanga

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:

Roðahvarf 17-21

Fjölbýlishús

Verkhluti:

Grunnmynd 1.hæð

Teikninganúmer: 0.01.100

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

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

HÖNNUÐUR ARKITEKT EÐA VERKFRÆÐINGUR ÁBYRGÐARMAÐUR SAMKVÆMT GR. 2.3.4 Í MANNVIRKJALÖGUM



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

— —	Brunahólfun EI60
——	Brunahólfun EI90
ÚT	Út-merki
GN	Gólfniðurfall
LR	Loftræsting
R	Reykskynjari
Rk	Kerfisskynjari
NL	Neyðarlýsing
	Handslökkvitæki
	Reyklosun
	Stjórntafla brunav.kerfis
	Brunaslanga

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti: **Roðahvarf 17-21**

Fjölbýlishús

Verkhluti: **Grunnmynd 2.hæð**

Teikninganúmer: **0.01.200**

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

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

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

BLAÐSTÆRÐ: A1

Prentað: 14.8.2025 22:20:07

Skrá: Autodesk Docs://24089 Roðahvarf 17-21 og 34-36/Roðahvarf 17-21.rvt



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

- Brunahólfun EI60
- Brunahólfun EI90
- ÚT: Út-merki
- GN: Gólfniðurfall
- LR: Loftræsting
- R: Reykskynjari
- R_k: Kerfisskynjari
- NL: Neyðarlýsing
- Handslökkvitæki
- Reyklosun
- Stjórntafla brunav.kerfis
- Brunaslanga

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti: **Roðahvarf 17-21**

Fjölbýlishús

Verkhluti: **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:

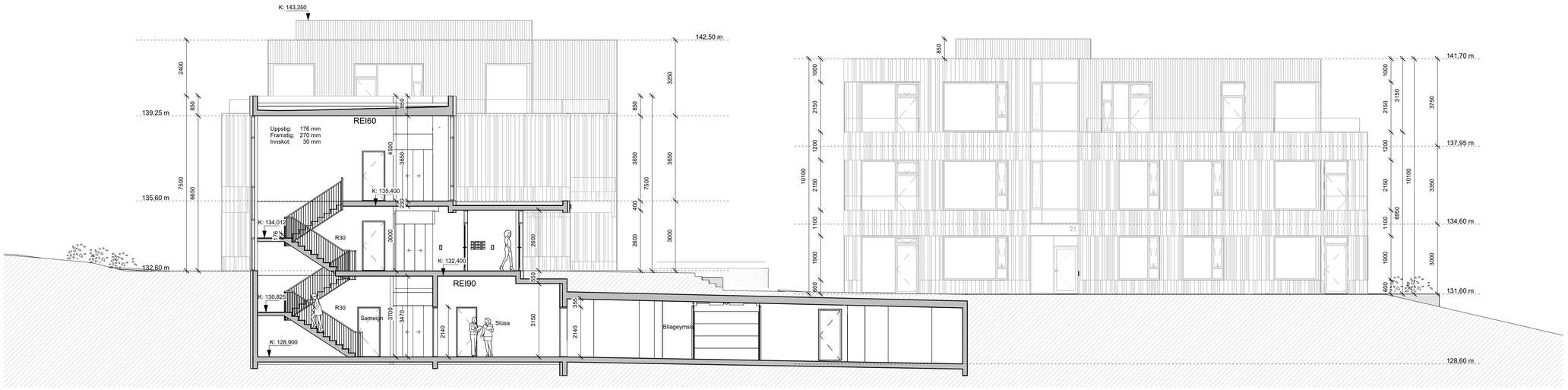
Samþykkt:

Nordic Office of Architecture

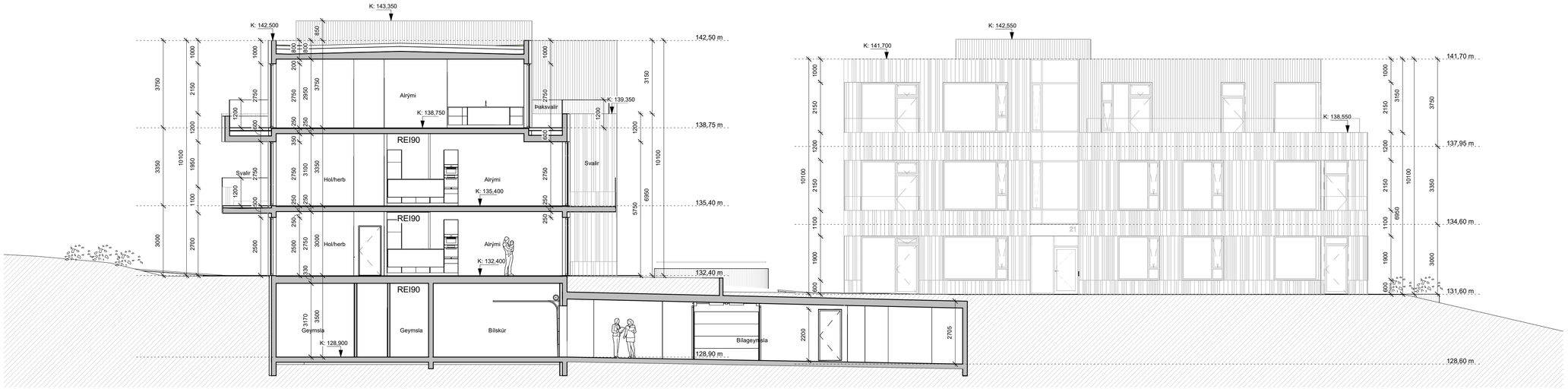
HALLARMÚLI 4 / REYKJAVÍK / ARKTHING@ARKTHING.IS / WWW.NORDICARCH.COM

HÖNNUÐUR AÐEINS SÉR ALLAN RÉTT TIL TEIKNINGUM / ÁSAMT ÖÐRUM GÖGNUM OG UPPLÝSINGUM

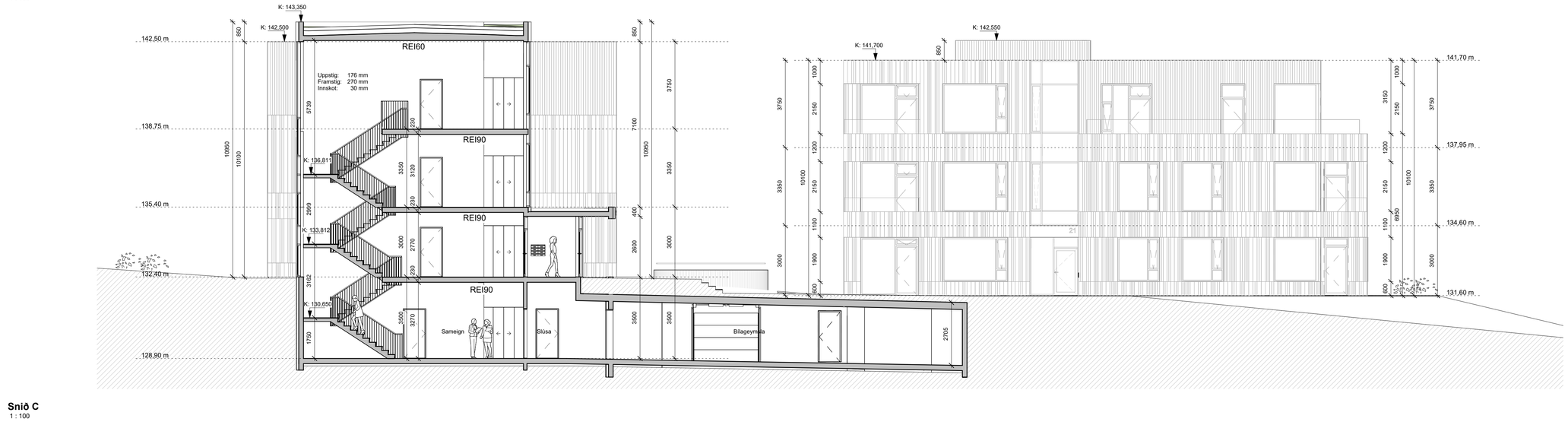
Prentað: 14.8.2025 22:20:12
Skrá: Autodesk Docs://24089 Roðahvarf 17-21 og 34-36/Roðahvarf 17-21.rvt
BLAÐSTÆRÐ: A1



Snið A
1 : 100

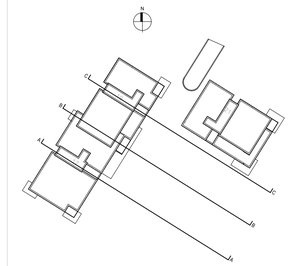


Snið B
1 : 100



Snið C
1 : 100

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



Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:
Roðahvarf 17-21

Fjölbýlishús

Verkhluti:
Sneiðing AA, BB og CC

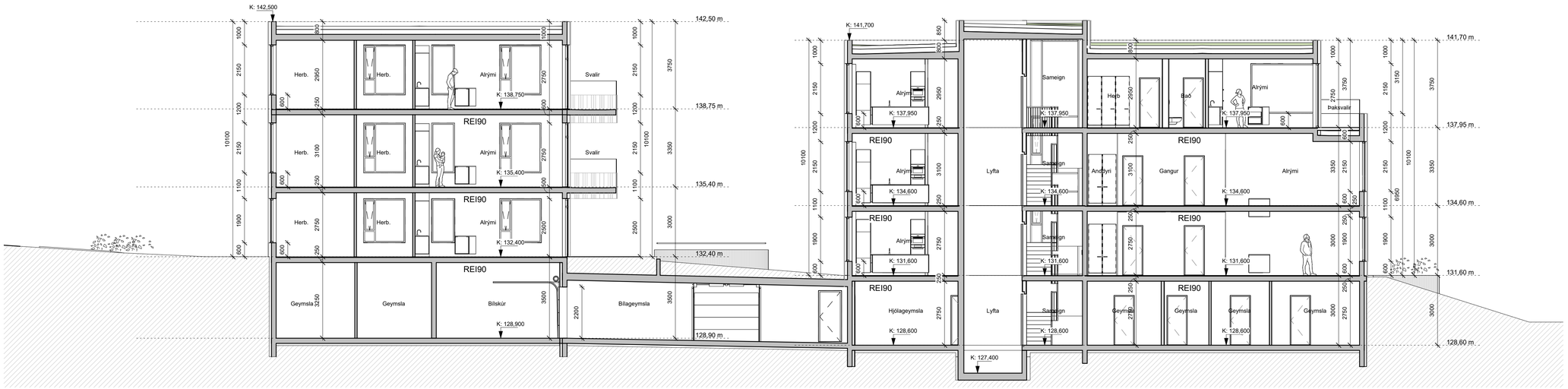
Teikninganúmer: **0.02.01**
Verknúmer: **24089**
Staðgreinir: **1216786**
Landnúmer: **L238580**
Matshluti:
Mælikvarði: **1 : 100**
Aðalhönnuður: **Hjalti Brynjarsson kt: 010986 3549**
Hönnunarstjóri: **Birkir Árnason kt: 200787 3159**
Teiknað af:
Dagsetning: **8.5.2025**
Útgáfa:
Samþykkt:

Nordic Office of Architecture

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

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - EÐA ÖÐRUM SAMBÆRI GÖGNUM

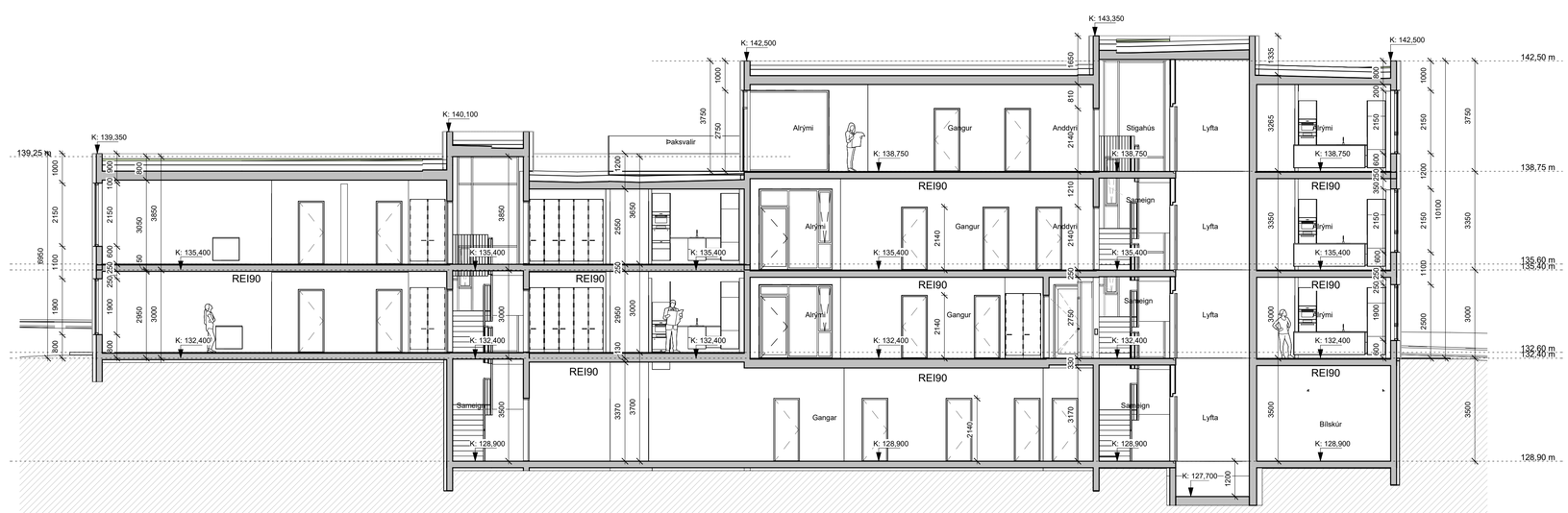
BLAÐSTÆRÐ: A1
Prentað: 14.8.2025 22:20:27
Skrá: Autodesk Docs://24089 Roðahvarf 17-21 og 34-36/Roðahvarf 17-21.rvt



Snið D
1 : 100

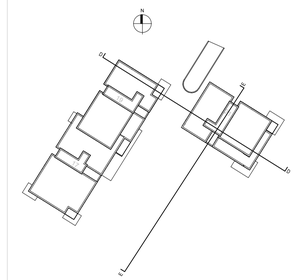


Snið E
1 : 100



Snið F
1 : 100

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



Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:
Roðahvarf 17-21

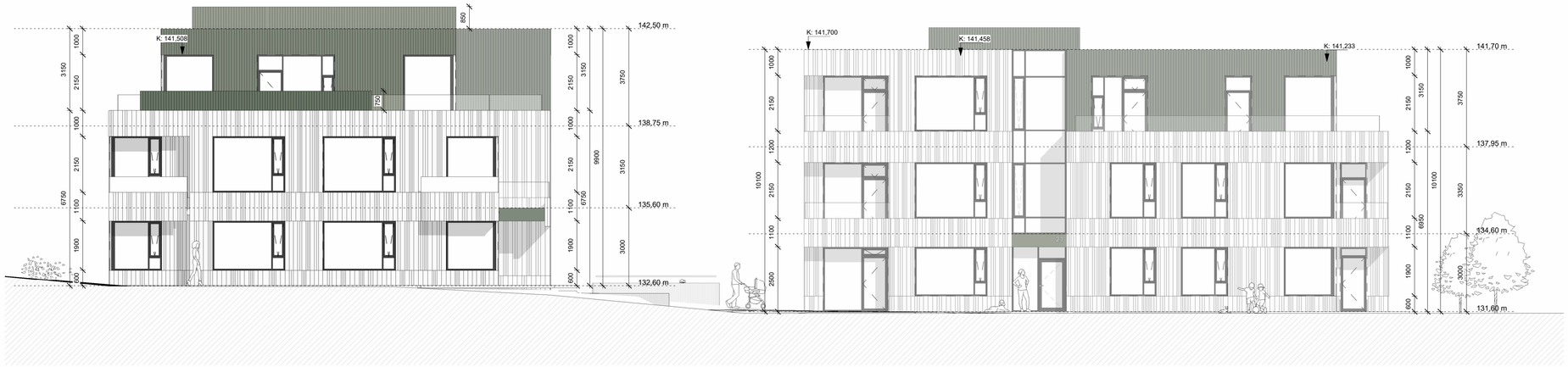
Fjölbýlishús

Verkhluti:
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:

Nordic Office of Architecture
HALLARMÚLI 4 / REYKJAVÍK / ARKTHING@ARKTHING.IS / WWW.NORDICARCH.COM

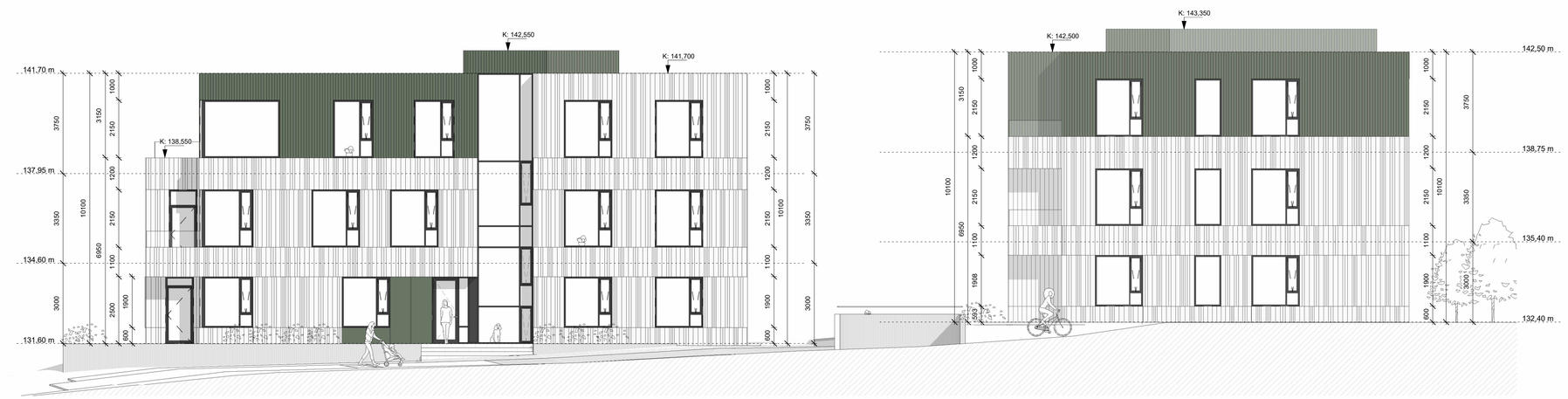
HÖNNUÐUR ADOBE SDK ILLUSTRATOR 29.8.1 R 64 [WINDOWS] (64-BIT)
BLAÐSTÆRÐ: A1



01-Suður
1 : 100



02-Vestur
1 : 100



03-Norður
1 : 100

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

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti: **Roðahvarf 17-21**

Fjölbýlishús

Verkhluti: **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:

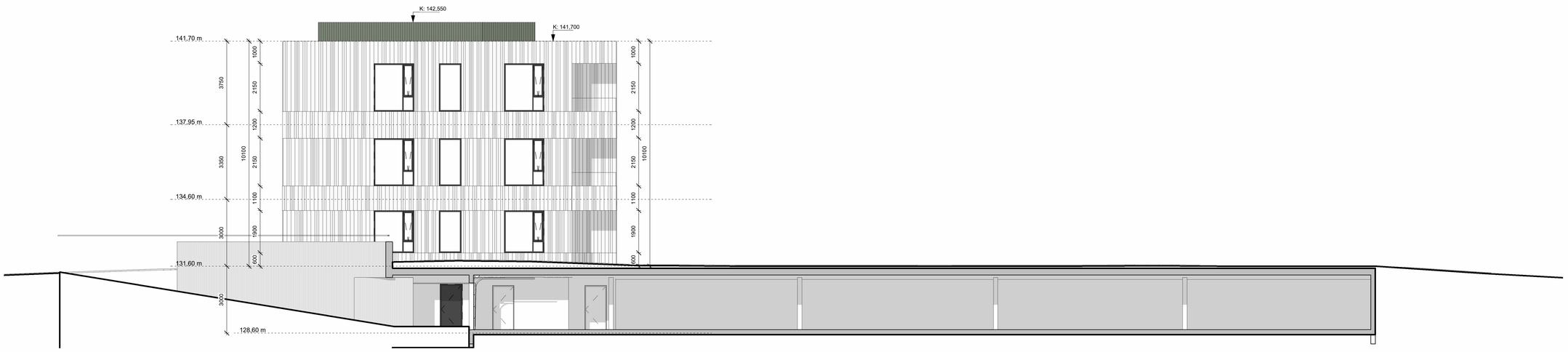
Nordic Office of Architecture

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

HÖNNUÐUR HEFUR RÉTT TIL EIGNARRÉTTAR OG HÖFUNDARRÉTTAR Á ÞESSARI TEIKNINGU



04-Austur
1 : 100



02-Vestur Copy 1
1 : 100



04-Austur Copy 1
1 : 100

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

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

Verkheiti: **Roðahvarf 17-21**

Fjölbýlishús

Verkhluti: **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

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

HÖNNUÐUR ABSLUR Á EIN ALLAN RÉTT A TEIKNINGUM / ÁSLÁTTUR EN HÉR SKRIFUÐ LÖG GARÐAR

Skráningartafla:	Roðahvarf 17-21				**Skrásetjari:**	Heiðar Samúelsson											
Landeignanúmer:	238580				**Kennitala:**	3006902899											
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-nr.ð	Notkun texti	Hóf.ð-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 skiptanúmmáls	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	**Kjallari**			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	15,0	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	**Bílskúr**	N	0206	19,9				19,9		3,50	3,50	69,7	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	**Bílskúr**	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	**Bílskúr**	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	**Bílskúr**	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	**Bílskúr**	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	129,9	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	**Bílageymsla**	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	**1. hæð**			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	298,8	77,1	99,6	3,00	231,300
A	0107	**Íbúð**	N	0107	72,6				72,6		3,00	3,00	217,8	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	217,800
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	34,1		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
	02	**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	285,8	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	286,1	72,6	85,4	3,35	243,210
A	0208	**Íbúð**	N	0208	85,8				85,8		3,35	3,35	287,4	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	**Þakrými**	V	X	354,3					354,3	0,25	0,25	88,6				
A	0214	**Þakrými**	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		2,95	2,95	18,3			1,00	6,200
C	0223	**Svalir**	S	0206	9,4				9,4		2,95	2,95	27,7			1,00	9,400
C	0224	**Svalir**	S	0207	6,2				6,2							1,00	6,200
	03	**3. hæð**			1.057,8	0,0	0,0	23,8	507,8	526,2			1.913,0	405,0	471,1		
A	0301	**Íbúð**	N	0301	106,1				106,1		3,18	3,33	345,4	90,2	106,1	3,26	294,052
A	0302	**Íbúð**	N	0302	137,8				137,8		3,18	3,33	448,5	94,1	137,8	3,26	306,766
A	0303	**Íbúð**	N	0303	121,5				121,5		3,18	3,33	395,5	102,1	121,5	3,25	331,825
A	0304	**Íbúð**	N	0304	105,7				105,7		3,18	3,33	344,1	87,7	105,7	3,26	285,902
A	0305	**Sameign**	U	Y3	30,7			11,8	18,9		4,00	4,20	125,9	16,0		4,10	65,600
A	0306	**Sameign**	U	Y6	29,8			12,0	17,8		4,00	4,20	122,2	14,9		4,10	61,090
A	0307	**Þakrými**	V	X	268,6					268,6	0,25	0,25	67,2				
A	0308	**Þakrými**	V	X	257,6					257,6	0,25	0,25	64,4				
C	0309	**Svalir**	S	0301	6,6				6,6		2,95	2,95	19,5			1,00	6,600
C	0310	**Þaksvalir**	S	0302	110,1				110,1							1,00	110,100
C	0311	**Þaksvalir**	S	0303	56,3				56,3							1,00	56,300
C	0312	**Svalir**	S	0304	6,6				6,6		2,95	2,95	19,5			1,00	6,600
Sundurliðun á bílastæðum.																	
E	B01	**Bílastæði**	B	B01													
E	B02	**Bílastæði**	B	B02													
E	B03	**Bílastæði**	B	B03													
E	B04	**Bílastæði**	B	B04													
E	B05	**Bílastæði**	B	B05													
E	B06	**Bílastæði**	B	B06													
E	B07	**Bílastæði**	B	B07													
E	B08	**Bílastæði**	B	B08													
E	B09	**Bílastæði**	B	B09													
E	B10	**Bílastæði**	B	B10													
E	B11	**Bílastæði**	B	B11													
E	B12	**Bílastæði**	B	B12													
E	B13	**Bílastæði**	B	B13													
E	B14	**Bílastæði**	B	B14													
E	B15	**Bílastæði**	B	B15													
E	B16	**Bílastæði**	B	B16													
E	B17	**Bílastæði**	B	B17													
E	B18	**Bílastæði**	B	B18													
E	B19	**Bílastæði**	B	B19													
E	B20	**Bílastæði**	B	B20													
E	B21	**Bílastæði**	B	B21													
E	B22	**Bílastæði**	B	B22													
Athugasemdir																	

Sameignir sumra

Eignar-hald	Notkun texti	Y-eignarhald	Notkun texti	Reiknireg la	Eignarhlutur
B01	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B02	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B03	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B04	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B05	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B06	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B07	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B08	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B09	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B10	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B11	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B12	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B13	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B14	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B15	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B16	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B17	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
B18	Bílastæði	Y	Bílageymsla	J	5,5556%
0101	Íbúð	Y1	Sameign	S	20,8665%
0102	Íbúð	Y1	Sameign	S	16,4992%
0103	Íbúð	Y1	Sameign	S	13,8085%
0201	Íbúð	Y1	Sameign	S	3,8941%
0202	Íbúð	Y1	Sameign	S	25,6331%
0203	Íbúð	Y1	Sameign	S	19,2987%
0101	Íbúð	Y2	Gangur	S	7,5524%
0102	Íbúð	Y2	Gangur	S	5,9717%
0103	Íbúð	Y2	Gangur	S	4,9978%
0104	Íbúð	Y2	Gangur	S	7,3090%
0105	Íbúð	Y2	Gangur	S	3,6104%
0106	Íbúð	Y2	Gangur	S	6,6960%
0201	Íbúð	Y2	Gangur	S	1,4094%
0202	Íbúð	Y2	Gangur	S	9,2777%
0203	Íbúð	Y2	Gangur	S	6,9850%
0204	Íbúð	Y2	Gangur	S	8,6343%
0205	Íbúð	Y2	Gangur	S	4,1133%
0206	Íbúð	Y2	Gangur	S	10,3703%
0301	Íbúð	Y2	Gangur	S	9,4378%
0302	Íbúð	Y2	Gangur	S	13,6347%
0104	Íbúð	Y3	Gangur	S	11,4550%
0105	Íbúð	Y3	Gangur	S	5,6585%
0106	Íbúð	Y3	Gangur	S	10,4944%
0204	Íbúð	Y3	Gangur	S	13,5322%
0205	Íbúð	Y3	Gangur	S	6,4466%
0206	Íbúð	Y3	Gangur	S	16,2529%
0301	Íbúð	Y3	Gangur	S	14,7915%
0302	Íbúð	Y3	Gangur	S	21,3690%
0104	Íbúð	Y4	Gangur	S	27,3206%
0106	Íbúð	Y4	Gangur	S	25,0294%
0204	Íbúð	Y4	Gangur	S	32,2748%
0205	Íbúð	Y4	Gangur	S	15,3753%
0104	Íbúð	Y5	Gangur	S	9,5420%
0105	Íbúð	Y5	Gangur	S	4,7135%
0106	Íbúð	Y5	Gangur	S	8,7418%
0204	Íbúð	Y5	Gangur	S	11,2723%
0205	Íbúð	Y5	Gangur	S	5,3700%
0206	Íbúð	Y5	Gangur	S	13,5387%
0301	Íbúð	Y5	Gangur	S	12,3213%
0302	Íbúð	Y5	Gangur	S	17,8003%
0303	Íbúð	Y5	Gangur	S	16,7001%
0107	Íbúð	Y6	Gangur	S	7,8725%
0108	Íbúð	Y6	Gangur	S	10,0415%
0109	Íbúð	Y6	Gangur	S	11,6137%
0207	Íbúð	Y6	Gangur	S	11,5146%
0208	Íbúð	Y6	Gangur	S	11,5031%
0209	Íbúð	Y6	Gangur	S	13,6283%
0303	Íbúð	Y6	Gangur	S	19,9978%
0304	Íbúð	Y6	Gangur	S	13,8286%

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál Séreign m² án sameignar	Séreign og sameign m²
0101	**Íbúð**	117,4	308,650	371,276
0102	**Íbúð**	94,0	244,050	293,569
0103	**Íbúð**	79,1	204,250	245,693
0104	**Íbúð**	117,2	298,700	354,563
0105	**Íbúð**	57,1	147,550	170,753
0106	**Íbúð**	114,5	273,650	324,830
0107	**Íbúð**	82,4	205,800	236,902
0108	**Íbúð**	102,7	262,500	302,171
0109	**Íbúð**	120,8	303,600	349,481
0201	**Íbúð**	121,2	57,600	69,288
0202	**Íbúð**	128,3	379,156	456,087
0203	**Íbúð**	97,4	285,460	343,379
0204	**Íbúð**	123,4	352,865	418,859
0205	**Íbúð**	57,2	168,100	199,539
0206	**Íbúð**	137,8	423,810	490,455
0207	**Íbúð**	104,8	301,010	346,502
0208	**Íbúð**	104,8	300,710	346,156
0209	**Íbúð**	126,6	356,265	410,106
0301	**Íbúð**	133,1	385,702	446,354
0302	**Íbúð**	182,7	557,216	644,839
0303	**Íbúð**	168,7	522,775	606,048
0304	**Íbúð**	132,1	361,502	416,134
B01	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B02	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B03	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B04	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B05	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B06	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B07	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B08	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B09	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B10	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B11	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B12	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B13	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B14	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B15	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B16	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B17	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B18	**Bílastæði**	0,0	0,000	99,214
B19	**Bílastæði**	0,0	0,000	0,000
B20	**Bílastæði**	0,0	0,000	0,000
B21	**Bílastæði**	0,0	0,000	0,000
B22	**Bílastæði**	0,0	0,000	0,000
	Alls	**2.503,3**	6.700,921	**9.628,836**

	Lóð m²	Botnplata	Botnplata m²	Hjúpfletir	Þar af:		Þar af:		
		Botnplata m²		Útveggir m²	Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	4766,0	315,2	1.575,8	2.281,0	695,5	1.582,8	0,0	143,4	443,9

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	3.767,7		96,1	3.671,6		11.849,6	3.164,0	2.503,3
Svalir A lokun								
B rými	44,2			44,2				
C rými	201,4							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)	936,8			936,8	936,8	234,2		
Botnplata						315,2		
Samtals:	**4.950,1**	**0,0**	**96,1**	**4.652,6**	**936,8**	**12.399,0**	**3.164,0**	**2.503,3**

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	**3.715,8**	**4.766,0**	**0,78**

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

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:
Roðahvarf 17-21

Fjölbýlishús

Verkhluti:
Skráningartafla

Teikningarnúmer: **0.XX.00**

Verknúmer: **24089**

Staðgreinir: **1216786**

Landnúmer: **L238580**

Matshluti:

Mælikvarði:

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

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

Teiknað af:

Dagsetning: **8.5.2025**

Útgáfa:

Samþykkt:

Nordic Office of Architecture

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

HÖNNUÐUR HEFUR EIGNARRÉTT A TEIKNINGUM / COPYRIGHT ARCHITECT