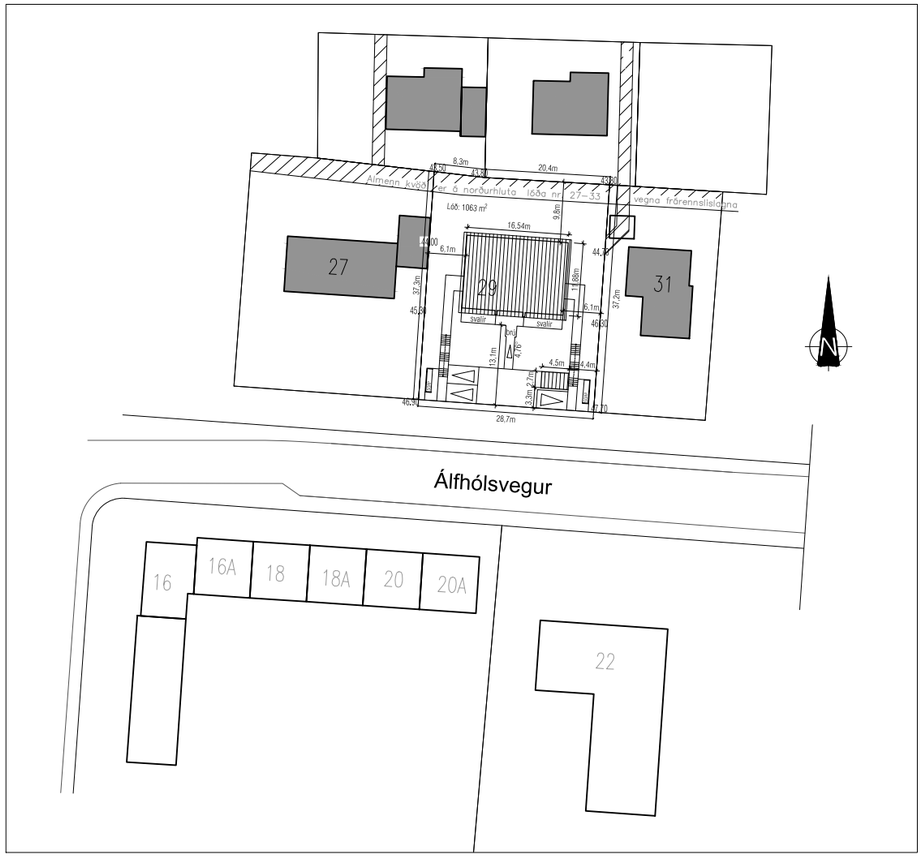


Afstöðumynd 1:500

BRUNAVARNIR Í BYGGINGUNNI:

HVER ÍBÚÐAREINING SKAL VERA EITT BRUNAHÓLF, BRUNAKRAFA VEGGJA MILLI ÍBÚÐA, OG MILLI ÍBÚÐA OG SAMEIGNA SKAL VERA EINS OG FRAM KEMUR Á GRUNNMYND. ÞAR SEM LÓÐRÉTT VEGALENGD ER STYTTRI EN 1,2 m MILLI GLUGGA Í MISMUNANDI ÍBÚÐUM SKAL VERA EW-30 GLER Í ÖÐRUM HVORUM GLUGGANUM.
ÞAKKLÆÐNING SKAL VERA Í FLOKKI T. KLÆÐNING LOFTA Í ÍBÚÐUM SKAL EKKI VERA LAKARA EN Í FLOKKI 2.

Í ÖLLUM ÍBÚÐUM SKAL VERA A.M.K TVÆR ÓHÁÐAR FLÓTTALEIÐIR.

Í SVEFNHERBERGJUM 1.HÆÐAR SKAL VERA BJÖRGUNAROP. LÁGMARKSSTÆRÐ, LJÓSMÁL, BJÖRGUNAROPA ER 0,6 m X 0,9 m EÐA SAMANLAGT 1,5 m. HÆÐ BJÖRGUNAROPS FRÁ GÓLFI SKAL HVERGI VERA MEIRA EN 1,20 m.

BRUNAVARNIR Í BYGGINGUNNI SKULU VERA Í SAMRÆMI VIÐ BYGGINGARREGLUGERÐ.
Á UPPDRÁTTUM KEMUR FRAM BRUNAMÓTSSTAÐA BYGGINGARHLUTA, Þ.E. Í ÁÐALATRIÐUM, EN AUK ÞESS SKAL BYGGINGIN UPPFYLLA EFTIRFARANDI KRÖFU:
ALLAR ÍBÚÐIR SKULU VERA ÚTBÚNAR VIÐURKENNDUM REYKSKYNJURUM OG HANDSLÖKKVITÆKJUM. KOMA SKAL FYRIR REYKSKYNJURUM Í BYGGINGUNNI Í SAMRÆMI VIÐ ÞAÐ SEM FRAM KEMUR Á GRUNNMYNDUM.
EFNI OG VINNA SKAL VERA Í SAMRÆMI VIÐ BYGGINGARREGLUGERÐ, VIÐKOMANDI ÍST STAÐLA OG REGLUGERÐ UM BRUNAVARNIR.

TÁKN:

R	REYKSKYNJARI
BO	BJÖRGUNAROP
VLR	VIÐKOMANDI RÝMI SKAL VERA LOFTRÆST
GN	VIÐKOMANDI RÝMI SKAL HAFA GÓLFNIÐURFALL
REI-60	BRUNAMÓTSTAÐA VIÐKOMANDI BYGGINGARHLUTA
REI-90	BRUNAMÓTSTAÐA VIÐKOMANDI BYGGINGARHLUTA
EICS-30	BRUNAMÓTSTAÐA VIÐKOMANDI BYGGINGARHLUTA

BYGGINGARLÝSING:

Álfhólsvegur 29, Kópavogur
Landnr. L113574
Staðgr. 1000-1-01400290

Húsið er 2.ja hæða fjölbýlishús með 3 íbúðum, tvær á neðri hæð og ein á efri hæð.
Megin form-línur byggingar taka mið af þeirri byggð sem fyrir er í nágrenninu.

Vegna miklis hæðarmunar á lóð, þ.e. á lóðarmörkum að sunnanverðu og norðanverðu er gert ráð fyrir göngubrú frá Álfhólsvegi, (að sunnanverðu), sem liggur að íbúð 2. hæðar. Aðkoma að íbúðum á 1. hæð og Inntakskiefa er um stiga frá bílastæði.

Íbúðum á jarðhæð fylgir stór verönd að sunnanverðu.
Íbúðinni á 2. hæð fylgja tvennar svalir að sunnanverðu.
Gert er ráð fyrir stakstæðri byggingu við bílastæði fyrir sameiginlega hjóla og vagnageymsla.

Útlit - Klæðning
Þak: Ábræddur pappi með röstum
Svalahandrið: gler / stál (pílár)
Handrið inngangsbrúar: stál (pílár)
Hús: Álklæðning í samráði við hönnuð
Innskot við svalir: klætt með standandi lerki

Almenn lýsing
Allir útveggir og aðrir burðarveggir hússins verða staðsteyptir úr járnbentri steypu.
Útveggir eru einangraðir að utanverðu með 125 mm steinull, en gert er ráð fyrir að útveggir verði klæddir með álklæðningu.
Botnplata er staðsteypt á þjappaðri fyllingu. einangruð með 100 mm plasteinangrun undir botnplötu.

Burðarvirki
Aðal burðarvirki er úr járnbendri steypu.
Sökklar og botnplata eru úr járnbendri steinsteypu.
Allir byggingahlutar sem notaðir verða í byggingunni skulu bera vottun samkvæmt ákvæðum í byggingarreglugerð.
Um nánari útfærslu er vísað til séruppdrátta.

Þak
Þakið er einhalla með 6 ° halla.
Þakið er heföbundið timburþak,einangrað með 220 mm steinull og klætt með þakdúk í flokki T.
Sperruþykkt 45 x 245 mm (sjá nánar á verkfræðiteikningum).

Einangrun
Gert er ráð fyrir að gólf verði einangrað með 100 mm polystyren einangrun (u-gildi 0,3 w/m²) og veggir með 125 mm steinull.
Þar sem svalir ná inná íbúð verður einangrað undir svölum með 100 mm háhitaeinangrun (u-gildi 0,2 w/m²).

innveggir, loft og innihurðir
Léttir innveggir og loft verða gipsklædd.
Léttir milliveggir verða tré eða málmgrindaveggir klæddir með gipsi.
Rakagips á baðherbergi.
Innihurðir verða þröskuldalausar, hindrunarlaus umferðarbreidd má minnst vera 0,80 m og hæð minnst 2,00 m.
Undantekning: Hurðir í þvottahús/geymslu 1.hæðar og hurð á gestaklósetti 2.hæðar, þar verður hindrunarlaus umferðarbreidd 0,70 m.

Gluggar og hurðar:
Gler skal vera tvöfalt k-gler. (u-gildi 2,0 w/m²).
Gluggar eru álklæddir timburgluggar með innbrenndu lakki í gráum lit.
Þar sem björgunarop eru í glugguma má ljósop ekki vera minna en 60x90 cm.
Í gluggum sem eru < 60 cm frá gólfi/jarðveg og fallhætta er til staðar skal vera öryggisgler.
Í öðrum gluggum/hurðum sem eru < 60 cm frá gólfi/jarðvegi skal vera hert gler.
Þar sem sambrunahætta er á milli íbúða (>120 cm milli glugga) skal vera vera EW-30 gler (sjá teikningu)
Hindrunarlaus umferðarbreidd allra inngangsdyra skal minnst vera 0,83 og hæð minnst 2,07 m.
Hindrunarlaus umferðarbreidd svaladyra skal minnst vera 0,80 m og hæð minnst 2,00 m.

Lagnir
Gert er ráð fyrir gólfhita í húsinu og handklæðaofnum á böðum.
Hitalagnir, neysluvatnslagnir og skolplagnir eru ekki sýnilegar, lagðar í gólfplötu eða undir botnplötu eftir aðstæðum.
Gólfniðurföll skulu vera í öllum votrýmum og frágengin skv. reglugerð.
Á neysluvatnskerfi skal vera varmaskiptir eða uppblöndunar-loki til þess að tryggja að hitastig vatns fari ekki yfir 65°c við neinn töppunarstað.

Votrými
Gólf í votrýmum skulu vera vatnsheld með niðurfalli.
Veggir og gólf í votrýmum skulu frágengin þannig að undir flísar komi rakavarnarlag.

Loftræsting
Öll gluggalaus rými, svo og baðherbergi, þvottahús og eldhús eru loftræst vélrænt.

Raflagnir
raflagnir eru lagðar í útveggi eða innveggi eftir aðstæðum.

Inntök
inntök hitaveitu, vatnsveitu og rafmagns eru í sérstöku inntaksrými á 1.hæð og frágengin skv. reglugerð.

Hljóðvist
Byggingin uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar nr. 112/2012 sbr. gr. 11.1.2 um hljóðvist í byggingum.
Byggingin skal að lágmarki uppfylla kröfur til hljóðvistarflokks C samkvæmt staðlinum ÍST 45.
Lofthljóðeinangrun milli íbúðar og rýmis utan hennar skal vera 55 db og högghljóðstig 53 db skv. IST 45 (flokkur C).
Ekki er þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna hljóðálags en setja skal eina hljóðtúðu í hverja íbúð til að koma í veg fyrir að undirþrýstingur myndist innan íbúða vegna vélrænnar loftræstingar í eldhúsi, baðherbergi og þvottahúsi.
Loftræsting þessi skal vera í samræmi við byggingarreglugerð.
Hljóðvist er uppfyllt með:
- 200 mm steyptum veggjum á milli íbúða.
- 220 mm steyptum gólfplötum milli hæða, frágengin með 25 mm einangrun og 75 mm gólfhitalögn.

Algild hönnun
Íbúð 2.hæðar munu uppfylla kröfur algildrar hönnunar skv. kröfum byggingarreglugerðar.
Ef til þess kemur er auðvelt að aðlaga innréttingar á baðherbergi og þvottahúsi samkvæmt kröfum.
Þá er hægt að snúa hurðum á baðherbergi og þvottahúsi 2.hæðar þannig að þær opnist út á gang eða setja rennihurðir.
Sturta í baðherbergi 2.hæðar skal vera þreplaus.

Bílastæði
Á lóð er gert ráð fyrir 3 bílastæðum, þar af eitt fyrir fatlaða. Bílastæðin eru í sömu hæð og gangstétt.
Gera skal ráð fyrir möguleika á hleðslu fyrir rafmagnsbíla í bílastæðum íbúða.
Bílastæði og gangstígar innan lóðar verða upphituð, sama gildir um brúna frá bílastæði að inngangi byggingar.

Póstur og sorp
Sitthvoru megin við bílastæðin eru afmörkuð svæði fyrir sorp. Hægt er að koma fyrir 5 x 240 l sorp tunnum í hvort skýlið.
Póstkössum fyrir allar íbúðirnar verður komið fyrir á hjólageymslunni, til hliðar við inngangshurðina.

Útgáfa	Lýsing	Dags.
-		
-		
-		
-		

HELSTU BRÚTTÓ STÆRÐIR

mhl-01		
Botn		47.6 m³
1. hæð:	238.0 m²	718.8 m³
2. hæð:	196.5 m²	675.0 m³
Samtals:	434.5m²	1,441.3 m³
mhl-02		
Botn:		2.4 m³
Hjólageymsla:	11.9 m²	30.2 m³
Samtals:	11.9 m²	32.6 m³
mhl-01 og 02		
Samtals:	446.4 m²	1,473.9 m³

stærð lóðar: 1063 m²
nýtingarhlutfall: n = 446.4 / 1063 = 0,419

VEKTOR
- hönnun og ráðgjöf -
Síðumúla 3, 108 Rvk, s: 554-6650 / 897-5363

Álfhólsvegur 29, Kópavogur

Afstöðumynd og byggingarlýsing

Hannað	Teiknað	Teikn. nr.
SH	AÁH	A-01
Dagsetning: 01.02.2023	Mkv.: 1:500	

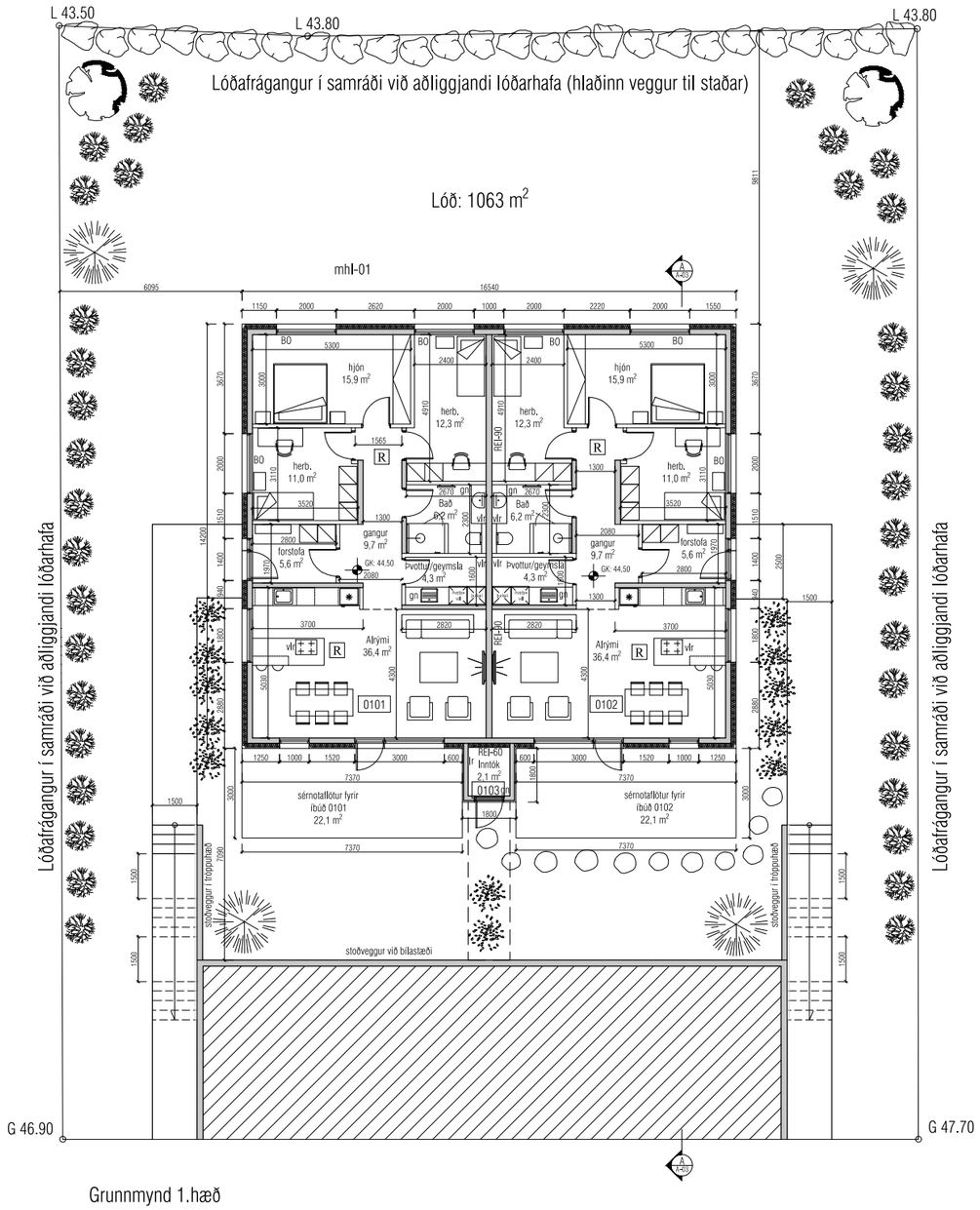
Sigurður Hafsteinsson kt. 030859-7749
Byggingatæknifræðingur
Netfang: sigurdur@vektor.is

Samþykkt hönnuðar:

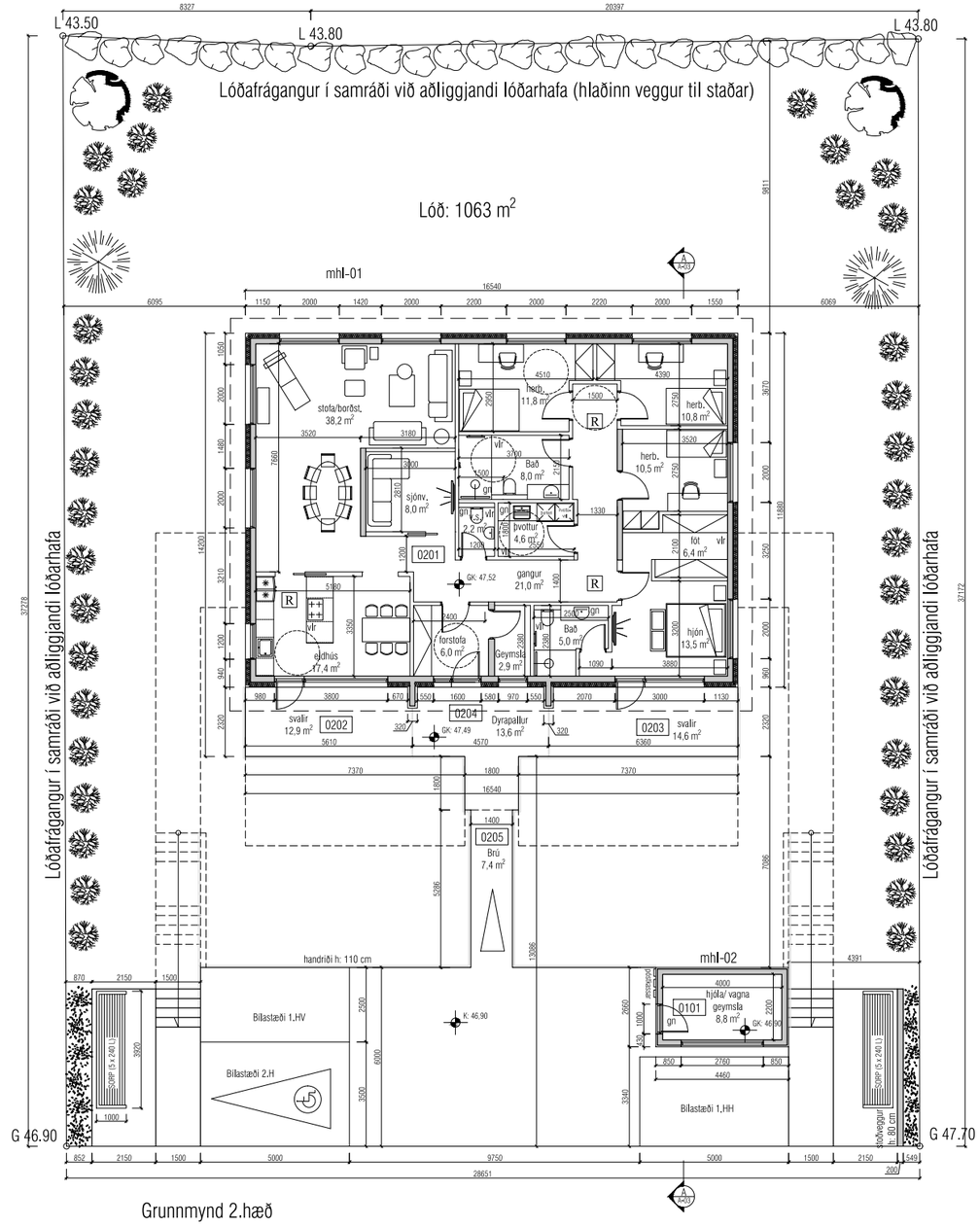
Samþykkt aðalhönnuðar / samræmingarhönnuðar:

Blaðst. A1

Skjal sótt af 0000000000 000, dags: 11.11.2026



Grunnmynd 1.hæð



Grunnmynd 2.hæð

Útgáfa	Lýsing	Dags.
-		
-		
-		
-		

VEKTOR
- hönnun og ráðgjöf -
Síðumúla 3, 108 Rvk, s: 554-6650 / 897-5363

Álfhólsvegur 29, Kópavogur

Grunnmynd 1. og 2. hæð

Hannað	Teiknað	Teikn. nr.
SH	AÁH	A-02
Dagsetning: 01.02.2023	Mkv.: 1:100	

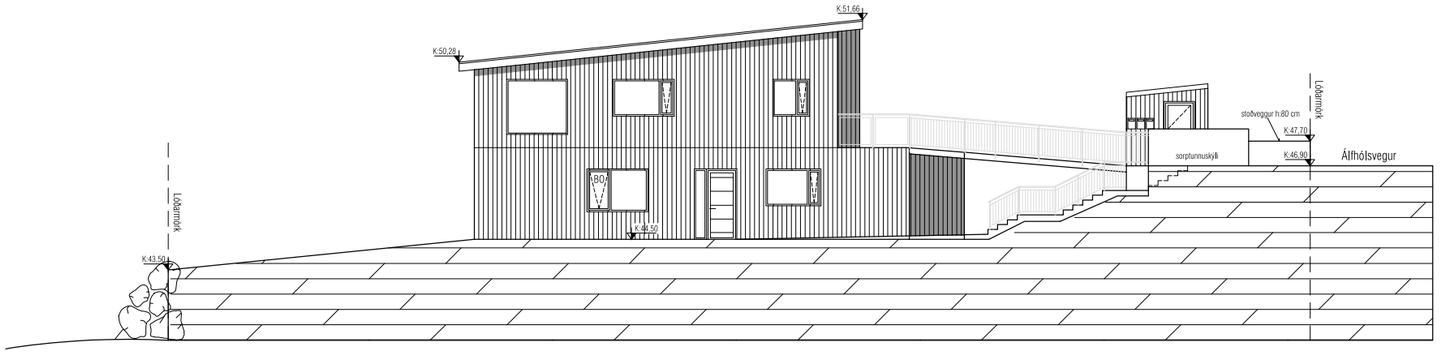
Sigurður Hafsteinsson kt. 030859-7749
Byggingatæknifræðingur
Netfang: sigurdur@vektor.is

Samþykkt hönnuðar:

Samþykkt aðalhönnuðar / samræmingarhönnuðar:

Blaðst. A1

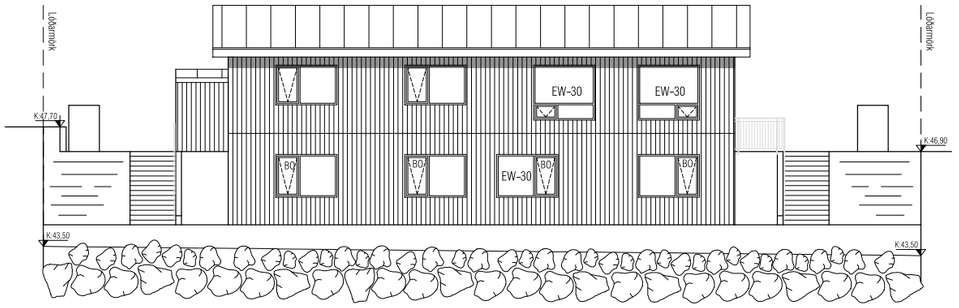
Skjal sótt af 00.00.0000, dags: 11.11.2026



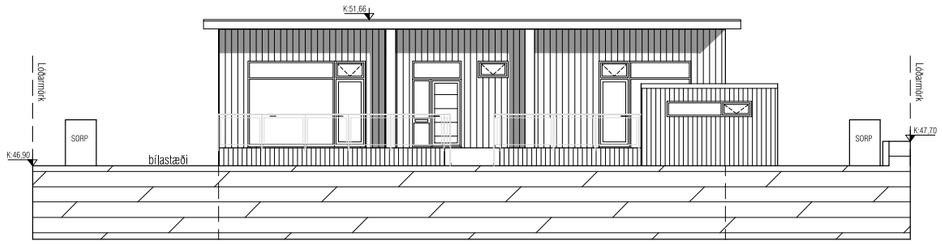
Vestur ásýnd



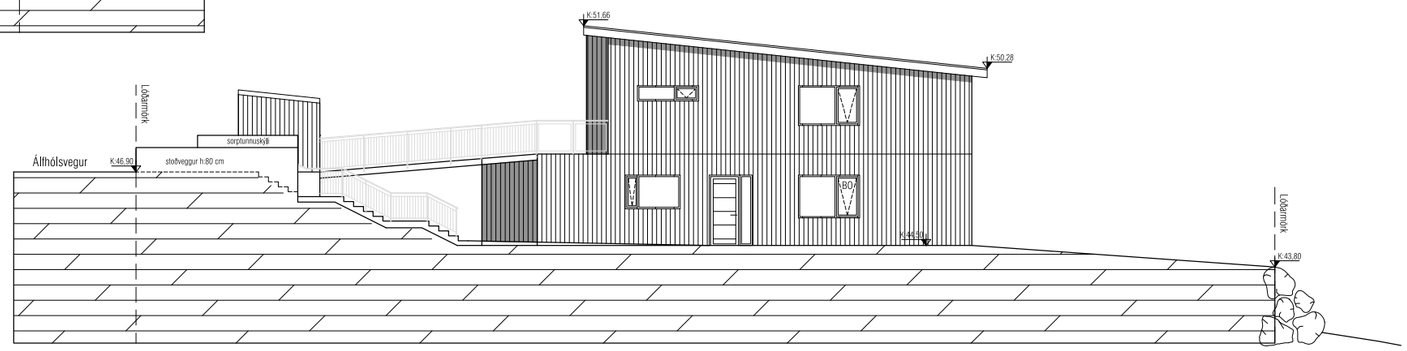
Suður ásýnd - séð úr garði



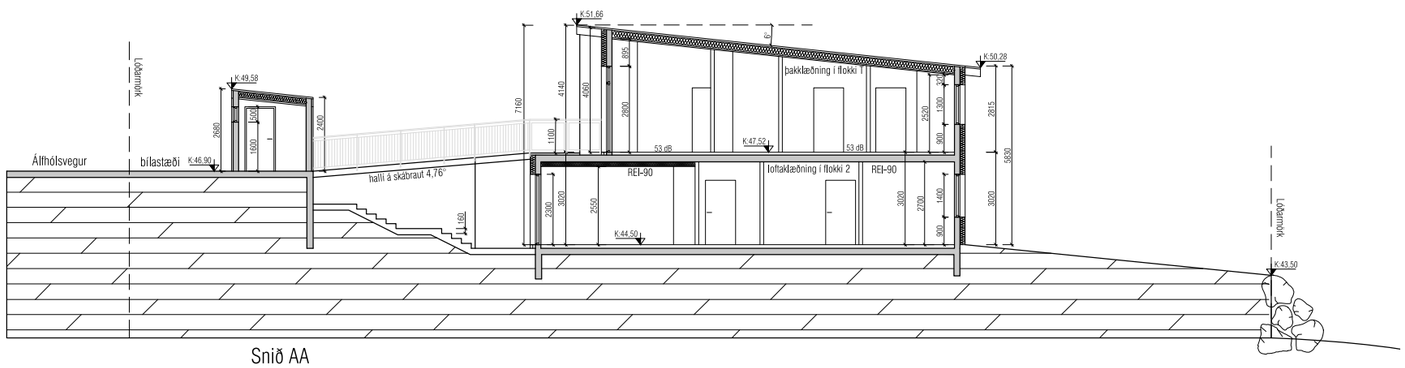
Norður ásýnd



Suður ásýnd - séð frá götu



Austur ásýnd



Snið AA

Útgáfa	Lýsing	Dags.
-		
-		
-		
-		

Skjal sett af '0000000000' dags: 11.11.2026

VEKTOR
- hönnun og ráðgjöf -
Síðumúla 3, 108 Rvk, s: 554-6650 / 897-5363

Álfhólsvegur 29, Kópavogur

Útlit og snið

Hannað	Teiknað	Teikn. nr.
SH	AÁH	A-03
Dagsetning: 01.02.2023	Mkv.: 1:100	

Sigurður Hafsteinsson kt. 030859-7749
Byggingatæknifræðingur
Netfang: sigurdur@vektor.is

Samþykkt hönnuðar:

Samþykkt aðalhönnuðar / samræmingarhönnuðar:

Blaðst. A1

Skráningartafla: Álfhólsvegur 29, Kópavogi
Landeignanúmer: L113574
Matshlutanúmer: 01
Prenta
Skrásetjari: Sigurður Hafsteinsson
Kennitala: 030859-7749
Útgáfa: 5.00 **Dags.:** 03/10/2022

Uppskipting og lýsing / **Stærðir**

D0 Lokun	D1 Rými hæð-röð	D2 Notkun texti	D3 Höfuð-flokkun	D4 Eignar-hald	D5 Botnflötur m²	D5M Milliflötur m²	D6 Stigar m²	D7 Op m²	D8 Brúttóflötur m²	D9 Brúttóflötur sh < 1,8	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 Birt flatarmál m²	D14 Reiknitala skiptarúmmáls	D15 Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			434.5	0.0	0.0	0.0	434.5	0.0			1,441.3	371.6	431.3		1,211.737
		Botn											47.6				
	01	**1. Hæð**			238.0	0.0	0.0	0.0	238.0	0.0			718.8	204.9	234.8		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	117.4				117.4		3.02	3.02	354.5	101.4	117.4	3.02	306.228
A	0102	**Íbúð**	N	0102	117.4				117.4		3.02	3.02	354.5	101.4	117.4	3.02	306.228
A	0103	**Inntök**	T	X	3.2				3.2		3.02	3.02	9.7	2.1			
	02	**2. Hæð**			196.5	0.0	0.0	0.0	196.5	0.0			675.0	166.7	196.5		
A	0201	**Íbúð**	N	0201	196.5				196.5		2.81	4.06	675.0	166.7	196.5	3.43	571.781
C	0202	**Svalir**	S	0201	12.9				12.9							1.00	12.900
C	0203	**Svalir**	S	0201	14.6				14.6							1.00	14.600
C	0204	**Dyrapallur**	U	0201	13.6				13.6								
C	0205	**Göngubrú**	U	X	7.4				7.4								

Athugasemdir

Á lóð er stakstæð hjóla og vagnageymsla, mhl-02, sem tilheyrir eignum í mhl-01

Sameignir sumra

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

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál: Séreign m³ án sameignar	Skiptarúmmál: Séreign og sameign m³
0101	**Íbúð**	117.4	306.228	306.228
0102	**Íbúð**	117.4	306.228	306.228
0201	**Íbúð**	196.5	599.281	599.281
	Alls	**431.3**	1,211.737	**1,211.737**

	Lóð m²	Botnplata: Botnplata m²	Botnplata: Botnplata m²	Hjúpfletir: Þar af: Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þar af: Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Þar af: Efsti hæðarkóti	Þar af: Ummál ofanjarðar
Matshluti		47.6	238.0	393.7	96.2	232.0	0.0	51.7	

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmm ál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	434.5			434.5		1,393.7	371.6	431.3
Svalir A lokun								
B rými								
C rými	48.5							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						47.6		
Samtals:	**483.0**	**0.0**	**0.0**	**434.5**	**0.0**	**1,441.3**	**371.6**	**431.3**

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	**434.5**	**1,036.0**	**0.42**

Varmatapsútreikningur **ÁLFHÓLSVEGUR 29 Dags.** **03/10/2022 Nafn Sigurður Hafsteinsson**

Reiknað varmatap húss **ΔT 35**

	Þykkt einangr. mm	m2	ΔT		W/m2°K	W	W/K
Útveggir	125	297.5	35	10412.5	0.31	3228	92.23
Gluggar		96.2	35	3367	1.30	4377	125.06
Létt þak	250	196.5	35	6877.5	0.19	1307	37.34
Gólf á fyllingu, m/gólfhita	125	238.0	25	5950	0.22	1309	37.40
						10221	292.02
Kuldabrýr		**m**					
Sökkull undir útvegg		62.0	35	2170	0.48	1042	29.76
sökkull undir millivegg		34.7	15	520.5	0.46	239	6.84
Kuldabrú við glugga		207.1	35	7248.5	0.04	290	8.28
Milliplata/svalir/milliveggur		16.5	35	577.5	0.83	479	13.70
						2050	58.58

Heildarvarmatap	Í **LAGI**	12271 W
Vegið meðaltal útveggir/glugga/hurðir	Í **LAGI**	0.55 W/m2°K
Fermetrar húss		434.50
Heildarvarmatap á fermetra húss		0.81 W/m2°C

Kröfur byggingareglugerðar

Reiknað varmatap húss **ΔT 35**

	m2	ΔT		W/m2°K	W
Útveggir	297.5	35	10413	0.40	4165
Gluggar	96.2	35	3367	2.00	6734
Létt þak	196.5	35	6877.5	0.20	1376
Gólf á fyllingu, m/gólfhita	238	25	5950	0.30	1785

Allur rauður texti í dökkgulum rei	**Einangr.**	Orkurammi	W	14060
reit færist á aðalteikningu	mm			
Útveggir	**0.31**	**125**	**Heildar varmatap**	
Gluggar	**1.30**		**á fermetra húss**	
Létt þak	**0.19**	**250**	**0.81 W/m2°C**	
Gólf á fyllingu, m/gólfhita	**0.22**	**125**		
Létt þak	**0.19**	**250**		

14060 W	Kröfur byggingarreglugerðar	
0.85 W	Kröfur byggingarreglugerðar	
	Krafa/Raun≥100	114.58 %

Skráningartafla: Álfhólsvegur 29, Kópavogi, (hjól og vagnar)
Landeignanúmer: L113574
Matshlutanúmer: 02
Prenta
Skrásetjari: Sigurður Hafsteinsson
Kennitala: 030859-7749
Útgáfa: 5.00 **Dags.:** 03/10/2022

Uppskipting og lýsing / **Stærðir**

D0 Lokun	D1 Rými hæð-röð	D2 Notkun texti	D3 Höfuð-flokkun	D4 Eignar-hald	D5 Botnflötur m²	D5M Milliflötur m²	D6 Stigar m²	D7 Op m²	D8 Brúttóflötur m²	D9 Brúttóflötur sh < 1,8	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 Birt flatarmál m²	D14 Reiknitala skiptarúmmáls	D15 Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			11.9	0.0	0.0	0.0	11.9	0.0			32.6	8.8	11.9		22.352
		Botn											2.4				
	01	**1. Hæð**			11.9	0.0	0.0	0.0	11.9	0.0			30.2	8.8	11.9		
A	0101	**Hjól og vagnar**	N	0101	11.9				11.9		2.40	2.68	30.2	8.8	11.9	2.54	22.352

Athugasemdir

Á lóð er stakstæð hjóla og vagnageymsla, mhl-02, sem tilheyrir eignum í mhl-01

Sameignir sumra

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

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál: Séreign m³ án sameignar	Skiptarúmmál: Séreign og sameign m³
0101	**Hjól og vagnar**	11.9	22.352	22.352
	Alls	**11.9**	22.352	**22.352**

	Lóð m²	Botnplata: Botnplata m²	Botnplata: Botnplata m²	Hjúpfletir: Þar af: Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þar af: Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Þar af: Efsti hæðarkóti	Þar af: Ummál ofanjarðar
Matshluti		2.4	11.9	38.9	3.4	11.9	0.0	49.6	

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmm ál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	11.9			11.9		30.2	8.8	11.9
Svalir A lokun								
B rými								
C rými								
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						2.4		
Samtals:	**11.9**	**0.0**	**0.0**	**11.9**	**0.0**	**32.6**	**8.8**	**11.9**

Flatarmál nýtingarhlutfalls er A rými + B rými, undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, samkvæmt skipulagsreglugerð 2013 (breyting var gerð 2016). Notkun rýma hefur ekki áhrif á útreikning nýtingarhlutfalls.

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**11.9**	**1,036.0**	**0.01**

Útgáfa	Lýsing	Dags.
-		
-		
-		
-		

Skjal sótt af 000000, dags. 11.11.2026

VEKTOR
- hönnun og ráðgjöf -
Síðumúla 3, 108 Rvk, s: 554-6650 / 897-5363

Álfhólsvegur 29, Kópavogur

Skráningartafla og heildarvarmatap

Hannað	Teiknað	Teikn. nr.
SH	AÁH	A-04
Dagsetning: 01.02.2023	Mkv.	

Sigurður Hafsteinsson kt. 030859-7749
Byggingatæknifræðingur
Netfang: sigurdur@vektor.is

Samþykkt hönnuðar:

Samþykkt aðalhönnuðar / samræmingarhönnuðar:

Blaðst. A1