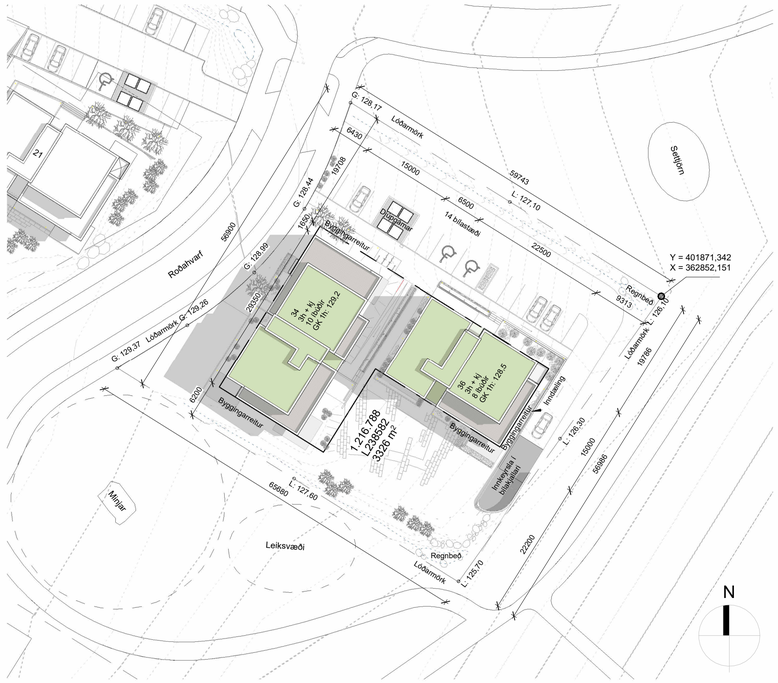


Afstöðumynd
1 : 500





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 34-36, 203 KÓPAVOGUR - MHL.01
Landnúmer: L227885
Staðgreinir: 1216788

b. Um er að ræða fjölbýlishús að Roðahvarfi 34-36
Byggingarnar skiptast í 2 stakstæð hús sem tengjast neðanjarðar með bílakjallara
Samtals eru **18** íbúðir í byggingunum sem eru 3 hæðir og kjallarar.

Samsetning íbúðageða fyrir Roðahvarf 34-36
2. herbergja: 2
3. herbergja: 9
4. herbergja: 8
Samtals = 18 íbúðir

c. Helstu stærðir:

	bruttóflötur (D8)	brúttórúmmál (D11)	birt flatarmál (D13)
Botn	-	241,4 m³	-
Kjallari	1.041,5 m²	3.101,8 m³	319,6 m²
1.hæð	672,1 m²	2.087,4 m³	599,9 m²
2.hæð	664,8 m²	2.337,8 m³	626,9 m²
3.hæð	503,1 m²	1.901,5 m³	464,8 m²
Samtals:	2.881,5 m²	9.669,8 m³	2.011,2 m²

d. Hámarkstærðir, lóðarstærð, nýtingarhlutfall:
Samantekt fyrir deiliskipulag

	(D8)	(D9)	Brúttó stærð skv. ÍST 50
Samtals ofanj	1.840,0 m2	- 0 m2	1.840,0 m2
Kjallari	1.041,5 m2	- 0 m2	1.041,5 m2
Samtals:	2.881,5 m2	- 0 m2	2.881,5 m2

Lóðarstærð: 3.226,0 m²
A-m² ofanjarðar: 1.840,0 m²
B- m² ofnajarðar: 376,4 m²
A+B-m² ofanjarðar: 1.906,9 m² (hámark skv dsk = 2058 m²)
A+B-m2 alls 2.948,4 m² (hámark skv dsk = 3558 m²)

NHL ofanjarðar = 0,59 / NHL alls = 0,89

Samkv. dsk þarf gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð minni en 90m2 en tvö stæði á íbúðir stærri en 90m². Heildarfjöldi bílastæða á lóð 32. Heildarfjöldi bílastæða í bílageymslu er 18 og bílastæði á lóð 13, samtals 31 bílastæði.

Af þeim 31 bílastæðum eru 3 stæði fyrir hreyfihamlaða, tvö á lóð og eitt 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 burðarkefis 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 garðrýmis,
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 inndreginn 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 einqangrun og þakdúkur. Ofan á þakdúk er þunnt lag af sandi og úthagaþökkur sem innihalda einungis íslensk grós 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 áli. 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.

Úthurðir 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 hafi 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:
Lóðréttir lagnastokkar eru á bak við veggi í böðum, eldhúsum og þvottahúsum fyrir frárennslis-, neysluvatns- og hitalagnir. Frá lagnastokkum er svo lagt að tækjum. Tengilagnir fyrir ofna eru rör í rör kerfi innsteypt í gólfplötur.

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

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 ljósleiðara. 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 jaðarbúnaði, 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 mæli 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 hljóðdrátum tæknibúnaði og heppilegri staðsetningu og frágangi búnaðar sem valdið getur truflun.
Sjá nánar um hljóðhönnun 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 lítilum 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-/útí-/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 hurða inn í hús skal vera min. 0,83 m.
- Umferðarbreidd hurða innan íbúða skal vera min. 0,80 m.
- Hindrunarlaus leið skal vera frá bílastæðum hreyfihamlaðra að aðalinngangi byggingar.
- Snjóbræðsla verður skv. algildri hönnun.
- Yfirgangur milli svalagólfa og milligólfa verður aðlagaður hæðarmismuninum.
- Gert skal ráð fyrir sjálfvirkum opnunarbúnaði fyrir inngangsdyr/útidyr í aðalumferðarleiðum.
- Þar sem rofi er fyrir opnunarbúnað skal hann vera í u.þ.b. 1,0 m hæð.

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 óhru megin og 0,2 m hinu megin. Í sumum tilvikum þarf að skipta sturtuglerinu út fyrir sturtuhengi til að uppfylla þessar kröfur.

Þvottaherbergi
- Í þvottaherbergjum 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. Ahersla 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 ekið er inn í kjallarann sunnan megin við hús. 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.

Sérafnotaflötur 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 gegndrægt 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.

Brunavarnir

Brunavarnir eru samkvæmt greinargerð ÖRUGG verkfræðistofu 3766-001-GRG-002-V02 . Brunahönnun nær til allra byggingarnanna.
Um er að ræða tvö fjölbýlishús við Roðahvarf 34-36 í Kópavogi á 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. 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 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.
Fullgilt brunaviðvörunarkerfi verður til staðar í öllum bílakjallaranum. Brunaviðvörunarkerfið verður tengt viðurkenndri vaktstöð 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 bjöllur og handboðar en notast er við vatnsúðakerfi sem hitaskynjara. Á geymslugöngum, bílskúrum og í sameign eru reykskynjarar sem eru tengdir við brunaviðvörunarkerfið á göngum/í flóttaleiðum merktir með „Rk " á aðaluppdráttum. Ekki verða reykskynjarar í sérgeymslum.

Slökkvikerfi
Sjálfvirkt vatnsúðakerfi verður í bílakjallaranum. Allar geymslur sem opnast beint inn í bílakjallara, sem og hjólageymslur 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 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 rampveg innkeyrslu í bílakjallara við Roðahvarf 36.

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 og bílakjallara eru almennt léttvatnstæki með slökkvigetu a.m.k. 21A og 183B.

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 geymslukjörnum er um glugga/hlera á útveggj. opnun er 0,5 % af gólffleti og lágmark 0,25 m ² hvert op. Þar sem kjallaraveggir/rými eru almennt niðurgrafin verða gryfjur við þessa glugga sem eru það stórar að gluggar sem eru hengsláðir að neðan geta fallið út ofan í gryfjuna (full opnun). Gluggarnir skulu opnanlegir utanfrá með verkfæralm slökkviliðs. Gryfjurnar verða lokaðar með ristum eða hlemmum og skulu merktar sérstaklega 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 rýmiu í heild.
Reykrásir frá bílakjallara verður um innkeyrsluhurð (um 6m2) annarsvegar og op í andstæðum enda (lágmark 1m²)

Neyðarlýsing og leiðarmerkingar
Í byggingunni verða öfl-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.
Neyðarlýsing 5 lúx í bílakjallara, inni í bílskúrum og geymslum sem opnast inn í bílageymslu.

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 4 hæð.
Innan bílakjallara eru flóttaleiðir í tvær stefnur inn í stigahús eða beint út undir bert loft við innkeyrslu inn í bílakjallarann. Flóttaleiðir innan bílskúra eru undir 15 metrar í eina átt og undir 58,5 metar að stigahúsi.

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 K ₂10 B-s1,d0 (flokkur 1). Gólfefni er almennt í flokki D_{fl}-s1 en C_{fl}-s1 í stigahúsum og göngum. Gólf í bílageymslu og kjallara er allt í flokki A_{fl}-s1.

Útveggir og þök
Utanhússklæðningar veggja skulu vera óbrennanlegar. Séu útveggir klæddir með loftræstri klæðningu skulu þær ásamt ollum 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 ₂30-CS_{200}.
Stigahúsin eru 2 talsins, öll skilgreind sem stigahús í flokki 1.
Bílakjallari og bílskúrar með geymslum eru í EI90 meginbrunahólfi með EI ₂60-CS_{200} hurðir inn í geymslukjarna. Bílskúrshurðir sem opnast út í bílakjallara eru E30-CS_{200}. Á milli bílskúra er EI60 hólfun en EI90 að geymslukjörnum.
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 geymsluköjörnum EI ₂60-CS_{200}.
Tæknirými og hjólageymslur 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 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 Skógarhlíð, viðbragðstími er metinn undir 10 mínútum.
Slökkvivatnsþörf fyrir bygginguna er reiknuð 26,3 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, úl- og neyðarlýsingu og handslökkvibúnaði.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:
Roðahvarf 34-36

Fjölbýlishús

Verkhluti:
Afstöðumynd

Teikningarnúmer:
0.00.001

Verknúmer:
24089

Staðgreinir:
1216788

Landnúmer:
L227885

Matshluti:

Mælikvarði:
1 : 500

Aðalhönnuður:
Hjalti Brynjarsson kt: 010986 3549

Hönnunarstjóri:
Birkir Árnason kt: 200787 3159

Teiknað af:
Heiðar

Dagsetning:
8.5.2025

Útgáfa:

Samþykkt:

Nordic Office of Architecture

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

Prentað: 14.8.2025 22:11:45
Skrá: Autodesk Docs://24089 Roðahvarf 17-21 og 34-36/Roðahvarf 34-36.rvt
HÖNNUÐUR GEFUR EKKI LEYFI TIL ÞRENNINGAR / AFRITUNAR ÁN SKRIFLEGS SAMÞYKKIS
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: Vélrænloftræsting
- VLR: Reykskynjari
- Rₖ: Kerfisskynjari
- NL: Neyðarlýsing
- Handslökkvitæki
- Reyklosun
- Stjórntafla brunav.kerfis
- Brunaslanga

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:

Roðahvarf 34-36

Fjölbýlishús

Verkhluti:

Grunnmynd kjallara

Teikninganúmer:	**0.01.000**
Verknúmer:	**24089**
Staðgreinir:	**1216788**
Landnúmer:	**L227885**
Matshluti:	
Mælikvarði:	**As indicated**
Aðalhönnuður:	**Hjalti Brynjarsson kt: 010986 3549**
Hönnunarstjóri:	**Birkir Árnason kt: 200787 3159**
Teiknað af:	**Heiðar**
Dagsetning:	**8.5.2025**
Útgáfa:	
Samþykkt:	

Nordic Office of Architecture

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

ÓHEIMILT AÐ AFRITA EÐA NOTA ÁN SAMÞYKKIS ARKITEKTA. © NORDIC OFFICE OF ARCHITECTURE EHF. / ALL RIGHTS RESERVED. COPYRIGHT ©

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: Vélrænloftræsting
- VLR: Reykskynjari
- Rₖ: Kerfisskynjari
- NL: Neyðarlýsing
- Handslökkvitæki
- Reyklosun
- Stjórntafla brunav.kerfis
- Brunaslanga

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti: **Roðahvarf 34-36**

Fjölbýlishús

Verkhluti: **Grunnmynd 1.hæð**

Teikninganúmer:	**0.01.100**
Verknúmer:	**24089**
Staðgreinir:	**1216788**
Landnúmer:	**L227885**
Matshluti:	
Mælikvarði:	**As indicated**
Aðalhönnuður:	**Hjalti Brynjarsson kt: 010986 3549**
Hönnunarstjóri:	**Birkir Árnason kt: 200787 3159**
Teiknað af:	**Heiðar**
Dagsetning:	**8.5.2025**
Útgáfa:	
Samþykkt:	

Nordic Office of Architecture

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

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAR RETTI A TEIKNINGUM - ÁSCULTAUM ER HÆÐ VIÐRI CDS SAMKVÆ

© AGENT BBB 41

Prentað: 14.8.2025 22:12:00

Skrá: Autodesk Docs://24089 Roðahvarf 17-21 og 34-36/Roðahvarf 34-36.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
- UT — Út-merki
- GN — Gólfniðurfall
- LR — Loftræsting
- R — Vélrænloftræsting
- VLR — Reykskynjari
- R_s — Kerfisskynjari
- NL — Neyðarlýsing
- Handslökkvitæki
- Reyklosun
- Stjórntafla brunav.kerfis
- Brunaslanga

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:

Roðahvarf 34-36

Fjölbýlishús

Verkhluti:

Grunnmynd 2.hæð

Teikninganúmer: **0.01.200**

Verknúmer: **24089**

Staðgreinir: **1216788**

Landnúmer: **L227885**

Matshluti:

Mælikvarði: **As indicated**

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

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

Teiknað af: **Heiðar**

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 TEIKNUM - ÁN SKRIFLEGS LEYFIS ÞEIRRA MEGA ÞÆR EKKI AFRITAST EÐA BIRTAST

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
- UT Út-merki
- GN Gólfniðurfall
- LR Loftræsting
- R Vélrænloftræsting
- VLR Reykskynjari
- R_A Kerfisskynjari
- NL Neyðarlýsing
- Handslökkvitæki
- Reyklosun
- Stjórntafla brunav.kerfis
- Brunaslanga

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:
Roðahvarf 34-36

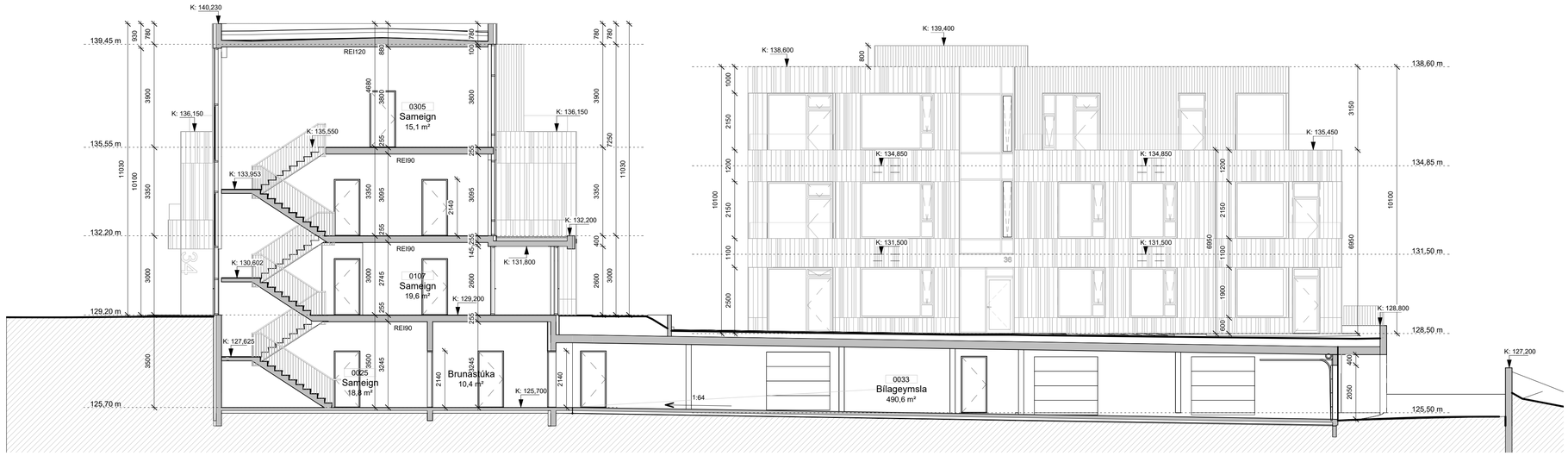
Fjölbýlishús

Verkhluti:
Grunnmynd 3.hæð

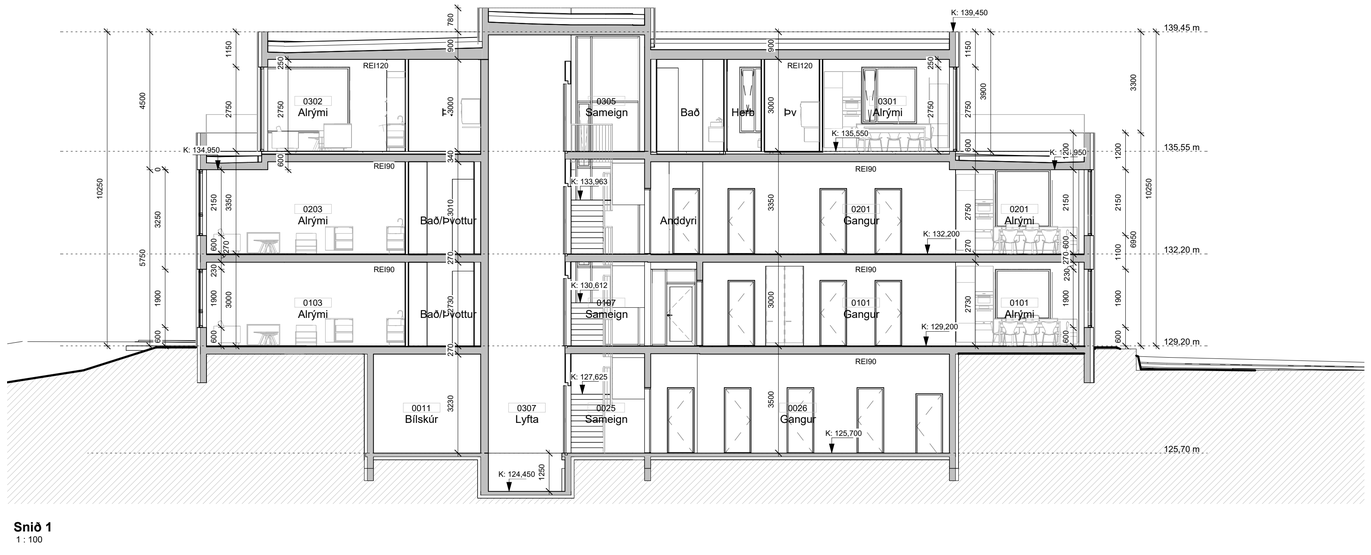
Teikninganúmer: **0.01.300**
Verknúmer: **24089**
Staðgreinir: **1216788**
Landnúmer: **L227885**
Matshluti:
Mælikvarði: **As indicated**
Aðalhönnuður: **Hjalti Brynjarsson kt: 010986 3549**
Hönnunarstjóri: **Birkir Árnason kt: 200787 3159**
Teiknað af: **Heiðar**
Dagsetning: **8.5.2025**
Útgáfa:
Samþykkt:

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

HÖNNUÐUR SKAL LÁTA SÉR ALLAR HÆTTA Í TEIKNUM - FJÖLTÁKNA ESR HÁÐ SKRÁSETJU SAMKVÆMT



Snið A
1 : 100



Snið 1
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 34-36

Fjölbýlishús

Verkhluti:
Snið

Teikninganúmer: **0.02.01**
Verknúmer: **24089**
Staðgreinir: **1216788**
Landnúmer: **L227885**
Matshluti:
Mælikvarði: **1 : 100**
Aðalhönnuður: **Hjalti Brynjarsson kt: 010986 3549**
Hönnunarstjóri: **Birkir Árnason kt: 200787 3159**
Teiknað af: **Heiðar**
Dagsetning: **8.5.2025**
Útgáfa:
Samþykkt:

Nordic Office of Architecture

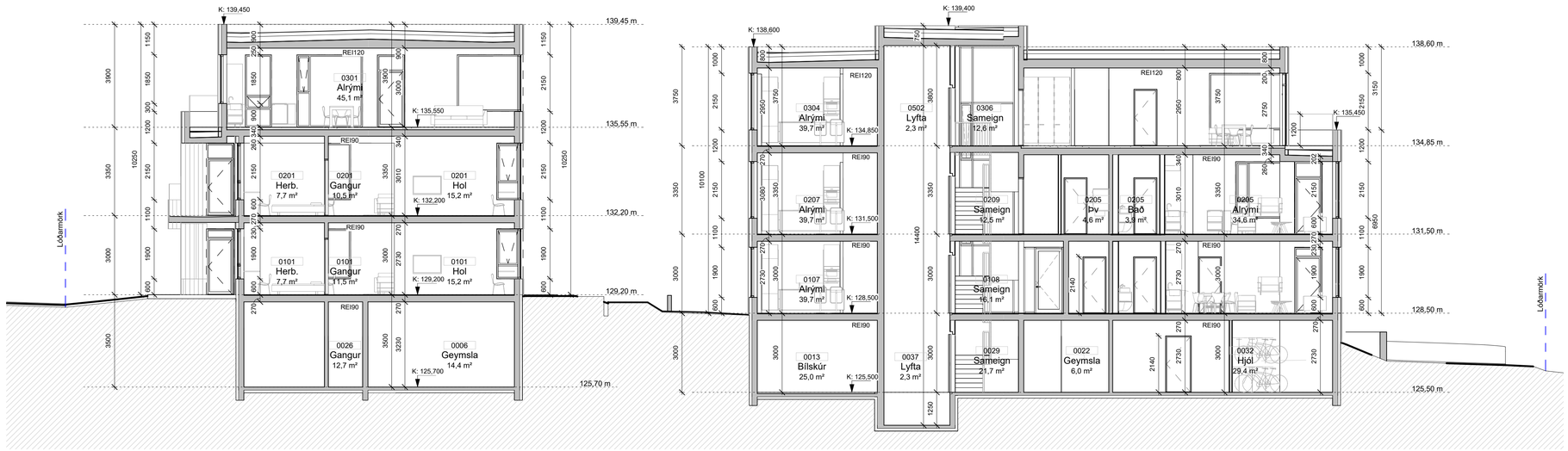
HALLARMÚLI 4 / REYKJAVÍK / ARKTHING@ARKTHING.IS / WWW.NORDICARCH.COM

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAR RÉTTI Á TEIKNINGUM - ÁSÝTÐUM EÐA HÁÐ SMÍÐI LEIÐ SAMÞYKKI

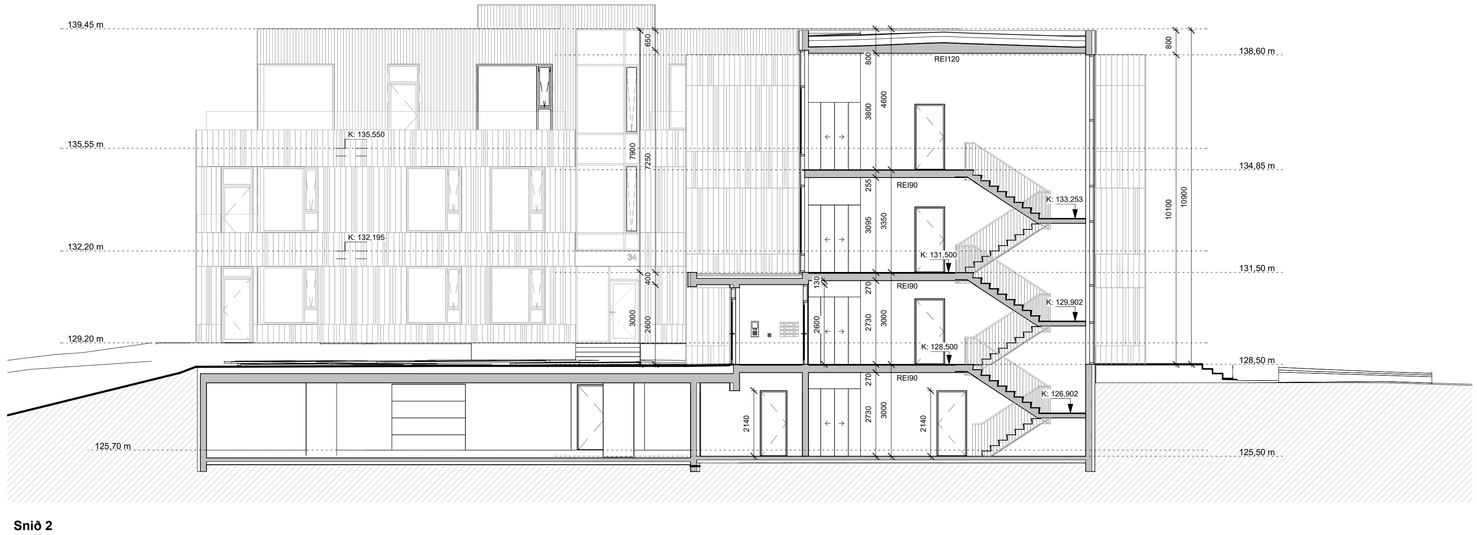
SAMÞ.RBK: A1

Prentað: 14.8.2025 22:12:24

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



Snið B
1 : 100



Snið 2
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 34-36

Fjölbýlishús

Verkhluti:
Snið

Teikninganúmer: **0.02.03**
Verknúmer: **24089**
Staðgreinir: **1216788**
Landnúmer: **L227885**
Matshluti:
Mælikvarði: **1 : 100**
Aðalhönnuður: **Hjalti Brynjarsson kt: 010986 3549**
Hönnunarstjóri: **Birkir Árnason kt: 200787 3159**
Teiknað af: **Heiðar**
Dagsetning: **8.5.2025**
Útgáfa:
Samþykkt:

Nordic Office of Architecture

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

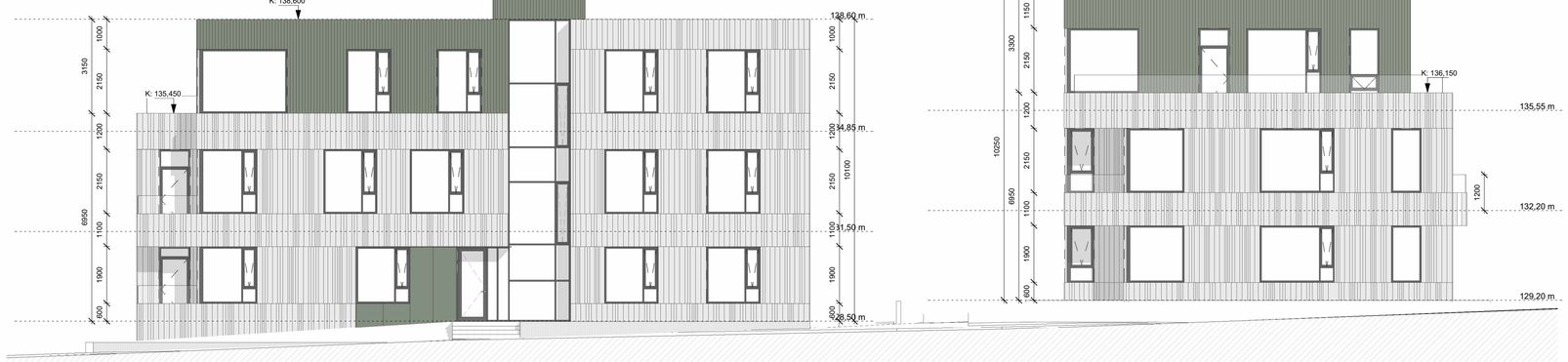
HÖNNUNAR GÖGN OG UPPLÝSINGAR ERU EIGN ARKITEKTA TEIKNISTOFA - EKKI DÆMA ÞESSI GÖGN TIL NOTKUNAR



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 34-36**

Fjölbýlishús

Verkhluti: **Útlit suður, vestur, norður**

Teikninganúmer: **0.03.01**

Verknúmer: **24089**

Staðgreinir: **1216788**

Landnúmer: **L227885**

Matshluti:

Mælikvarði: **1 : 100**

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

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

Teiknað af: **Heiðar**

Dagsetning: **8.5.2025**

Útgáfa:

Samþykkt:

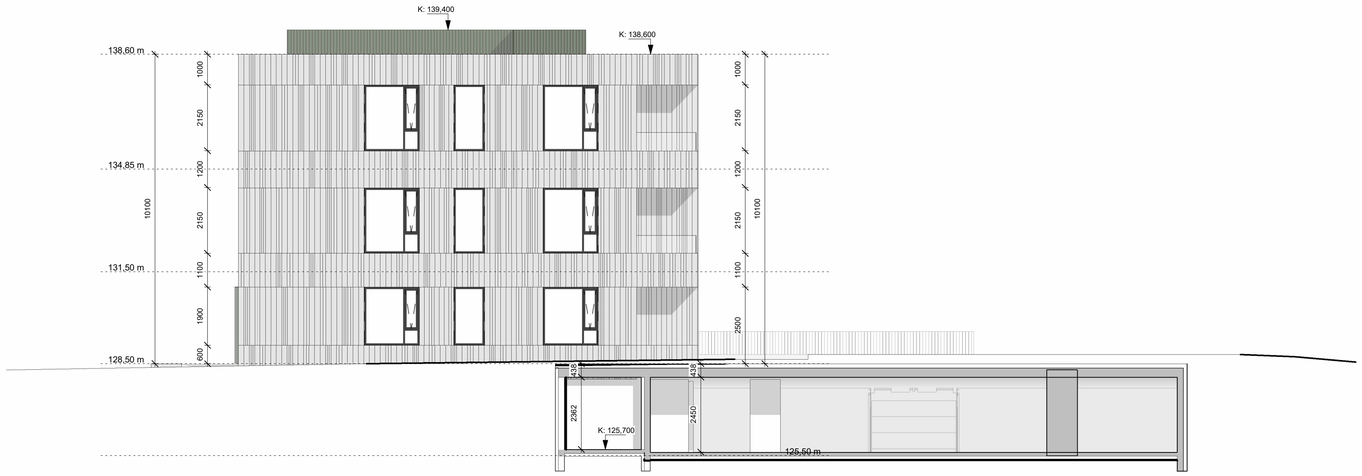
Nordic Office of Architecture

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

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Í TEIKNINGUM - ÁN LEYFIS EKKI HEIMILT AÐ NOTA EÐA AFRITA



04-Austur
1 : 100



02-Vestur - Milli húsa
1 : 100



04-Austur - Milli húsa
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 34-36

Fjölbýlishús

Verkhluti:
Útlit vestur og austur

Teikninganúmer:	**0.03.02**
Verknúmer:	**24089**
Staðgreinir:	**1216788**
Landnúmer:	**L227885**
Matshluti:	
Mælikvarði:	**1 : 100**
Aðalhönnuður:	**Hjalti Brynjarsson kt: 010986 3549**
Hönnunarstjóri:	**Birkir Árnason kt: 200787 3159**
Teiknað af:	**Heiðar**
Dagsetning:	**8.5.2025**
Útgáfa:	
Samþykkt:	

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

HÖNNUNAR GÖGN OG UPPDRÁTTUR ERU EIGN ARKITEKTA TEIKNISTOFA - EKKI DJÚKA EÐA AFRITA ÁN SAMÞYKKIS

Skráningartafla:	Roðahvarf 34-36					**Skrásetjari:**	Heiðar Samúelsson												
Landeignanúmer:	227885					**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-röð	Notkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hald	Bohnflötur m²	Millifletur 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			3.684,8	0,0	53,0	72,7	2.881,5	730,6			9.669,8	2.462,2	2.011,2		7.852,305		
		Botn											241,4						
	00	**Kjallari**			1.041,5	0,0	17,8	0,0	1.041,5	0,0			3.101,8	932,5	319,6				
A	0001	**Geymsla**	N	0301	7,1				7,1		3,50	3,50	24,9	6,0	7,1	3,50	21,000		
A	0002	**Geymsla**	N	0204	11,8				11,8		3,50	3,50	41,3	9,7	11,8	3,50	33,950		
A	0003	**Geymsla**	N	0101	15,0				15,0		3,50	3,50	52,5	12,3	15,0	3,50	43,050		
A	0004	**Geymsla**	N	0202	6,4				6,4		3,50	3,50	22,4	5,5	6,4	3,50	19,250		
A	0005	**Geymsla**	N	0102	7,7				7,7		3,50	3,50	27,0	5,5	7,7	3,50	19,250		
A	0006	**Geymsla**	N	0201	18,3				18,3		3,50	3,50	64,1	14,4	18,3	3,50	50,400		
A	0007	**Geymsla**	N	0104	10,9				10,9		3,50	3,50	38,2	9,3	10,9	3,50	32,550		
A	0008	**Geymsla**	N	0203	10,5				10,5		3,50	3,50	36,8	9,3	10,5	3,50	32,550		
A	0009	**Geymsla**	N	0103	6,8				6,8		3,50	3,50	23,8	5,9	6,8	3,50	20,650		
A	0010	**Geymsla**	N	0302	14,4				14,4		3,50	3,50	50,4	12,7	14,4	3,50	44,450		
A	0011	**Bílskúr**	N	0302	28,7				28,7		3,50	3,50	100,5	24,2	28,7	3,50	84,700		
A	0012	**Geymsla**	N	0301	6,1				6,1		3,00	3,00	18,3	4,8	6,1	3,00	14,400		
A	0013	**Bílskúr**	N	0301	28,2				28,2		3,00	3,00	84,6	25,0	28,2	3,00	75,000		
A	0014	**Geymsla**	N	0105	5,7				5,7		3,00	3,00	17,1	4,8	5,7	3,00	14,400		
A	0015	**Geymsla**	N	0106	12,1				12,1		3,00	3,00	36,3	10,3	12,1	3,00	30,900		
A	0016	**Geymsla**	N	0107	16,0				16,0		3,00	3,00	48,0	12,9	16,0	3,00	38,700		
A	0017	**Geymsla**	N	0207	17,6				17,6		3,00	3,00	52,8	14,9	17,6	3,00	44,700		
A	0018	**Geymsla**	N	0204	11,8				11,8		3,00	3,00	35,4	9,3	11,8	3,00	27,900		
A	0019	**Geymsla**	N	0205	8,1				8,1		3,00	3,00	24,3	6,8	8,1	3,00	20,400		
A	0020	**Geymsla**	N	0304	12,2				12,2		3,00	3,00	36,6	11,2	12,2	3,00	33,600		
A	0021	**Bílskúr**	N	0304	22,9				22,9		3,00	3,00	68,7	20,7	22,9	3,00	62,100		
A	0022	**Geymsla**	N	0303	6,9				6,9		3,00	3,00	20,7	6,0	6,9	3,00	18,000		
A	0023	**Bílskúr**	N	0303	19,6				19,6		3,00	3,00	58,8	17,8	19,6	3,00	53,400		
A	0024	**Geymsla**	N	0303	14,8				14,8		3,00	3,00	44,4	13,1	14,8	3,00	39,300		
A	0025	**Samegin**	U	Y1	40,5		9,4		40,5		3,50	4,75	148,6	31,5		3,67	115,605		
A	0026	**Gangur**	U	Y1	15,0				15,0		3,50	3,50	52,5	12,7		3,50	44,450		
A	0027	**Hjólageymsla**	U	Y1	19,9				19,9		3,50	3,50	69,7	18,0		3,50	63,000		
A	0028	**Brunastúka**	U	Y2	9,0				9,0		2,70	3,00	25,9	7,1		2,88	20,448		
A	0029	**Samegin**	U	Y3	30,9		8,4		30,9		3,00	3,00	92,7	24,0		3,00	72,000		
A	0030	**Gangur**	U	Y4	11,2				11,2		3,00	3,00	33,6	9,8		3,00	29,400		
A	0031	**Gangur**	U	Y5	11,7				11,7		3,00	3,00	35,1	10,4		3,00	31,200		
A	0032	**Hjólageymsla**	N	Y3	35,2				35,2		3,00	3,00	105,6	29,4		3,00	88,200		
A	0033	**Bílageymsla**	N	Y	514,6				514,6		2,75	2,75	1.415,2	490,8		2,75	1.349,700		
A	0034	**Tæknirými**	T	X	25,5				25,5		2,75	2,75	70,1	20,2					
A	0035	**Sprinkler**	T	X	8,4				8,4		3,00	3,00	25,2	6,2					
	01	**1. hæð**			695,8	0,0	18,6	23,7	672,1	0,0			2.087,4	563,2	599,9				
A	0101	**Íbúð**	N	0101	121,1				121,1		3,00	3,00	363,3	101,9	121,1	3,00	305,700		
A	0102	**Íbúð**	N	0102	50,6				50,6		3,00	3,00	151,8	42,9	50,6	3,00	128,700		
A	0103	**Íbúð**	N	0103	79,7				79,7		3,00	3,00	239,1	67,8	79,7	3,00	203,400		
A	0104	**Íbúð**	N	0104	85,7				85,7		3,00	3,00	257,1	72,6	85,7	3,00	217,800		
A	0105	**Íbúð**	N	0105	72,6				72,6		3,00	3,00	217,8	61,2	72,6	3,00	183,600		
A	0106	**Íbúð**	N	0106	85,2				85,2		3,00	3,00	255,6	72,6	85,2	3,00	217,800		
A	0107	**Íbúð**	N	0107	105,0				105,0		3,00	3,00	315,0	87,7	105,0	3,00	263,100		
A	0108	**Sameign**	U	Y1	48,8		9,3	11,5	37,3		3,00	3,00	146,4	29,9		3,00	89,700		
A	0109	**Sameign**	U	Y3	47,1		9,3	12,2	34,9		3,00	3,00	141,3	26,6		3,00	79,800		
B	0110	**Svalir**	S	0105	6,2				6,2		3,00	3,00	18,6			1,00	6,200		
	02	**2. hæð**			888,0	0,0	16,6	25,0	664,8	198,2			2.337,8	560,1	626,9				
A	0201	**Íbúð**	N	0201	133,4				133,4		2,95	3,35	427,5	111,7	133,4	3,20	357,440		
A	0202	**Íbúð**	N	0202	50,6				50,6		2,95	3,35	166,3	42,9	50,6	3,29	141,141		
A	0203	**Íbúð**	N	0203	80,3				80,3		3,35	3,35	269,0	67,8	80,3	3,35	227,130		
A	0204	**Íbúð**	N	0204	85,7				85,7		3,35	3,35	287,1	72,6	85,7	3,35	243,210		
A	0205	**Íbúð**	N	0205	85,6				85,6		3,35	3,35	286,8	72,6	85,6	3,35	243,210		
A	0206	**Íbúð**	N	0206	85,6				85,6		3,35	3,35	286,8	72,6	85,6	3,35	243,210		
A	0207	**Íbúð**	N	0207	105,7				105,7		3,35	3,35	354,1	87,7	105,7	3,35	293,795		
A	0208	**Sameign**	U	Y1	32,3		8,3	12,1	20,2		3,35	3,35	108,2	17,4		3,35	58,290		
A	0209	**Sameign**	U	Y3	30,6		8,3	12,9	17,7		3,35	3,35	102,5	14,8		3,35	49,580		
A	0210	**Þakrými**	V	X	71,7					71,7	0,25	0,25	17,9						
A	0211	**Þakrými**	V	X	15,3					15,3	0,25	0,25	3,8						
A	0212	**Þakrými**	V	X	55,0					55,0	0,25	0,25	13,8						
A	0213	**Þakrými**	V	X	56,2					56,2	0,25	0,25	14,1						
B	0214	**Svalir**	S	0201	6,8				6,8		2,95	2,95	20,1			1,00	6,800		
B	0215	**Svalir**	S	0201	8,8				8,8		2,95	2,95	26,0			1,00	8,800		
B	0216	**Svalir**	S	0202	7,1				7,1		2,95	2,95	20,9			1,00	7,100		
B	0217	**Svalir**	S	0203	6,2				6,2		2,95	2,95	18,3			1,00	6,200		
B	0218	**Svalir**	S	0204	6,2				6,2		2,95	2,95	18,3			1,00	6,200		
B	0219	**Svalir**	S	0205	6,2				6,2		2,95	2,95	18,3			1,00	6,200		
B	0220	**Svalir**	S	0206	6,2				6,2		2,95	2,95	18,3			1,00	6,200		
B	0221	**Svalir**	S	0207	6,6				6,6		3,25	3,25	21,5			1,00	6,600		
	03	**3. hæð**			1.059,5	0,0	0,0	24,0	503,1	532,4			1.901,5	406,4	464,8				
A	0301	**Íbúð**	N	0301	119,0				119,0		3,18	3,33	387,3	90,2	119,0	3,26	294,052		
A	0302	**Íbúð**	N	0302	117,3				117,3		3,18	3,33	381,8	94,1	117,3	3,26	306,766		
A	0303	**Íbúð**	N	0303	122,8				122,8		3,18	3,33	399,7	102,1	122,8	3,26	332,846		
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	Y1	32,5			12,0	20,5		4,00	4,20	133,3	17,4		4,10	71,340		
A	0306	**Sameign**	U	Y3	29,8			12,0	17,8		4,00	4,20	122,2	14,9		4,10	61,090		
A	0307	**Þakrými**	V	X	268,5					268,5	0,25	0,25	67,1						
A	0308	**Þakrými**	V	X	263,9					263,9	0,25	0,25	66,0						
B	0309	**Svalir**	S	0304	6,6				6,6		2,95	2,95	19,5			1,00	6,600		
C	0310	**Þaksvalir**	S	0301	71,7				71,7							1,00	71,700		
C	0311	**Þaksvalir**	S	0301	15,3				15,3							1,00	15,300		
C	0312	**Þaksvalir**	S	0302	55,0				55,0							1,00	55,000		
C	0313	**Þaksvalir**	S	0303	56,2				56,2							1,00	56,200		
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															
Athugasemdir																			

Sameignir sumra

Eignar-hald	Notkun texti	Y-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	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	11,1724%
0102	Íbúð	Y1	Sameign	S	4,7396%
0103	Íbúð	Y1	Sameign	S	7,1775%
0104	Íbúð	Y1	Sameign	S	8,0201%
0201	Íbúð	Y1	Sameign	S	13,5651%
0202	Íbúð	Y1	Sameign	S	5,3657%
0203	Íbúð	Y1	Sameign	S	8,5176%
0204	Íbúð	Y1	Sameign	S	9,9714%
0301	Íbúð	Y1	Sameign	S	15,7439%
0302	Íbúð	Y1	Sameign	S	15,7267%
0105	Íbúð	Y2	Brunastúka	S	6,8103%
0106	Íbúð	Y2	Brunastúka	S	8,2944%
0107	Íbúð	Y2	Brunastúka	S	10,0653%
0205	Íbúð	Y2	Brunastúka	S	8,9984%
0206	Íbúð	Y2	Brunastúka	S	8,3181%
0207	Íbúð	Y2	Brunastúka	S	11,5092%
0301	Íbúð	Y2	Brunastúka	S	16,3904%
0303	Íbúð	Y2	Brunastúka	S	16,6670%
0304	Íbúð	Y2	Brunastúka	S	12,9469%
0105	Íbúð	Y3	Sameign	S	8,1453%
0106	Íbúð	Y3	Sameign	S	9,9204%
0107	Íbúð	Y3	Sameign	S	12,0385%
0205	Íbúð	Y3	Sameign	S	10,7624%
0206	Íbúð	Y3	Sameign	S	9,9487%
0207	Íbúð	Y3	Sameign	S	13,7655%
0303	Íbúð	Y3	Sameign	S	19,9343%
0304	Íbúð	Y3	Sameign	S	15,4850%
0105	Íbúð	Y4	Gangur	S	18,5671%
0106	Íbúð	Y4	Gangur	S	22,6133%
0107	Íbúð	Y4	Gangur	S	27,4415%
0207	Íbúð	Y4	Gangur	S	31,3781%
0204	Íbúð	Y5	Gangur	S	21,1883%
0205	Íbúð	Y5	Gangur	S	18,3667%
0303	Íbúð	Y5	Gangur	S	34,0191%
0304	Íbúð	Y5	Gangur	S	26,4260%

Skiptarúmmál

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Íbúð**	136,1	348,750	398,175
0102	**Íbúð**	58,3	147,950	168,917
0103	**Íbúð**	86,5	224,050	255,802
0104	**Íbúð**	96,6	250,350	285,831
0105	**Íbúð**	78,3	204,200	239,615
0106	**Íbúð**	97,3	248,700	291,832
0107	**Íbúð**	121,0	301,800	354,142
0201	**Íbúð**	151,7	423,440	483,450
0202	**Íbúð**	57,0	167,491	191,228
0203	**Íbúð**	90,8	265,880	303,560
0204	**Íbúð**	109,3	311,260	361,982
0205	**Íbúð**	93,7	269,810	315,120
0206	**Íbúð**	85,6	249,410	285,999
0207	**Íbúð**	123,3	345,095	404,944
0301	**Íbúð**	160,4	491,452	564,453
0302	**Íbúð**	160,4	490,916	560,489
0303	**Íbúð**	164,1	499,746	583,672
0304	**Íbúð**	140,8	388,202	453,395
B01	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B02	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B03	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B04	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B05	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B06	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B07	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B08	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B09	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B10	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B11	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B12	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B13	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B14	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B15	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B16	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B17	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
B18	**Bílastæði**	0,0	0,000	74,983
	Alls	**2.011,2**	5.628,502	**7.852,300**

	Lóð m²	Botnplata m²	Botnplata m²	Hjúpfletir: Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þar af: Þrek m²	Þar af: Þrekgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóði	Ummál útanjarðar
Matshluti	3326,0	241,4	1.207,0						

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	2.954,2		72,7	2.881,5		9.245,8	2.462,2	2.011,2
Svalir A lokun								
B rými	66,9			66,9				
C rými	198,2							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)	730,6			730,6	730,6	182,7		
Botnplata						241,4		
Samtals:	**3.949,9**	**0,0**	**72,7**	**3.679,0**	**730,6**	**9.669,8**	**2.462,2**	**2.011,2**

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	**2.948,4**	**3.326,0**	**0,89**

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 34-36

Fjölbýlishús

Verkhluti:
Skráningartafla

Teikninganúmer: **0.XX.00**

Verknúmer: **24089**

Staðgreinir: **1216788**

Landnúmer: **L227885**

Matshluti:

Mælikvarði:

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

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

Teiknað af: **Heiðar**

Dagsetning: **8.5.2025**

Útgáfa:

Samþykkt:

Nordic Office of Architecture

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

HÖNNUÐUM ÁSKILIN ALLUR RÉTTUR YFIR TEIKNINGUM - ÞEIM EKKI MEGA AFRITA EÐA NOTA ÁN SAMÞYKKIS