Byggingarlýsing / Greinargerð hönnuða sk.gr.4.3.9 í byggingareglugerð

a: Almenn atriði:
Holtagerði 4 Kópavegi
Matshluti 01, Landeignanúmer: L114866, Staðgreinir: STF1021886

b: Notkun eða starfsemi, fjöldi starfsmanna (ef við á):
Notkun er tvíbýlishús byggt árið 1957 MHL 01, Húsið er í notkunarflokki 3 skv. gr. 9.1.3 BR 112-2012
Byggingalýsing á við endurbyggingu á sólstofu.

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):
Tvíbýlishús MHL 01..... 344,4m² 929,8m³
Samtals A rými = 344,4 m²

d: Stærð lóðar, nýtingarhlutfall, bílastæði og bílastæði hreyfihamlaðra (ef við á) :
Lóðin er 612m² N=0,52, fjöldi bílastæða á lóð eru 3. Gert er ráð fyrir rafhleðslustöð.

e: Almenn lýsing á burðarkerfi:
Sólstofa
Allir burðarveggir eru hefðbundnir 45x145mm timbur veggir. T1 burðarvið (heflað). Burðarvirki í þaki er hefðbundið krossloftað 45x245mm sperruþak. T1 burðarviður (heflað).

f: Utanhússfrágangur ásamt litavali:
Útveggir:
Útveggir eru klæddir að utan með 9mm gufuopnum krossvið og með loftræstri (25mm lektur) timburklæðningu lóðrétt í dökkum lit. Standandi lerki er sett á veggi á nokkrum stöðum. Lerki er ómeðhöndlað, í náttúrulit. Útveggir eru eru byggðir upp af 45x145mm, einangrað með 150mm steinull. Að innan kemur rakavarnarlag og rafmagnsgrind. Að innan eru veggir klæddir með spónarplötum í innra lagi og gifsplötum í ytra lagi.

Þak er sperruþak með gufuopnu undirþaki og Aluzink báruklæðningu.
Þaksperrur verða úr 45x245mm burðarvið T1. Ofan á sperrur skal koma borðaklæðning 25x150mm og hafa skal um 15-20mm bil á milli borða. Ofan á borðaklæðningu kemur gufuopinn öndunardúkur af viðurkenndri gerð. Krosslofta skal fyrir ofan öndunardúk, undirlektur 21x45mm skal leggja í sperrustefnu og þær skrúfaðar/nelgdar í gegnum borðaklæðningu og ofan í þaksperrur. Yfirlektur 34x70mm c/c 600mm skal leggja vinkilrétt ofan á undirlektur og þær skrúfaðar/nelgdar. Setja skal tvær yfirlektur neðst á þaki til festinga á báruplötum. Þakvirki er er einangrað með 220mm þakull með áföstum pappa á þeirri hlið er snýr upp í loftunarbilið, miðað er við að ofan við þakull sé a.þm.k. 25mm loftunarbil. Setja skal fjögur stykki af 40mm loftunarrörum í hvert sperrubil. Neðan á sperrur er sett rakavarnarlag og loks klæðning í flokki 2 sem fest er á rafmagnsgrind úr 34x45mm lektum. Þakhalli á er 14°.

Gluggar og hurðir:
Allir gluggar og hurðir eru hefðbundnir ál/timbur og glerjað með þreföldu gleri, litur dökkur. Gluggar skulu uppfylla kröfur um einangrunargildi og hljóðkröfur. Skv. Br. 112-2012 skulu gluggar uppfylla ÍST EN 1027:2016. Gluggar og hurðir eru settar í eftirá, þéttar með kítti að innan, tróði og tjöruborða að utan.
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. sbr. kröfur RB(31)121.1 fyrir íbúðarhúsnæði, RB(31)121.3 fyrir atvinnuhúsnæði. ÍST EN 12600 og NS 3510.

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

	Leyft hámark U-gildis(W/m²K) Ti ≥ 18°C	18°C >Ti ≥10°C
Þak	0,20	(0,19)
Útveggur	0,40	(0,40)
Léttur útveggur	0,30	0,27
Gluggar (karmar og gler)	2,0	(1,7)
Hurðir	3,0	(1,66)
Gólf	0,30	(0,25)
Útveggir, vegið meðaltal (veggfletir Gluggar og hurðir).....	(0,43)w/m² °k	
heildarvarmatap á m² húss	1,04 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 Fermacell harðgifsi
á báðum hliðum. Í votrýmum eiga að koma vatnsvarðar Aquapanel sementsplötur.
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:
Gönguhlutfall 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:
Frárennsli fer í rotþró
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

Votrými:
Gólf í votrými skal vera vatnshelt með niðurfalli og halla að niðurfalli. Ekki er heimilt að hafa niðurfall í gólfi votrýmis aflokað, t.d. inni í sökkli innréttingar. Gólf skal þannig frágengið að ekki sé hætta á hálku í bleytu.

Baðherbergi, snyrtingar og þvottaherbergi/-aðstaða íbúða skulu uppfylla kröfur til votrýma og skulu þau loftræst skv. ákvæðum 10.2. kafla.

Loft og veggir í votrýmum skulu þannig gerðir að þeir þoli gufu og þann raka sem vænta má að myndist í votrýminu]1)

Hitakerfi:
Hitakerfi er ofnakerfi Varmadæla verður hugsanlega sett upp í húsnæðinu.
Helstu lagnaleiðir eru rör í rör í innveggjum og sérstökum lagnastokkum, upphitun er með gólfhita og ofnakerfi. 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. Vélræn loftræsting (VLR) er í eldhúsi (LR) baðherbergi og geymslu. (sjá grummyndir). Loftræsing skv. gr. 10.2.5. í byggingarreglugerð.

Raflagnir og lýsing:
Raflagnir verða hefðbundnar.
Allar raflagnir byggingarinnar verða samkvæmt, IST 150 raflagnir bygginga, og uppfylla allar öryggiskröfur og um leið sértækar öryggiskröfur skv. reglugerð um raforkuvirki nr. 678/2009.
Allur rafbúnaður skal fullnægja kröfum til prófunar við 400/230 málspennu 50Hz tíðni og standast og vera merktur 400 / 230 V 50 Hz. nema annars sé getið.
Lýsing innanhúss er ýmist í innbyggðum ljósastæðum eða utanáliggjandi, lýsing utanhúss verður lágstemmd og lýsir niður til að trufla ekk nánasta umhverfi.
Nota skal viðurkenndan lýsingarbúnað.

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 / Samantekt
Klæðningar verða ekki lakari en í flokki 2

BO = Björgunarop úr öllum gistirýmum (600+900 mm) stærðir skv. BR 112/2012
ÚTG = Flóttaleið um hurð
R = Reykskynjurum skal komið fyrir í alrými og gistirýmum.
SI = Slökkvitæki - dufttæki (ABC) og eldvarnarteppi í eldhúsi
Arinn = Frágangur arins skal vera skv. 9.6.5 og 9.6.6 reglugerðar nr 112/2012.

Húsið var byggt árið 1957.
„Um er að ræða byggingu sem hönnuð er á grundvelli eldri reglugerðar og uppfyllir því mögulega ekki að öllu leiti núgildandi kröfur til brunavarna, breytingar nú skulu uppfylla núgildandi byggingarreglugerð“
Frávik frá núgildandi reglugerð eru m.a. brunhólfun milli íbúða og bílskúrs, brunahólfun milli íbúða í kjallara og 1.hæð, ein flóttaleið frá kjallara, svalir og grunnar Flóttaleiðir frá rishæð eru þrjár, annarsvegar núverandi svalir, svo er flóttaleið um nýju svalirnar sem stendur til að byggja og svo stigi niður á fyrstu hæð.
Göngulengd að flóttaleið á fyrstu hæð og rishæð er hvergi lengri en 8m.

Húsið er allt byggt með steyptum veggjum þannig að brunamótstaða veggja og hæðaskila er IE90 á flestum stöðum.
Slökkvitæki eru sett upp á hverri hæð og í bílskúr.

Setja skal upp reykskynjara í samræmi við leiðbeiningar eldvarnareftirlits.

Brunahólfun:
Ekkert rými er brunahólfað. En steyptur veggur er á milli bílskúrs og kjallara.

Brunaviðvörunarkerfi:
Húsið verður með hefðbundna reykskynjara sem brunaviðvörun.

Reyklosun:
Reyklosun er um glugga og hurðir.

Aðkoma slökkviliðs:
Aðkoma slökkviliðs er frá Holtagerði

m: Hljóðvistarkröfur:
Húsið heyrir undir og uppfyllir hljóvistarkröfuflokk C skv. ÍST 45: 2016.
Í köflum 6 og 15 eru skilgreindar kröfur til íbúðarhúsnæðis. Fullnægjandi hljóðeinangrun verður tryggð með því að beita þekktum lausnum við uppbyggingu veggja og gólfplatna sem og við val á hurðum og gluggum.
Gólfefni verða valin m.a. með högghljóðstig í nálægum rýmum í huga.
Frágangur tæknibúnaðar í byggingunni verður með þeim hætti að kröfur til hljóðvistar verða uppfylltar, jafnt til lofthljóðeinangrunar milli rýma sem og hljóðstig frá tæknibúnaði. Hljóðstig innangúss og á útisvæðum verður innan marka reglugerðar um hávaða vegna umferðar ökutækja.

n: Öryggisbúnaður:
Byggingin verður búin hefðbundnu öryggiskerfi fyrir innbrot.
Eftirlit með eldvörnum skal vera sbr. reglugerð 723/2017.

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

p: Aðgengi og algild hönnun:
Á ekki við

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 svölum ofan á bílskúr er heitur pottur með læsanlegu loki. Efri brúna potts skal ekki vera neðar en 400mm, frá palli.

r: Meðhöndlun sorps og meðferð hættulegra efna:
Fer eftir reglum sveitarfélags hverju sinni.

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

t: Rakaþétting:
Einangrun veggja, þaks og botnplötu 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.)

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:
Holtagerði 4

Heimilisfang:
Kópavogur

Verktegund:
Stækkun á tvíbýlishúsi.

Landnúmer: L114866 **Staðgreinir:** STF1021886

Greinargerð Hönnuðar

Hannað af:	Vigfús Halldórsson	**Matshluti:**	
Teiknað af:	Vigfús Halldórsson	**Mælikvarði:**	
Yfirfarið af:	Vigfús Halldórsson	**Dagsetning:**	10-06 2025

Samþykkt: VIGFÚS HALLDÓRSSON kt. 100760-5849

BALSI EHF
TEIKNISTOFA
TÆKNIÞJÓNUSTA
Kt. 431199-2469

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

25-22 – – – A
Verknúmer Svæði Áfangi Ábyrgð

101 Númer

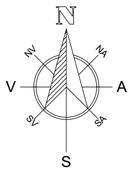
Útgáfa

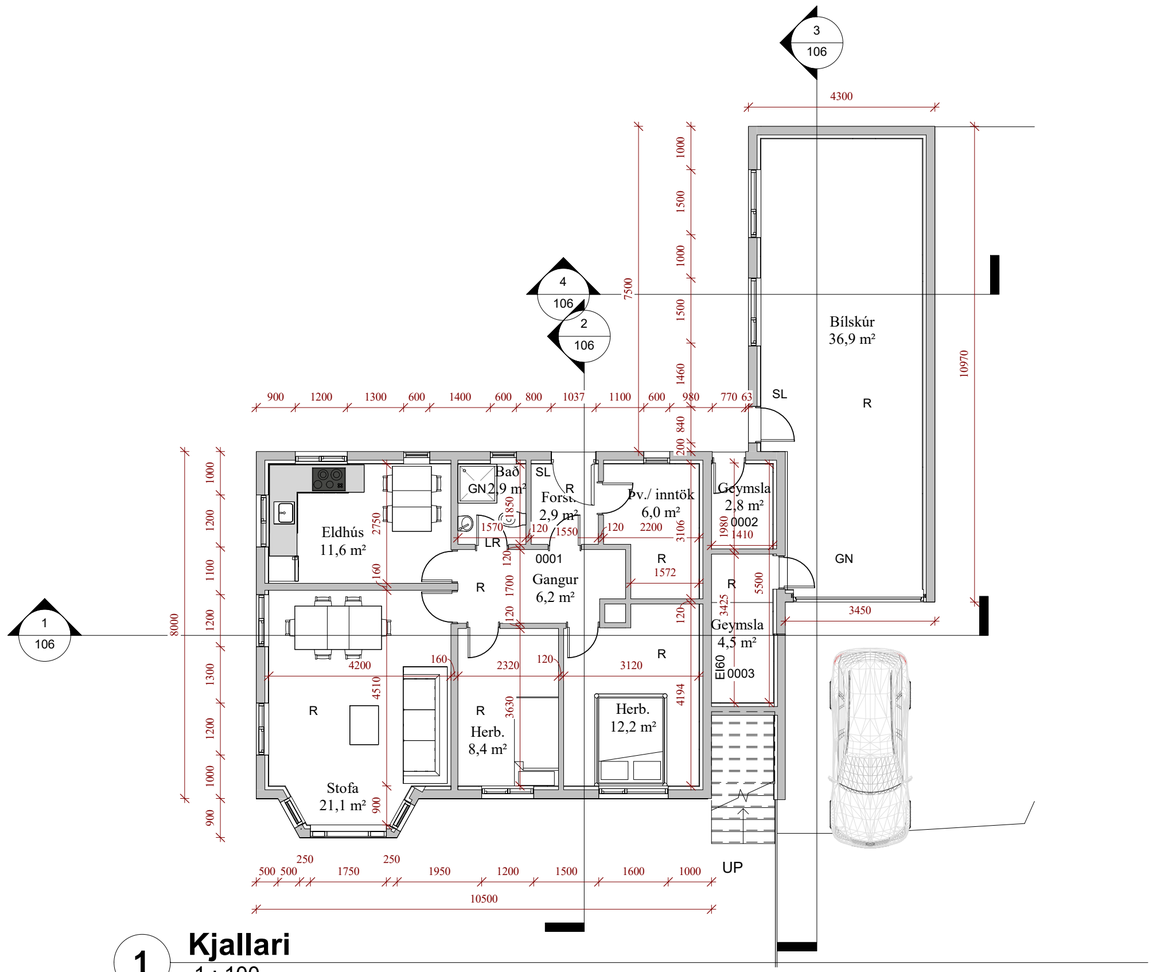
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðastærð: A2

Útprentun: 06/26/23
Vistað: 27.5.2026 14:38:55
Skrá: C:\Users\VigfúsHalldórsson\OneDrive - Balsi ehf\Vigfús Halldórsson\Teikningar\Holtagerði 4 Kópavogur\Holtagerði 4.rvt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026





1 Kjallari
1 : 100

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:
Holtagerði 4

Heimilisfang:
Kópavogur

Verktegund:
Stækkun á tvíbýlishúsi.

Landnúmer: L114866 | **Staðgreinir:** STF1021886

Grunnmynd
Kjallari

Hannað af:	Vigfús Halldórsson	**Matshluti:**	01
Teiknað af:	Vigfús Halldórsson	**Mælikvarði:**	1 : 100
Yfirfarið af:	Vigfús Halldórsson	**Dagsetning:**	10-06 2025

Samþykkt: VIGFÚS HALLDÓRSSON kt. 100760-5849

BALSI EHF
TEIKNISTOFA
TÆKNIÞJÓNUSTA
Kt. 431199-2469

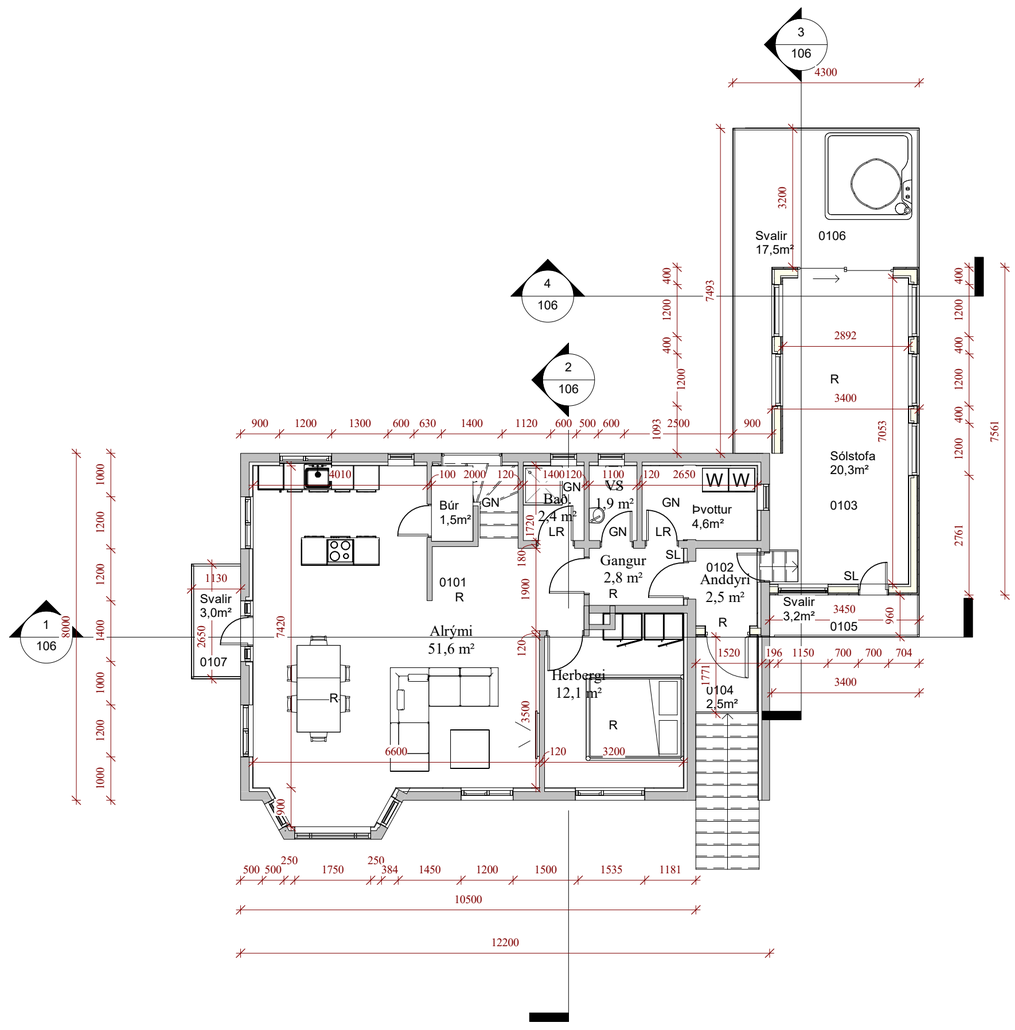
Vigfús Halldórsson
100760-5849
Byggingafræðingur BFI
Heiðarbrún 16, 810 Hveragerði
8988923 / vigfus@balsi.is

25-22	–	–	–	A	102	a
Verknúmer		Svæði	Áfangi	Ábyrgð	Númer	Útgáf

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

Blaðastærð: A2

Vistað: 27.5.2026 14:39:08
Útprentun: 06/26/23
Skrá: C:\Users\VigfúsHalldórsson\OneDrive - Balsi ehf\Vigfús Halldórsson\Teikningar\Holtagerði 4 Kópavogur\Holtagerði 4.rvt



1 Fyrstahæð

1 : 100

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:

Holtagerði 4

Heimilisfang:
Kópavogur

Verktegund:
Stækkun á tvíbýlishúsi.

Landnúmer:	L114866	**Staðgreinir:**	STF1021886

Fyrstahæð

Hannað af:	Vigfús Halldórsson	**Matshluti:**	01
Teiknað af:	Vigfús Halldórsson	**Mælikvarði:**	1 : 100
Yfirfarið af:	Vigfús Halldórsson	**Dagsetning:**	10-06 2025

Samþykkt: Vigfús Halldórsson kt. 100760-5849

BALSI EHF
TEIKNISTOFA
TÆKNIÞJÓNUSTA
Kt. 431199-2469

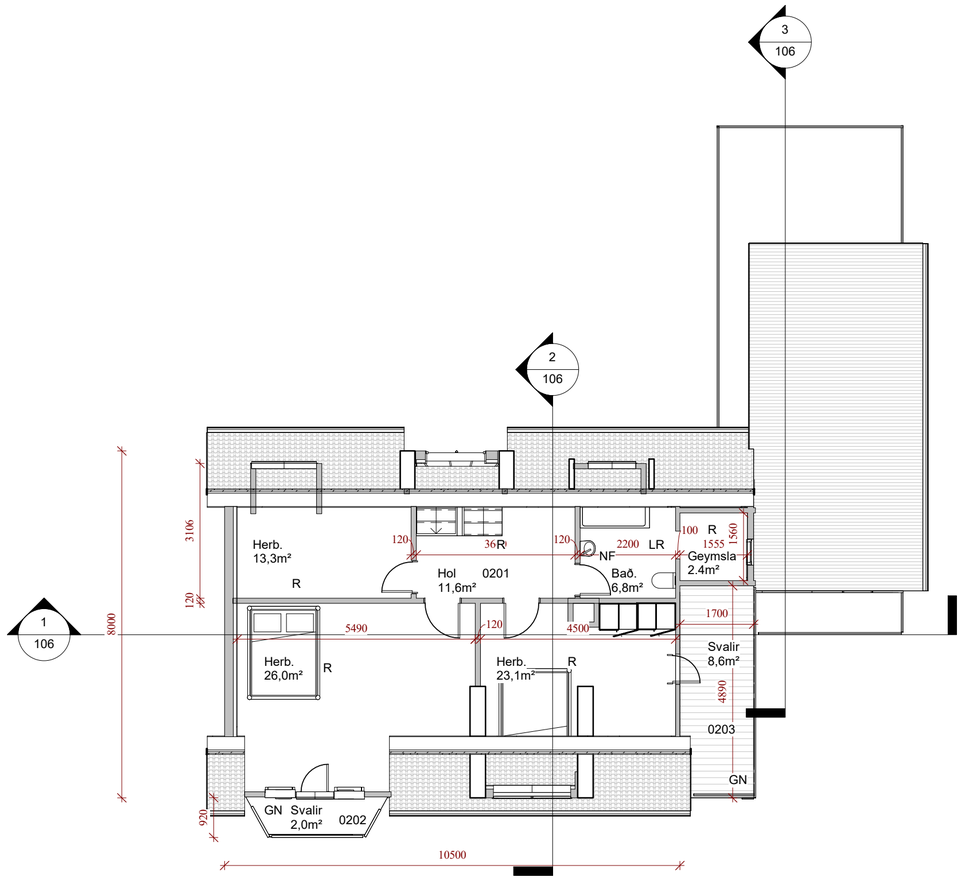
Vigfús Halldórsson
100760-5849
Byggingafræðingur BFI
Heiðarbrún 16, 810 Hveragerði
8988923 / vigfus@balsi.is

25-22	–	–	–	A	103	
Verknúmer		Svæði	Áfangi	Ábyrgð	Númer	Útgáf a

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

Útprentun: 02/14/25
Vistað: 23.6.2025 14:04:38
Blaðstærð: A2

Skrá: C:\Users\VigfúsHalldórsson\OneDrive - Balsi ehf\Vigfús Halldórsson\Teikningar\Holtagerði 4 Kópavogur\Holtagerði 4.rvt



1 Rishæð

1 : 100

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:

Holtagerði 4

Heimilisfang:
Kópavogur

Verktegund:
Stækkun á tvíbýlishúsi.

Landnúmer:	L114866	**Staðgreinir:**	STF1021886

Rishæð

Hannað af:	Vigfús Halldórsson	**Matshluti:**	01
Teiknað af:	Vigfús Halldórsson	**Mælikvarði:**	1 : 100
Yfirfarið af:	Vigfús Halldórsson	**Dagsetning:**	10-06 2025

Samþykkt: VIGFÚS HALLDÓRSSON kt. 100760-5849

BALSI EHF
TEIKNISTOFA
TÆKNIÞJÓNUSTA
Kt. 431199-2469

Vigfús Halldórsson
100760-5849
Byggingafræðingur BFI
Heiðarbrún 16, 810 Hveragerði
8988923 / vigfus@balsi.is

Verknúmer	Svæði	Áfangi	Ábyrgð	Númer	Útgáfa
25-22	–	–	A	104	

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

Útprentun: 02/14/25
Vistað: 23.6.2025 14:04:53
Blaðastærð: A2

Skrá: C:\Users\VigfúsHalldórsson\OneDrive - Balsi ehf\Vigfús Halldórsson\Teikningar\Holtagerði 4 Kópavogur\Holtagerði 4.rvt



1 **Austur.**
1 : 100



2 **Vestur**
1 : 100



3 **Norður**
1 : 100



4 **Suður**
1 : 100

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:
Holtagerði 4

Heimilisfang:
Kópavogur

Verktegund:
Stækkun á tvíbýlishúsi.

Landnúmer: L114866 **Staðgreinir:** STF1021886

Útlit

Hannað af:	Vigfús Halldórsson	**Matshluti:**	01
Teiknað af:	Vigfús Halldórsson	**Mælikvarði:**	1 : 100
Yfirfarið af:	Vigfús Halldórsson	**Dagsetning:**	10-06 2025

Samþykkt: Vigfús Halldórsson kt. 100760-5849

BALSI EHF
TEIKNISTOFA
TÆKNIÞJÓNUSTA
Kt. 431199-2469

Vigfús Halldórsson
100760-5849
Byggingafræðingur BFI
Heiðarbrún 16, 810 Hveragerði
8988923 / vigfus@balsi.is

25-22 – Verknúmer – Svæði – Áfangi – A Ábyrgð | **105** Númer | Útgáfa

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

Blaðastærð: A2

Útprentun: 06/13/25
Vistað: 23.6.2025 14:05:29
Skrá: C:\Users\VigfúsHalldórsson\OneDrive - Balsi ehf\Vigfús Halldórsson\Teikningar\Holtagerði 4 Kópavogur\Holtagerði 4.rvt

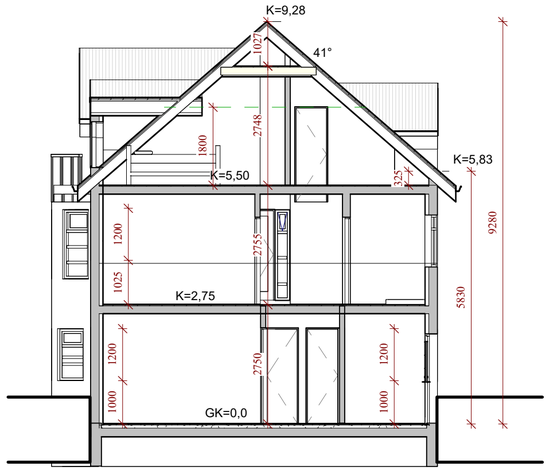
Skjal sótt af 00000000000, dags: 11.11.2026



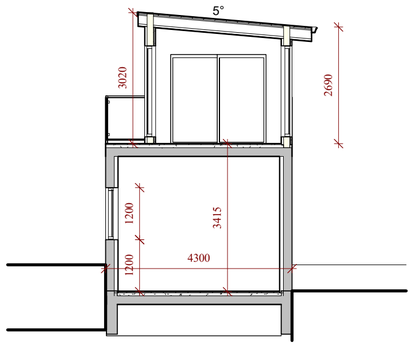
1 **Snið 1**
1 : 100



3 **Snið 3**
1 : 100



2 **Snið 2**
1 : 100



4 **Snið 4**
1 : 100

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:
Holtagerði 4

Heimilisfang:
Kópavogur

Verktegund:
Stækkun á tvíbýlishúsi.

Landnúmer:	L114866	**Staðgreinir:**	STF1021886

Snið

Hannað af:	Vigfús Halldórsson	**Matshluti:**	01
Teiknað af:	Vigfús Halldórsson	**Mælikvarði:**	1 : 100
Yfirfarið af:	Vigfús Halldórsson	**Dagsetning:**	10-06 2025

Samþykkt: VIGFÚS HALLDÓRSSON kt. 100760-5849

BALSI EHF
TEIKNISTOFA
TÆKNIÞJÓNUSTA
Kt. 431199-2469

Vigfús Halldórsson
100760-5849
Byggingafræðingur BFI
Heiðarbrún 16, 810 Hveragerði
8988923 / vigfus@balsi.is

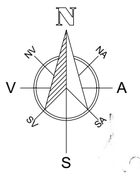
25-22 – Verknúmer – Svæði – Áfangi – A Ábyrgð | **106** Númer | Útgáfa

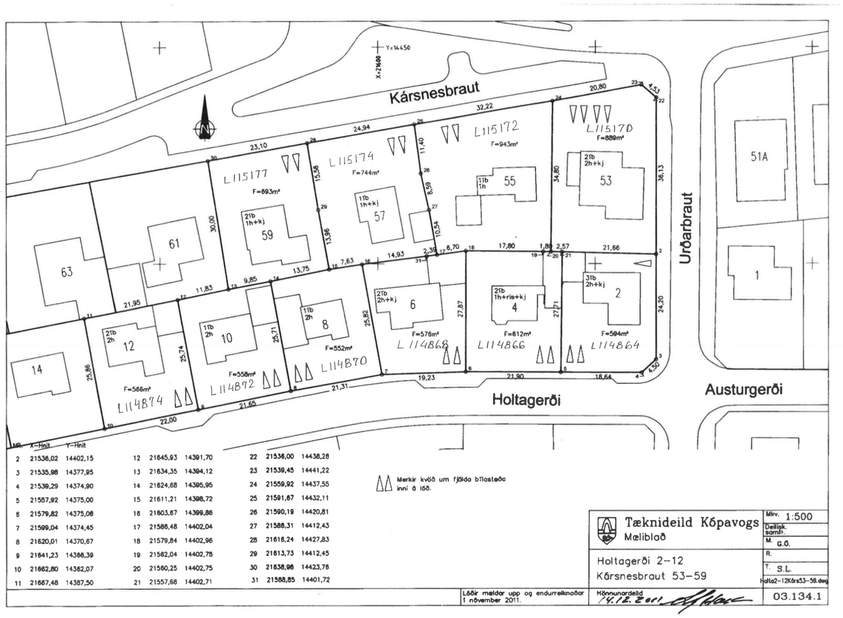
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðastærð: A2

Útprentun: 06/13/25
Vistað: 23.6.2025 14:05:39
Skrá: C:\Users\VigfúsHalldórsson\OneDrive - Balsi ehf\Vigfús Halldórsson\Teikningar\Holtagerði 4 Kópavogur\Holtagerði 4.rvt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026





Lóð	X-hnit	Y-hnit					
2	21536,02	14402,15	12	21645,93	14391,70	22	21536,00	14438,28
3	21535,98	14377,85	13	21634,35	14384,12	23	21539,45	14441,22
4	21539,29	14374,90	14	21624,68	14385,95	24	21559,92	14437,55
5	21557,92	14375,00	15	21611,21	14388,72	25	21591,67	14432,11
6	21579,82	14375,08	16	21603,67	14399,86	26	21590,19	14420,81
7	21599,04	14374,45	17	21588,48	14402,04	27	21588,31	14412,43
8	21620,01	14370,67	18	21579,84	14402,96	28	21618,24	14427,83
9	21641,23	14368,39	19	21582,04	14402,78	29	21613,73	14412,45
10	21662,80	14362,07	20	21560,25	14402,75	30	21638,98	14423,76
11	21657,48	14387,50	21	21557,68	14402,71	31	21588,85	14401,72

Skráningartafla: Holtagerði 4 — **Skrásetjari:** Vigfús Halldórsson
Landeignanúmer: L114866 — **Kennitala:** 100760-5849
Matshlutanúmer: 01 — Útgáfa: 5.03 — **Dags.:** 27.5.2026

Uppskipting og lýsing / **Stærðir**

D0 Lokun	D1 Rými hæð-röð	D2 Notkun texti	D3 Hólub-fokkun	D4 Eignar-hald	D5 Botnflötur m²	D5M Millifötur m²	D6 Stigar m²	D7 Op m²	D8 Bruttóflötur m²	D9 Bruttóflötur sh < 1,8	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 Birt flatarmál m²	D14 Reiknlata skiptarúmmáls	D15 Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			344,4	0,0	0,0	0,0	344,4	29,0			958,6	300,4	315,4		840,949
		Botn											28,8				
	00	**Kjallari**			138,2	0,0	0,0	0,0	138,2	0,0			408,8	117,7	138,2		
A	0001	**Íbúð**	N	0001	83,8				83,8		2,75	2,75	230,5	73,5	83,8	2,75	202,125
A	0002	**Geymsla**	N	0001	3,9				3,9		2,75	2,75	10,7	2,8	3,9	2,75	7,700
A	0003	**Geymsla**	N	0101	6,7				6,7		2,75	2,75	18,3	4,5	6,7	2,75	12,375
A	0004	**Bílgeymsla**	B	0101	43,8				43,8		3,41	3,41	149,4	36,9	43,8	3,41	125,829
	01	**1. hæð**			119,2	0,0	0,0	0,0	119,2	0,0			329,1	99,7	119,2		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	90,0				90,0		2,75	2,75	247,5	76,9	90,0	2,75	211,475
A	0102	**Anddyri**	U	0101	3,7				3,7		2,75	2,75	10,2	2,5	3,7	2,75	6,875
A	0103	**Sólstofa**	N	0101	25,5				25,5		2,60	3,00	71,4	20,3	25,5	2,80	56,840
B	0104	**Plata undir þaki**	U	0101	2,5				2,5								
C	0105	**Svalir við sólstofu**	S	0101	3,2				3,2							1,00	3,200
C	0106	**Svalir við sólstofu**	S	0101	17,5				17,5							1,00	17,500
C	0107	**Svalir á íbúð**	S	0101	3,0				3,0							1,00	3,000
	02	**Risahæð**			87,0	0,0	0,0	0,0	87,0	29,0			191,9	83,0	58,0		
A	0201	**Íbúð risahæð**	N	0101	87,0				87,0	29,0	0,30	3,70	191,9	83,0	58,0	2,21	183,430
C	0202	**Svalir**	S	0101	2,0				2,0							1,00	2,000
C	0203	**Svalir**	S	0101	8,6				8,6							1,00	8,600

Athugasemdir

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál ofanjarðar m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0001	**Íbúð**	87,7	209,825	209,825
0101	**Íbúð**	227,7	631,124	631,124
	Alls	**315,4**	840,949	**840,949**

	Lóð m²	Botnplata: botnplata m²	botnplata m²	Hjúpfletir: útveggir m²	þar af útveggir og dyrapop m²	þrep m²	þar af svalagólfplötur og þakpop m²	Efsti hæðarkóti	ummál ofanjarðar
Matshluti	612,0	28,8	144,0	280,0	60,0	163,0	9,3	48,0	

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M millifötur m²	D7 op m²	D8 Bruttóflötur m² með V og F	D9 Bruttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	344,4			344,4	29,0	929,8	300,4	315,4
Svalir Á lokun								
B rými	2,5			2,5				
C rými	34,3							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)								
Botnplata						28,8		
Samtals:	**381,2**	**0,0**	**0,0**	**346,9**	**29,0**	**958,6**	**300,4**	**315,4**

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	**317,9**	**612,0**	**0,52**

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:
Holtagerði 4

Heimilisfang:
Kópavogur

Verktegund:
Stækkun á tvíbýlishúsi.

Landnúmer: L114866 — **Staðgreinir:** STF1021886

Afstöðumynd
Skráningartafla
Varmatapstafla

Hannað af:	Vigfús Halldórsson	**Matshluti:**	01
Teiknað af:	Vigfús Halldórsson	**Mælikvarði:**	
Yfirfarið af:	Vigfús Halldórsson	**Dagsetning:**	10-06 2025

Samþykkt: Vigfús Halldórsson kt. 100760-5849

BALSI EHF
TEIKNISTOFA
TÆKNIÞJÓNUSTA
Kt. 431199-2469

Vigfús Halldórsson
100760-5849
Byggingafræðingur BFI
Heiðarbrún 16, 810 Hveragerði
8988923 / vigfus@balsi.is

25-22 Verknúmer	– Svæði	– Áfangi	– A Ábyrgð	107 Númer	Útgáf a

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

Blaðastærð: A2

Vistað: 27.5.2026 09:07:47 Útprentun: 06/13/25

Skrá: C:\Users\VigfúsHalldórsson\OneDrive - Balsi ehf\Vigfús Halldórsson\Teikningar\Holtagerði 4 Kópavogur\Holtagerði 4.rvt

Skjal sótt af 00000000, dags: 11.11.2026



1 **Asýnd 1**



2 **Ásýnd 2**

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti:

Holtagerði 4

Heimilisfang:
Kópavogur

Verktegund:
Stækkun á tvíbýlishúsi.

Landnúmer:	L114866	**Staðgreinir:**	STF1021886

Ásýndir

Hannað af:	Vigfús Halldórsson	**Matshluti:**	
Teiknað af:	Author	**Mælikvarði:**	
Yfirfarið af:	Checker	**Dagsetning:**	10-06 2025

Samþykkt: VIGFÚS HALLDÓRSSON kt. 100760-5849

BALSI EHF
TEIKNISTOFA
TÆKNIÞJÓNUSTA
Kt. 431199-2469

Vigfús Halldórsson
100760-5849
Byggingafræðingur BFI
Heiðarbrún 16, 810 Hveragerði
8988923 / vigfus@balsi.is

25-22	–	–	–	A	108	
Verknúmer		Svæði	Áfangi	Ábyrgð	Númer	Útgáfa

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

Blaðastærð: A2

Skjal sótt af 00000000000, dags: 11.11.2026

Vistað: 23.6.2025 14:06:20 Útprentun: 06/16/25

Skrá: C:\Users\VigfúsHalldórsson\OneDrive - Balsi ehf\Vigfús Halldórsson\Teikningar\Holtagerði 4 Kópavogur\Holtagerði 4.rvt