Byggingarlýsing / Greinargerð hönnuða sk.gr.4.3.9 í byggingareglugerð

a: Almenn atriði:
Grænatún 22
Matshluti 01, Landeignanúmer: L115696, Staðgreinir: STF1021449
Húsið er byggt árið 1976, sótt er um breytingu á 1. hæð, íbúðarherbergi í kjallar aðlöguð að útleigustarfsemi. Bílskúr breytt í útleiguherbergi.

b: Notkun eða starfsemi, fjöldi starfsmanna (ef við á):
Notkun er Notkun er einbýlishús og útleiga á herbergjum. Húsið er í notkunarflokki 1 skv. gr. 9.1.3 BR 112-2012

c: Fjöldi hæða, heildarstærð hverrar hæðar (m² og m³) og byggingar í heild:
Öll mál í mm nema annað sé tekið fram.
HELSTU STÆRÐIR SKV SKRÁNINGARTÖFLU (brúttó):

Samtals	281,2m²	926,1 m³
Heildarstærð lóðar.....	861,0 m²	
Nýtingarhlutfall.....	0,33	

d: Stærð lóðar, nýtingarhlutfall, bílastæði og bílastæði hreyfihamlaðra (ef við á) :
Lóðin er 861,0m² N=0,33 fjöldi bílastæða á lóð eru 3. Gert er ráð fyrir rafhleðslustöð.

e: Almenn lýsing á burðarkerfi:
Undirstöður og botnplata eru staðsteyptar, einagrað er undir plötu með 75 mm einangrun. Útveggir og milliplötur er steyptar.
Burðarvirki í þaki er hefðbundið krossloftað 45x245mm sperruþak. T1 burðarviður (heflað).

f: Utanhússfrágangur ásamt litavali:
Útveggir:
Útveggir eru steyptir og pússaðir, einagraðir að innan.

Þak:
Sperrur eru 45x245mm, Þak er klætt með 12mm krossvið eða borðum, pappalagt, og klætt með Aluzink báruklæðningu 7° þakhalli.
25mm loftun er í þaki, gerð með kverklistum 25x25mm, setja skal 4 stk 40mm plaströr með flugnaneti í hvert sperrubil. Einangrun 220mm þakull.
Rakavörn, rafmagnsgrind og loftaklæðning í flokki 2.

Gluggar og hurðir:
Allir gluggar og hurðir eru hefðbundnir timbur og glerjað með tvöföldu gleri, litur hvítur. 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.

Handrið;
Ef handrið verða byggð í kringum verönd, þá skal handrið uppfylla kröfur byggingareglugerðar
gr. 6.5.4 í br. 112/2012 með síðari breytingum. Handrið á útisvæðum skulu vera a.m.k 0,9m.

h: Einangrun, heildarleiðnitap og heildarorkuþörf:
U-gildi einstakra byggingahluta uppylla ÍST 66:
U-gildi (W/m²k)
Tölur í sviga eru raungildi

	18°C > Ti ≥ 10°C:	
Þak	0,20	(0,19)
Útveggur	0,40	(0,28)
Gluggar (karmar og gler)	2,0	(1,7)
Hurðir	3,0	(1,66)
Gólf	0,20	(0,20)
Útveggir, vegið meðaltal (veggfletir Gluggar og hurðir).....		(0,58)w/m² °k
heildarvarmatap á m² húss		1,49 w/m² °c

i: Innanhúsfrágangur:
Klæðningar innanhúss eru a.m.k. í flokki 2

Innveggir:
Innveggir eru hefðbundnir timburveggir, timburstoðir/blikkstoðir 45x95mm, klæddir með 12mm krossvið og gipsplötum, eða hlaðnir og pússaðir.
Í votrýmum eiga að koma vatnsvarðar gifsplötur eða sambærilegt.

Innihurðir:
Innihurðir eru hefðbundnar innihurðir.
Hindrunarlaus umferðarbreidd allra útidyra byggingar skal vera minnst 0,83 m og hæð minnst 2,07 m.
Hindrunarlaus umferðarbreidd allra dyra innanhús skal vera minnst 0,80 m og minnst 2,00 m.

Stigar:
Ef tröppur verða byggðar á verönd, þá skal hafa:
Göngulhutfall útistiga er uppstig 150mm, framstig 300mm og ekkert innskot.

Gólfefni:
Á gólfum er parket eða flísar í öllum rýmum nema votrýmum, þar eru flísar.
Loft:
Loft eru spörtluð og máluð, eða niðurtekinn loft.

k: Lagnaleiðir, upphitun og loftræsing:
Lagnir:
Lagnaefni skal allt vera vottað af viðeigandi aðilum.
Gólfniðurföll verða í öllum votrýmum, GN merking á grunnmyndum.
Gæta skal þess að réttur halli sé að niðurfalli
Inntök veitna (hita og neysluvatn) er sýnt á grunnmynd.

Frárennsli:
Gert er ráð fyrir tveggja þrepa hreinsun frárennslis. Frárennsli skal fara í rotþró.
Frágangur við rotþró er skv. heilbrigðisreglugerð og leiðbeiningum frá umhverfisstofnun
"Leiðbeiningar um rotþrær og siturlagnir" Stærð á rotþró =3600 L (11-18 manns)
Frárennsli af þaki og af potti fara í grjótpúkk.

Neysluvatn:
Neysluvatn er hefðbundið neysluvatnskerfi.
Varmaskiptir skal vera á neysluvatnskerfi sem tekur hitann niður í 60-65°C
Tryggja skal að vatn fari ekki að töppunarstað með hærra hitastig en 60°C

Hitakerfi:
Hitakerfi er ofnakerfi. Varmadæla verður hugsanlega sett upp íhúsnæðinu.
Helstu lagnaleiðir eru rör í rör í innveggjum og sérstökum lagnastokkum, Rörin eru úr Polypropylene (PP) sem er 100% endurvinnanlegt
og hefur enga hættu á útskolun skaðlegra efna. Frárennsli hitaveitu skal fara í regnvatnslögn og hámarkshitastig þess skal ekki vera hærra en 20°C.

Loftræsting:
Öll rými eru náttúrulega loftræst um opnanleg fög, þar sem það er hægt, önnur rými verða vélrænt loftræst. (sjá grummyndir). Loftræsing skv. gr. 10.2.5. í byggingarreglugerð.

Raflagnir:
Raflagnir verða hefðbundnar.
Raflagnahönnun skal uppfylla staðla ÍST 150 og ÍST 200.

I: Hvort innan byggingar séu kerfisloft og uppbyggð gólf eða kerfifsgólf o.þ.h.
Engin kerfisloft, uppbyggð gólf eða kerfisgólf eru innan byggingarinnar.

l: Brunavarnir
Klæðningar verða ekki lakari en í flokki 2.

BO = Björgunarop úr öllum gistirýmum (600+900 mm) stærðir skv. BR 112/2012
ÚTG = Flótttaleið um hurð
R = Reykskynjurum skal komið fyrir í alrými og gistirýmum.
ST = Slökkvitæki - dufttæki (ABC) og eldvarnarteppi í eldhúsi

Setja skal upp reykskynjara í samræmi við leiðbeiningar eldvarnareftirlits.
Björgunarop eru úr svefnherbergjum, sjá grunnmynd.

Brunahólfun:
Ekkert rými er brunahólfað.

Brunaviðvörunarkerfi:
Húsið verður með hefðbundna reykskynjara sem brunaviðvörun.

Reyklosun:
Reyklosun er um glugga og hurðir.

Aðkoma slökkviliðs:
Aðkoma slökkviliðs er frá Grænatúni.

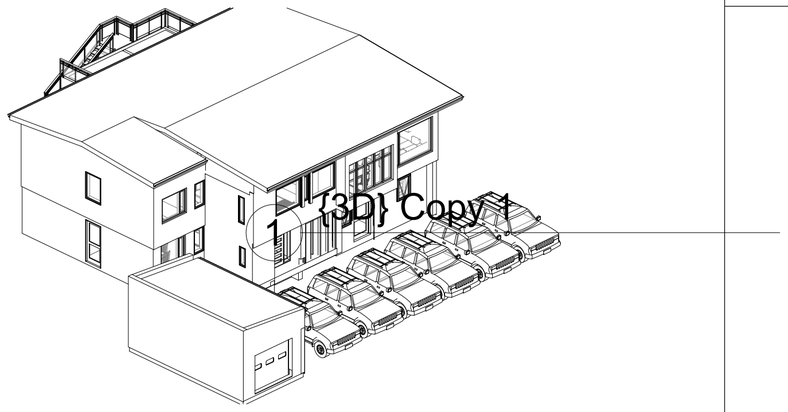
m: Hljóðvistarkröfur:
Húsið heyrir undir og uppfyllir hljóvistarkröfuflokk C skv. ÍST 45: 2016.

n: Öryggisbúnaður:
Byggingin verður búin hefðbundnu öryggiskerfi fyrir innbrot.

o: Tæknibúnaður:
Gert skal ráð fyrir einum tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bygginguna.

p: Aðgengi og algild hönnun:
Byggingin er hönnuð í samræmi við kröfur sem gildir fyrir þá notkun sem byggingin er ætluð fyrir. Hönnun er í samræmi við gildandi byggingareglugerð nr. 112/2012.
Leitast er við að fylgja reglum um algilda hönnun með því að:

Hámarks hæð þröskuldar við útihurðir er 25mm.
Á inngangs-/útihurðum og brunahólfandi hurðum á pumpum, skal hámarks átak verða 25 N á handfangi og hámarksþrýstingur/tog vera 40 N.
Umferðarbreidd hurða iii byggingu skal vera min. 0,83 m
Umferðarbreidd hurða innan byggingar skal vera min. 0,80 m.



Snúningsradíus innan byggingar skal vera 750 mm.
Hindrunarlaus leið skal vera frá bílastæðum að aðalinngangi byggingar.
Ef steypt plan verður að inngangi, þá er gert ráð fyrir snjóbræðslu.

q: Frágangur lóðar:
Bílastæði og aðkoma eru hellulögð/malarstæði. Önnur svæði eru þökulögð og gróðursett með plöntum og lágvöxnum gróðri.
Frágangur á lóðamörkum verður í samráði við nágranna aðliggjandi lóða.
Halli á lóð verður aðlagaður að lóðamörkum.
Bílastæði eru 3.
Á palli er heitur pottur með læsanlegu loki. Efri brúna potts skal ekki vera neðar en 400mm, frá palli.

r: Meðhöndlun sorps og meðferð hættulegra efna:
Sorpgeymsla er á lóð með þremur tunnum. Notendur sjá sjálfir um að koma sorpi í grenndargáma.

s: Sértækar aðgerðir:
Ekki er um að ræða neinar sértækar aðgerðir í þessari byggingu.

t: Rakaþétting:
Einangrun veggja og þaks munu tengjast þannig að ekki myndast kuldabrýr.
Einangrun er heil og óslitin frá vegg og í neðri brún sökkla.
Rakavarnarlag er innan timbur burðargrindar.

ÚT	Rýmingarleið
R	Reykskynjari
LR	Vélræn loftræsting
SL	Handslökkvitæki
GN	Gólfniðurfall
GSN	Gegnumstreymisniðurfall
BO	Björgunarop (stærð gefin á teikn.)

Öll mál í mm nema annað er tekið f
HELSTU STÆRÐIR SKV SKRÁNINGARTÖFLU (brúttó):

Samtals	281,5m²	926,1m³
Heildarstærð lóðar.....	861,0 m²	
Nýtingarhlutfall.....	0,33	

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Upphaflegur höfundur hússins er Kjartan Sveinsson 1975

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:
Grænatún 22

Heimilisfang:
Kópavogur

Verktegund:

Landnúmer: L115696 **Staðgreinir:** STF1021449

Greinargerð hönnuðar

Hannað af:	Vigfús Halldórsson	**Matshluti:**	01
Teiknað af:	Vigfús Halldórsson	**Mælikvarði:**	
Yfirfarið af:	Vigfús Halldórsson	**Dagsetning:**	24-04 2023

Samþykkt: Vigfús Halldórsson kt. 100760-5849

BALSI EHF
Kt. 431199-2469
Vigfús Halldórsson
100760-5849
Byggingafræðingur BFI
Heiðarbrún 16, 810 Hveragerði
8984908 / vigfus.h@internet.is

23-33	–	–	– A	A101	
Verknúmer	Svæði	Áfangi	Ábyrgð	Númer	Útgáf

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

Útprentun: 04/24/23
Vistað: 27.6.2023 08:45:38
Blaðastærð: A2
Skrá: F:\Vigfús Halldórsson\Teikningar\Grænatún 22\Grænatún 22.rvt

S
V
A
N
Lóðarmörk
Lóðarmörk
Lóðarmörk
5 A103
6 A103
UP
Herb. 10.5 m²
Herb. 13.5 m²
BO 0,6x0,9
6000
150 150
150 150 150
315 1400 350 650 1000 1600 350 350 1600
BO 0,6x1,2
Andd. 6.0 m²
Herb. 11.2 m²
3525
140
2200
140
2225
4130
3720
R
Herb. 8,2m²
EI60
ÞV 8,2m²
Eldhús 11.3 m²
VS 4.8 m²
3910
Herbergi 13,1m²
140
R
R
8550
1000
3420
ST
5860
2210
140
1100
EI60
310
Vs 5,3
GN
LR
1905
Alrými 26,07m²
4190
0101
4725
Stigahús 19,2m²
2950
Uj3655
R
6200
140
Herb. 10,9m²
3085
R
BO 0,88x,90
2000
1330
11725
Alrými 12,5m²
4886
0103
R
2560
140
Herb. 12,7m²
3695
3440
R
BO 0,88x,90
900
150
7420
3150
1425
GN
LR
1530
0102
2420
3010
2290
1920
70
2035
Andd. 4,23m²
ST
1060
ST
460 400
6460
2000
1285
550 10
375 160 450
510 1600 650 1450 1710 300 2000 736 1524 1121 779 1125
15300
Lóðarmörk
1 1-hæð
1 : 100
5 A103
6 A103
DN
15400
8780
6620
150 150
150 150 150
350 1400 350 650 1000 1600 350 350 1600 380
3490
70 2300
70 2350
Herbergi 13.3 m²
Herbergi 8.8 m²
Herbergi 9.0 m²
3825
4198
140
R
R
R
0202
Svalir 21.0m²
0202
3945
3945
8650
1000
1105
Gangur 7.8 m²
Skáli 18.3 m²
12400
140
VS 6.8 m²
LR
DN 5015
70
4915
3455
12400
Herbergi 6.8 m²
GN
R
LR
3453
2940
GN
2375
70
2315
140
R
0201
0201
4210
140
Dagstofa 21.2 m²
7355
R
900
7855
1170 70 3960
140
6205
R
ÞV: 3.5 m²
Eldhús 12.0 m²
R
3005
Borðstofa 20.2 m²
R
3150
2160
3500
590
400
600
600
600
650
1500
150 150 80
1600 350 1600 260 2880 260 350 2550 350
550
3355
5395
3400
3250
2 2-hæð
1 : 100

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:
Grænatún 22

Heimilisfang:
Kópavogur

Verktegund:

Landnúmer:	L115696	Staðgreinir:	STF1021449

Grunnmyndir

Hannað af:	Vigfús Halldórsson	Matshluti:	01
Teiknað af:	Vigfús Halldórsson	Mælikvarði:	1 : 100
Yfirfarið af:	Vigfús Halldórsson	Dagsetning:	24-04 2023

Samþykkt: Vigfús Halldórsson kt. 100760-5849

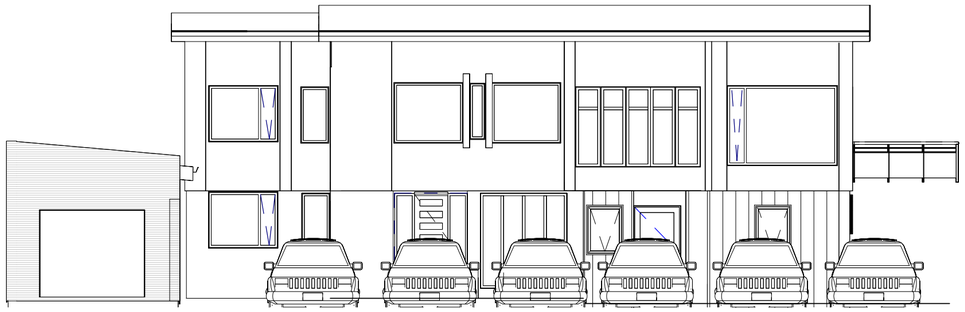
BALSI EHF
Kt. 431199-2469
Vigfús Halldórsson
100760-5849
Byggingafræðingur BFI
Heiðarbrún 16, 810 Hveragerði
8984908 / vigfus.h@internet.is

1:100 0 1 2 3 4 5 m

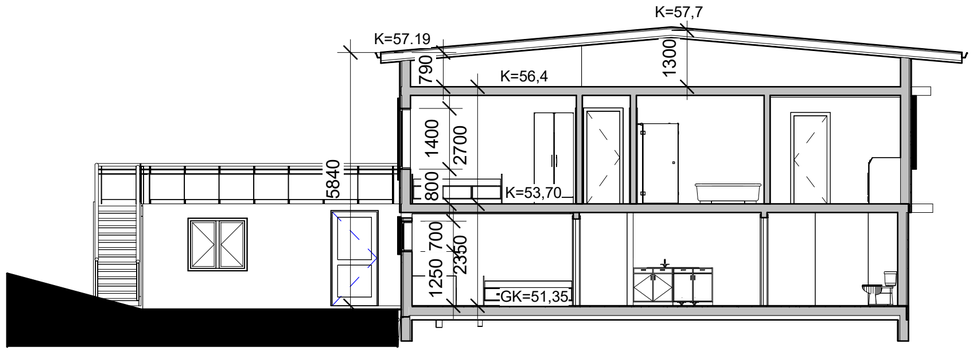
23-33	–	–	– A	A102	
Verknúmer	Svæði	Áfangi	Ábyrgð	Númer	Útgáfa

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

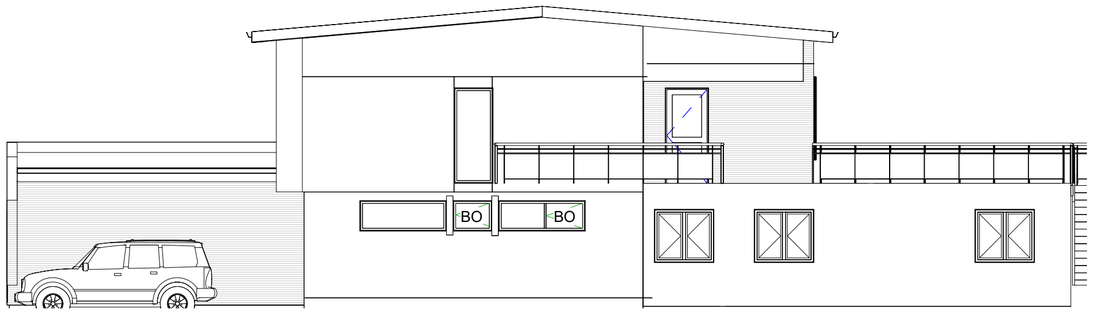
Útprentun: 04/24/23
Vistað: 27.6.2023 08:45:44
Blaðastærð: A2
Skráð: F:\Vigfús Halldórsson\Teikningar\Grænatún 22\Grænatún 22.rvt
Skal sott at 00000000000' dags: 11.11 2026



3 Norður
1 : 100



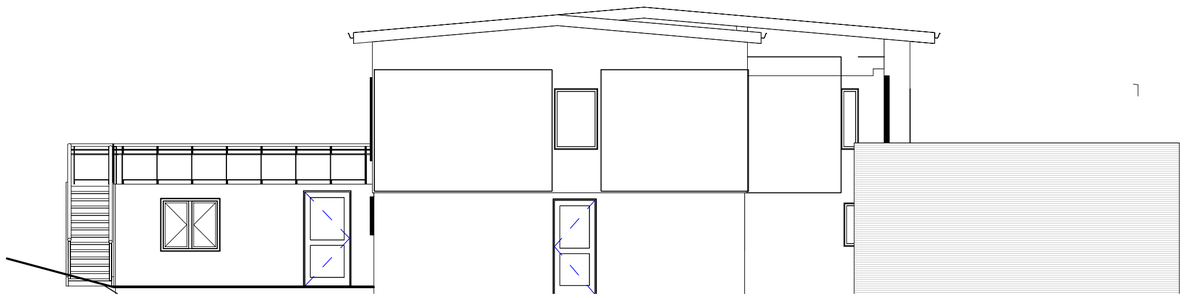
5 Snið 1
1 : 100



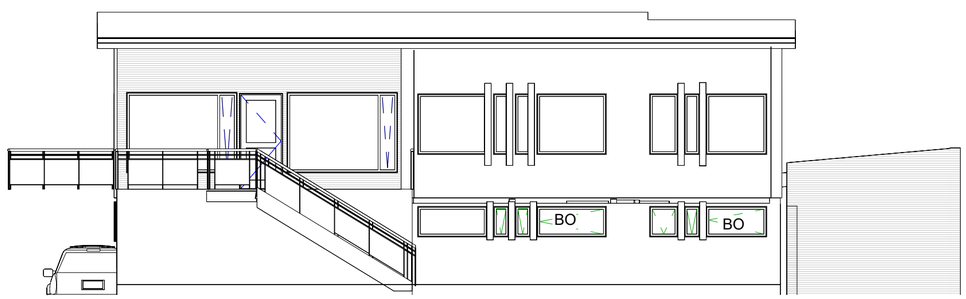
2 Vestur
1 : 100



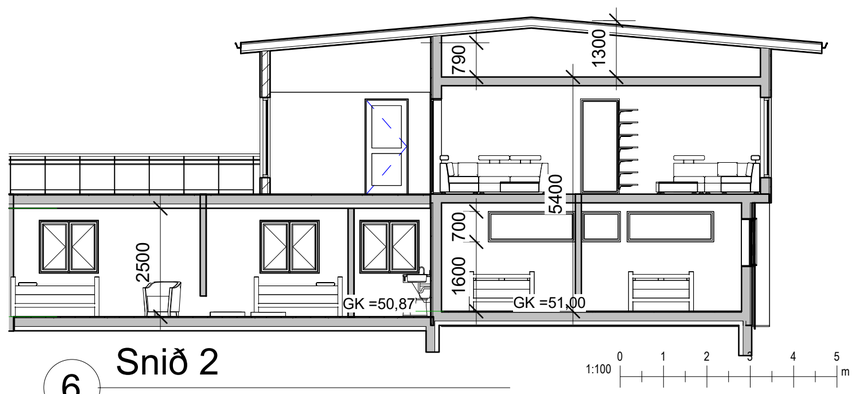
7 {3D}



1 Austur
1 : 100



4 Suður
1 : 100



6 Snið 2
1 : 100

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:
Grænatún 22

Heimilisfang:
Kópavogur

Verktegund:

Landnúmer:	L115696	Staðgreinir:	STF1021449

Útlit og sneiðingar

Hannað af:	Vigfús Halldórsson	Matshluti:	01
Teiknað af:	Vigfús Halldórsson	Mælikvarði:	1 : 100
Yfirfarið af:	Vigfús Halldórsson	Dagsetning:	24-04 2023

Samþykkt: Vigfús Halldórsson kt. 100760-5849

BALSI EHF
Kt. 431199-2469
Vigfús Halldórsson
100760-5849
Byggingafræðingur BFI
Heiðarbrún 16, 810 Hveragerði
8984908 / vigfus.h@internet.is

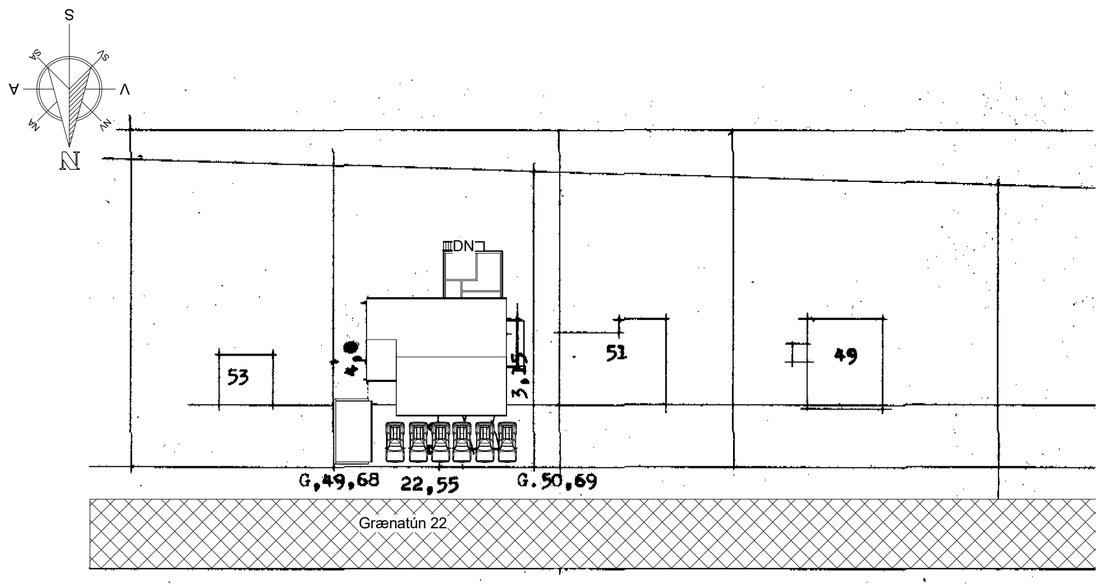
23-33	–	–	–	A	A103	
Verknúmer	Svæði	Áfangi	Ábyrgð		Númer	Útgáf a

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

Útprentun: 04/24/23
Vistað: 27.6.2023 08:45:55
Blaðstærð: A2

Skrá: F:\Vigfús Halldórsson\Teikningar\Grænatún 22\Grænatún 22.rvt

Skal sótt af '000000000' dags: 11.11.2026



1 Afstöðumynd

1 : 500

Skráningartafla:	Grænatún 22				**Skrásetjari**	Vigfús Halldórsson												
Landeignarnúmer:	L115696				**Kennitala**	100760-5849												
Matshlutanúmer:	01				Útgáfa: 5.00	**Dags.:**	26.4.2023											
Uppskipting og lýsing					**Stærðir**													
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15	
Lókun	Rýmis hæðhlið	Notkun texti	Hönnunflokkun	Eignarhald	Brettflötur 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	Reiknuð skiptarúmmál	Skipta-rúmmál m³	
		Matshluti			435,3	0,0	2,5	6,2	281,2	147,9			926,1	235,6	281,2		612,845	
		Botn											27,9					
	01	**1. Hæð**			139,5	0,0	2,5	0,0	139,5	0,0			344,3	107,9	139,5			
A	0101	**Bröðaherbergi á hæð**	N	0201	55,5		2,5		55,5		2,35	2,35	130,4	47,3	55,5	2,35	111,155	
A	0102	**Stigahús**	N	0201	36,6		2,5		36,6		2,35	2,35	86,0	19,2	36,6	2,35	45,120	
A	0103	**Bröðaherbergi**	N	0201	47,4				47,4		2,70	2,70	127,9	41,4	47,4	2,70	111,780	
	02	**2. Hæð**			147,9	0,0	0,0	6,2	141,7	0,0			399,3	127,7	141,7			
A	0201	**Íbúð**	N	0201	147,9			6,2	141,7		2,70	2,70	399,3	127,7	141,7	2,70	344,790	
C	0202	**Svalir**	U	0201	21,0				21,0									
	03	**3. Hæð**			147,9	0,0	0,0	0,0	0,0	147,9			154,6	0,0	0,0			
A	0301	**Þakíverki**	V	0201	147,9					147,9	0,79	1,30	154,6					

Athugasemdir

Sameignir samra

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

Skiptayfirlýsing

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m² án sameignar	Séreign og sameign m²	
0201	**Íbúð**	281,2	612,845	612,845	
	Alls	**281,2**	612,845	**612,845**	

		Botnplata		Hlöðuflötur						
					Þar af:		Þar af:			
	Lóð m²	Botnplata m²	Botnplata m²	Úteggir m²	Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarhluti	Ummál útveggjar	
Matshluti		27,9	139,4	27,0	63,0	177,0		57,7	59,5	

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 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	287,4		6,2	281,2		743,6	235,6	281,2
Svalir A lókun								
B rými								
C rými	21,0							
Fyrirrými (F)								
Afstigsrými (V)	147,9			147,9	147,9	154,6		
Botnplata						27,9		
Samtals:	**456,3**	**0,0**	**6,2**	**429,1**	**147,9**	**926,1**	**235,6**	**281,2**

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	**281,2**	**861,0**	**0,33**



2 Afstöðumynd Copy 1

1 : 500

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:

Grænatún 22

Heimilisfang:
Kópavogur

Verktegund:

Landnúmer: L115696 **Staðgreinir:** STF1021449

Afstöðumynd

Hannað af:	Vigfús Halldórsson	**Matshluti:**	01
Teiknað af:	Vigfús Halldórsson	**Mælikvarði:**	1 : 500
Yfirfarið af:	Vigfús Halldórsson	**Dagsetning:**	24-04 2023

Samþykkt: VIGFÚS HALLDÓRSSON kt. 100760-5849

BALSI EHF
Kt. 431199-2469
Vigfús Halldórsson
100760-5849
Byggingafræðingur BFI
Heiðarbrún 16, 810 Hveragerði
8984908 / vigfus.h@internet.is

Verknúmer	Svæði	Áfangi	Ábyrgð	Númer	Útgáfa
23-33	–	–	– A	**A104**	

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

Blaðastærð: A2

Útprentun: 04/24/23
Vistað: 27.6.2023 08:46:05
Skrá: F:\Vigfús Halldórsson\Teikningar\Grænatún 22\Grænatún 22.rvt
Skjal sott af '0000000000' dags: 11.11.2026