SKÝRINGARTEXTI:

BO	-	Björgunarop
GN	-	Gólfniðurfall
ST	-	Handslökkvitæki
HV	-	Inntak Hitaveita
LR	-	Lokað rými / Loftræsing
VLR	-	Vélræn loftræsing
NF	-	Þakniðurfall
RT	-	Rafmagnstafla
RV	-	Inntak Rafveita
UV	-	Uppþvottavél
VV	-	Inntak Vatnsveita
ÞV	-	Þvottavél
ÞU	-	Þurrkari
SV	-	Skolvaskur
SK	-	Skolkrani
HS	-	Rafhleðslustöð
REIxx/EIxx	-	Brunaskil
EI2 30-CSm	-	Hurð brunatákn
xx dB	-	Hurð hljóðkrafa
EW xx	-	Takmörkun á hitageisla
880 / 2200	-	Gatmál hurða (BxH)
0101	-	Rýmisnúmer
GK:00.00	-	Gólfkóti á grunnmynd
K:00.00	-	Gólfkóti á sniði / ásýnd
R	-	Reykskynjari
ÚT	-	Merktur útgangur
	-	Flóttaleið
	-	Stigleiðsla
	-	Reyklosun
- - - - - - -	-	REI / EI 60
- - - - - - -	-	REI / EI 90
- - - - - - -	-	Byggingarreitur
— - —	-	Lóðarmörk

ATH-Allt gler sem nær niður að gólfi skal vera öryggisgler og uppbygging (Hert og/eða samlímt) aðlöguð aðstæðum.

BYGGINGARLÝSING

Götuheiti og númer:- Hæðarhvarf 2, Kópavogi
Landnúmer: - L238618
Staðgreinir: - STF1216849
Matshluti(ar): - 01

Helstu stærðir:
Heildarstærðir hverrar hæðar í m2 og m3: Sjá skráningartöflu
Heildarstærð byggingar í m2: 245,8 m²
Heildarstærð byggingar í m3: 723,4 m³
Stærð lóðar: 565 m²
Nýtingarhlutfall: 0,49

Almenn lýsing:
Um er að ræða einbýlishús á tveimur hæðum í Hæðarhvarfi 2, 203 Kópavogi.
Byggingin er hönnuð skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Aðgengi allra:
Byggingin uppfyllir ekki aðgengi allra, þar sem hún er á tveimur hæðum, með svefnherbergi í kjallara. Bílastæði og aðkoma að aðalinngang er rúmgóð og þreplaus. Yfirborð utandyra gönguvega skal vera með bundið slitlag og hafa nægilegan vatnshalla. Inngangshurð eru að lámarki með 830x2070 umferðamál og innihurðir með 800x2000 umferðamál. Miða skal við að átak við að opna hurð sé mest 25 N á handfangi og mesti þrýstingur eða tog ekki yfir 40 N.

Byggingarefni:
Aðalbyggingarefni byggingar er steinsteypa. Almennt eru útveggir staðsteyptir og einangraðir að utan með 100mm einangrun, pússaðir að innan og klæddir loftræstri álklæðningu að utan. Aðallitur hússins er RAL 7012 með viðareða álklæðningar að hluta. Þak er einhalla sperrupak með lámark 1:15 halla. Efsta lag er 80mm farg/bökur, takkadúkur, tvöfaldur þakdúkur með áföstu filt, 250mm einangrun milli sperra. Botnplata er 120mm staðsteypt plata með ísteyptum gólfhita. Milliplata er 150 mm með 50mm anhydrít með gólfhita. Plata í bílskúr er 200mm Sökklar og botnplata eru staðsteypt með 100mm eingangrun, undir og innan veggja. Sökklar eru pússaðir. Innveggir innan íbúðar eru léttir gifsveggir með 70/90mm stoðum fyllt með einangrun og tvöföldu gifsi beggja vegna. Baðherbergisveggir skulu vera með rakavarið plötuefni.

Gluggar og útihurðir eru tré/ál í svörtum lit með þreföldu og tvöfalt einangrunargleri. Val glers skal vera skv. RB(31).121.1.

Innveggir verða málaðir með sléttri áferð, en klæddir flísum kringum salerni og sturturými. Gólf innan íbúðar eru klædd flísum í anddyri og baðherbergi og parketi á herbergjum, stofurými og eldhúsi. Loft á 2. hæð er gipsplötur skrúfaðar á lagnagrind. Loft á 1. hæð er staðsteypt.

Innréttingar eru með harðplasti. Öll lokuð rými verða loftræst skv. ákvæðum byggingarreglugerðar. Öll blautsvæði verða með gólfniðurfalli skv. ákvæðum byggingarreglugerðar. Brunavarnir hússins sjá greinagerð hönnuða og uppdrátt. Kólnunartölur byggingarhluta skulu vera skv. byggingarreglugerð 112/2012.

Aðkoma:
Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð. Gæta skal að hámarks hindrunarhæð 25mm við hurðir frá bílastæðum að íbúð (þröskuldum, o.sfrv.). Yfirborð utandyra gönguvega skal hafa nægilegan vatnshalla.

Póstlúga er staðsett við bílskúrshurð. Sorp er í sorpskýli við lóðarmörk innan lóðar og skal fjöldi og gerð sorpsílata vera skv. kröfum bæjarfélagsins í hverfinu. Stétt framan hús og við inngang er upphituð.
Þá eru bílastæði færð frá norð-vesturhorni í norð- austurhorn, miðað við deiliskipulag.

Frágangur lóðar:
Bílastæði og gönguvegur er með bundið slitlag (hellur eða steypt), garðrými utan skjólvegg hússins er látið óhreyft og verönd við hús er með viðar yfirborði grasi eða hellum. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bílastæði eða í bílskúr.

Skjólveggir:
Útfærsla stoðveggja skal vera unnin í samráði við verkfræðing.

Upphitun, loftræsing og lagnaleiðir:
Upphitun er með gólfhita, Vélræn loftræsing verður í öllum lokuðum rýmum , annars um opnanleg fög. Inntök eru í bílskúr.

Rafbúnaður:
Byggingin er búin hefðbundnum smá- og lágspennukerfum.

Lýsing:
Með hliðsjón af ákvæðum byggingarreglugerðar eru eftirtaldar lágmarkskröfur gerðar til lýsingar. Birta í umferðarleiðum bygginga og lóða skal vera nægjanleg til að allir aldurshópar geti athafnað sig óhindrað og af fullu öryggi. Við val á útilömpum skal gætt að ljósmengun og beint að viðeigandi svæði. Lýsing inni í íbúð er almenn þar sem öll rými eru með raflýsingu. Allar flóttaleiðir í mannvirkjum skulu vera með nægjanlega almenna lýsingu þannig að notkun þeirra sé greið.

Votrými:
Gólfniðurfall er í öllum baðherbergjum, í þvottarhúsi og í bílsskúr. Nægjanlegur halli skal vera á gólfi að niðurfalli (sturtu 1:50/gólf 1:100). Öryggisniðurfall í baðherbergjum kjallara, eru staðsett í innfeldri sturtu. Gólf skal hafa hindrunalausan vatnhalla að gólfniðurfalli. Yfirborðsefni votrýma eru með vatnsþétt lag á gólfum og veggjum eins og flísar eða sambærilegt og skal það þétt á fullnægjandi hátt með rörum og stokkum. Nota skal vatnsþolnar gifsplötur í veggi votrýma undir vatnsþétt lag og vatnshelt dúkakerfi eða kvoðu yfir rakaplötum þar sem votsvæði eru. Þar sem kranar, vaskur, uppþvottavél eða önnur tæki sem leiða til vatnsnotkunar eru í rými þar sem ekki er vatnsþétt gólf og niðurfall, t.d. í eldhúsi, skal vera yfirfall á vöskum og lekavörn eða annar búnaður sem lokar fyrir aðstreymi vatns við leka á tækjum.

Sjá frágangsteikningu arkitekts fyrir nánari útfærslur einstaka byggingarhluta.

Hljóðvist:
Sjá greinagerð hönnuða.

Öryggismál:
Með hliðsjón af ákvæðum byggingarreglugerðar og rb-blöðum (31) 121.1, val glergerða fyrir íbúðarhúsnæði eru eftirtaldar lágmarkskröfur gerðar.

Þröskuldar inngangshurða eru að hámarki 25mm háir, almennar innihurðir eru með fellirþröskuld. Á hallandi gólfum svo og á gólfum þar sem hætta er á hálku, t.d. vegna bleytu eða ísingar, skal ávallt valið gólfefni með hálkuviðnámi sem hentar aðstæðum. Samfelldur flötur umferðarleiða skal allur lagður gólfefni sem er með sama hálkuviðnámi. Yfirborðsefni á bílaplani og við inngang skal vera með hálkuviðnám. Í inngangshurðum og gólfsíðum gluggum skal vera lagskipt eða hert gler beggja vegna, sjá nánari skilgreiningu á aðaluppdrætti og frágangsteikningum arkitekts.

Hitastýring skal vera á neysluvatni við alla töppunarstaði og skal vatnshiti í handlaugum ekki vera hærri en 43°C og skal það tryggt með sjálfvirkum hitastýrðum blöndunartækjum og segulloka eða öðrum sambærilegum búnaði.

Læstur skápur fyrir geymslu á lyfjum skal vera til hluti af innréttingum. Einnig skal vera fyrir hendi læst geymsla eða skápur fyrir hættuleg þvottaefni og hreinsiefni. Setlaug skal vera með læsanlegu loki til að hylja hana með þegar hún er ekki í notkun. Barmur setlaugar skal vera a.m.k. 0,40 m yfir göngusvæði umhverfis hana. Brunnlok skulu vera fest og þannig frágengin að börn geti ekki opnað þau.

Opnanleg fög skulu vera með búnaði sem hindrar að lítil börn geti opnað þau meira en 89 mm, sjá nánari skilgreiningu á frágangsteikningu arkitekts.

Við ákvörðun á þykkt glers skal hafa hliðsjón af staðlinum NS 3510 „Sikkerhetsglass i bygg – Krav til klasser i ulike bruksområder" og nota viðeigandi álagsgildi.

Þar sem gler er notað sem sjálfstæður eða berandi byggingarhluti skal burðahönnuður gera sérstaklega grein fyrir styrk og öryggi byggingarhlutans. Glervirki, bæði gler og festingar, skulu þannig útfærð og hönnuð að fullnægjandi öryggi náist gegn hættu á meiðslum fólks og dýra eða skemmdum á búnaði við brot. Festingar glers skulu vandlega útfærðar svo ekki sé hætta á að glerið falli úr festingum sínum við svignun undan álagi, að glerið komist í beina snertingu við málm eða annað gler eða lengdarbreytingar vegna ólíkra hitaþanstuðla glers, málms og/eða steypu geti skaðað glerið. Klemmifestingar með gúmmífóðringum eða sambærilegu má aðeins nota með hertu öryggisgleri og tryggja skal að glerið geti ekki runnið til og losnað úr festingum sínum við að þrýstingur milli fóðringa og glers minnkar með tímanum, t.d. með boltum. Séu festingar af þessum toga notaðar þar sem er fallhætta má aðeins nota hert samlímt gler.

Inngangshurðir bygginga sem staðsettar eru áveðurs skulu ávallt búnar dempurum eða öðrum fullnægjandi búnaði til að koma í veg fyrir slysahættu sökum þess að hurð getur skollið aftur, t.d. vegna vindálags.

Hæð handriða á tröppum skal vera 900mm. Hæð handriða utandyra á svölum eða þar sem fallhætta skapast er 1100mm, bil á milli lóðrétta handriðsteina skal ekki vera meiri en 89mm og skal styrkur handriða og stiga vera yfirfarinn af burðaþolsverkfræðing.

Opin og lokuð föst eldstæði í mannvirkjum fyrir fast eldsneyti, fljótandi eða á gasformi og allur búnaður þeim tengdur skal þannig gerður og frágenginn að hægt sé að kynda með honum á öruggan hátt og að notkun hans, hreinsun og viðhald hafi ekki í för með sér eld-, sprengi- eða eitrunarhættu, né heilsuspillandi áhrif vegna reyks. Eftir föngum skal hitaeinangra þá fleti á eldstæðum sem ætla má að hætta geti stafað af ef þeir eru snertir. Öll eldstæði skal tengja við reykháf. Eldstæðum skal tryggt nægjanlegt aðstreymi fersks lofts vegna bruna.

Reykháfar bygginga skulu vera úr óbrennanlegum efnum, vörðum gegn tæringu og skal stærð þeirra miðast við að bruni í eldstæði verði eðlilegur, virkni fullnægjandi og reykhiti verði innan eðlilegra marka. Staðsetning og frágangur skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að það kvikni í aðliggjandi byggingarhlutum. Yfirborð reykháfs skal vera aðgengilegt til eftirlits og viðgerða og skal lengdarþensla vera óhindruð. Þverskurðarflatarmál skal vera óbreytt frá botni til topps. Reykháfar skulu aðgengilegir til hreinsunar. Þéttleika samsettra reykháfa skal staðfesta með þrýstiprófun. Reykháfar skulu ná flokkun G samkvæmt ÍST EN 13501-2.

Óaðgengilegir reykháfar skulu þannig gerðir að yfirborðshiti á úthlið þeirra eða brennanlegra byggingarefna verði ekki hærri en 80°C. Aðgengilega og snertanlega reykháfa skal hitaeinangra til varnar húðbruna þannig að hitastig verði ekki hærra en 60°C. Allir reykháfar skulu búnir stillanlegu súgspjaldi og sótlúgu. Reykháfar skulu gerðir í samræmi við ÍST EN 1443, ÍST EN 15287-1 eða ÍST EN 15287-2. Þversnið reykops skal ákvarða eftir ÍST EN 13384-1, 13384-2 og 13384-3.

Brunavarnir:
Byggingin er tveggja hæða einbýli í notkunarflokki 2 skv. byggingarreglugerð.

Brunahólfun
Íbúð er eitt meginbrunahólf um 200m2. Bílskúr er um 24m2.
í bílskúr eru veggir EI60 og hæðaskil REI60 . Ef hurð er sett á milli íbúðar og bílskúrs skal hún vera EI2 60-CSm. Heimilt er að slík hurð sé EI2 30-CSm ef dymar opnast inn í millirými, svo sem geymslu, þvottahús eða anddyri sem hefur hurð að íbúð.

Burðarvirki
Brunamótstaða aðalburðarvirkja er a.m.k. R90.
Brunamótstaða burðarvirkis þaka er a.m.k. R60.
Hæðarskil eru a.m.k REI 60.

Klæðningar
Loft- og veggklæðningar innanhúss mega vera í flokki 2. Í bílskúr skulu loft og veggklæðningar vera í flokki 1. Gólfefni skal vera í flokki flokki Cfl-s1. Þakklæðing skal almennt vera í flokki T. Utanhúsklæðningar verða í flokki 1 og 2.

Aðkoma slökkviliðs
Aðkoma slökkviliðs að húsinu framanverðu er frá Hæðarhvarfi.

Flóttaleiðir
Frá íbúð eru tvær óháðar flóttaleiðir beint út og milli hæða og út. Frá herbergjum eru björgunarop út á verönd eða svalir.

Reykskynjarar
Gert er ráð fyrir stökum reykskynjurum í íbúð, að lágmarki einum fyrir hverja 80 m2. Einnig er gert ráð fyrir einum reykskynjara í bílskúr.

Reyklosun
Reykræsing er almennt um glugga og hurðar.

Slökkvitæki
Slökkvitæki skv. ÍST EN 3 skulu m.a. staðsett í bílskúr, ásamt því að vera í íbúð, t.d. 6 L léttvatn

Helstu stærðir:

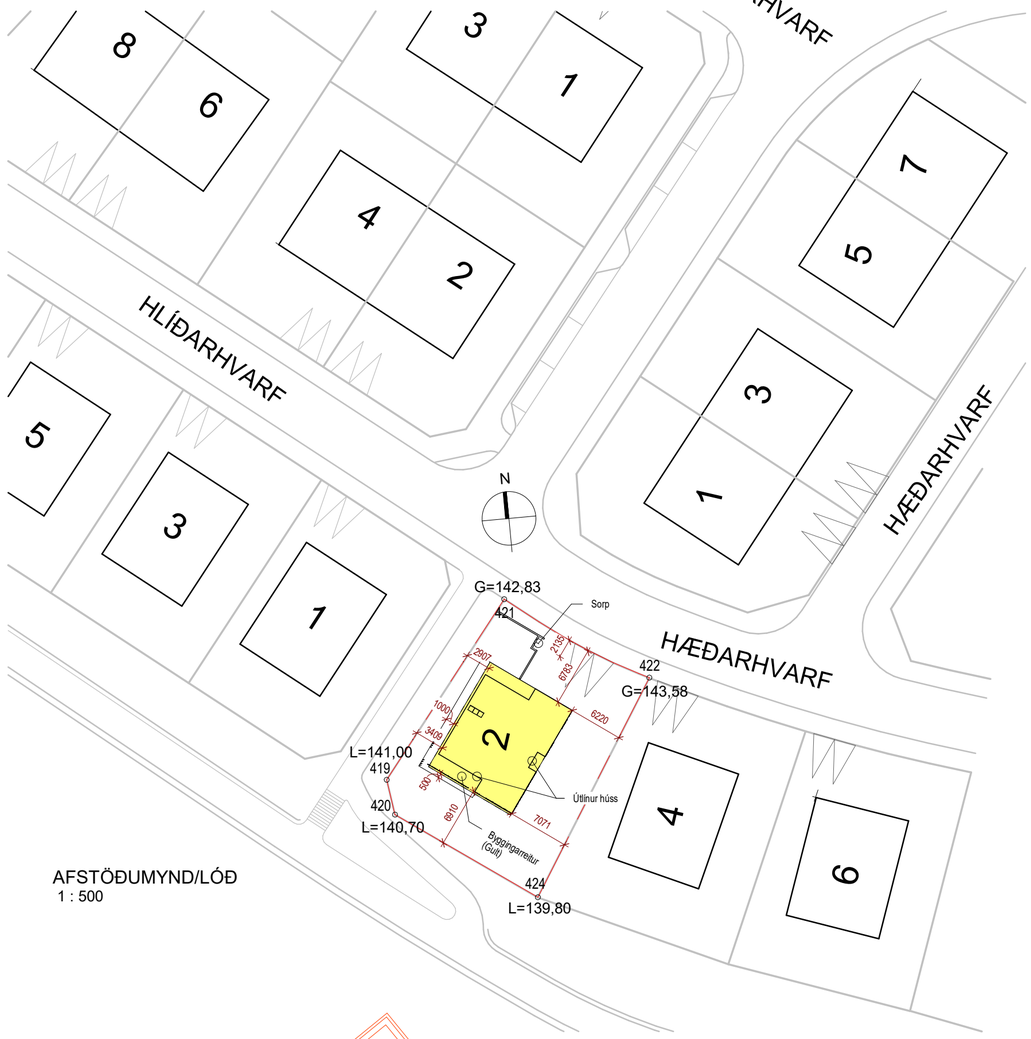
Landnúmer: 238618 Staðarfang: 1216849

Hæðarhvarf 2, Kópavogur Matshluti 01

Brúttó flatarmál:	
- Íbúð	216,7 m²
- Bílskúr	29,1 m
Samtals:	245,8 m²
Brúttó rúmmál (m.botn)	872,7 m³
Flatarmál lóðar	565,0 m²
Nýtingarhlutfall	0,49

Hnitaskrá:

	X-Hnit	Y-Hnit
419:	362314,91	401586,02
420:	362315,25	401581,90
421:	362331,47	401604,54
424:	362330,08	401569,99
422:	362346,63	401593,06



Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað	Yfirfarið

ÍVINNSLU
EKKI TIL NOTKUNAR Á BYGGINGARSVÆÐI

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

MKV.: 1:500
29.11.2025

Hæðarhvarf 2, 203 Kópavogur | 301 –

HÖNNUN: Jón Stefán Einarsson

Jón Stefán Einarsson kt. 270976-3609 fai
jees@jees.is - sími: 616 9466 - www.jees.is

JeES arkitektar

A2 | AÐALUPPDRÁTTUR | AFSTÖÐUMYND OG BYGGINGARLÝSING

Skjal sott af '000000' dags: 11.11.2026