

AXLARÁS 21, 221 HAFNARFJÖRDUR - BYGGINGARLÝSING:

6.1 - Lýsing eignar

Húsið er einbýlishús á 2 hæðum á lóð sem stendur í landhalla sem lækkar að götu til austurs. Húsið er með einhalla þaki sem hækkar til norðurs og flötu gróðurþaki. Sorp er staðsett norðanmegin húss. Aukaíbúð á jarðhæð er hluti af einbýlishúsinu og þ.a.l. óframseljanleg.

6.2 - Götuheiti og númer

Axlarás 21

6.3 - Byggingarefni gólfa og útveggja

Gólf hússins eru steipt. Útveggir eru sömuleiðis steiptir.

6.4 - Gerð innveggja

Innveggir eru ýmist steiptir, hlaðnir með milliveggjasteinum eða gipsveggir með blikkstoðum.

6.5 - Litaval húss

Útveggir eru klæddir með 2 ólíkum efnum líkt og deiliskipulag svæðisins kveður á um.

6.6 - Gerð glugga

Gluggar eru ál/tré gluggar af gerðinni Rational eða sambærilegir gluggar frá öðrum framleiðanda. Gler í gluggum og hurðum sem ná neðar en 60sm frá gólfi skal vera öryggisgler, samlímt að innan og utan (merkt ÖG á uppdráttum). Gluggar skulu vera CE merktir og slagregnsprófaðir skv. gr. 4.5.2, 5.1.1 og 8.2.6 í byggingarreglugerð.

6.7 - Klæðningar innanhúss

Útveggir og steiptir innveggir eru múraðir að innan. Léttir innveggir eru gipsklæddir.

6.6 - Frágangur / klæðning útveggja og þakflata

Botnplata er staðsteipt ofan á steiptum sökklum. Botnplata er einangruð að neðan. Útveggir eru steiptir sömuleiðis. Útveggir eru einangraðir að utan með 12sm þykki steinull og loftaðri klæðningu. Heildarþykkt útveggja er um 35sm. Milliþlata er steipt. Ofan á botnplötu og milliþlötur er lagður gólfhiti og ofan á hann gólfefni.

6.8 - Einangrun sökkla og undir plötu

Botnplata er einangruð undir plötu. Sökkla eru steiptir og einangraðir með plasteinangrun beggja megin sökkuls.

6.9 - Einangrun veggja og þaka

Steipta, flata þakið hefur xps einangrun ofan á þakplötu, 20 cm að þykkt. Milli sperra í einhalla þakinu er loftuð þakull, 20 cm að þykkt. Útveggir eru einangraðir að utan með 12cm þykki steinull.

6.10 - Lýsing allra lagnaleiða

Lagnir liggja mestmegnis í veggjum að undantöldu gólfhitakerfi. Milli hæða liggja lagnir lóðrétt upp og niður í gegnum plötu.

6.11 - Upphitun

Gólfhitakerfi er til upphitarar í húsinu að bílskúr undanskildum.

6.12 - Loftræsting

Vélræn loftræsting er í eldhúsi, baðherbergjum og þvottahúsi skv. 10.2.5 gr. byggingarreglugerðar

6.13 - Brunavarnir

Milli íbúðar og bílskúrs er REI - 60 veggur og EICS - 60 hurð. Handslökkvitæki skal staðsetja í íbúðarrými og bílskúr skv. 9.4.4. gr. byggingarreglugerðar. Reykskynjarar verða ennfremur á báðum hæðum hússins. Brunapétta skal með stokkum þar sem þeir ganga í gegnum brunahólfandi veggi. Björgunarop eru í öllum svefnherbergjum á jarðhæð. Þau opnast út og ljósop við opnun er um 114cm x 90cm. Fyrir framan glugga sem horfir úr stofu til norðurs út á flata þakið er hellulögn á þaki sem nær 50cm frá glugga inn á þakið til að sporna gegn sambrunahættu í tilfalli sinubruna.

6.14 - Kólnunartölur byggingarhluta:

Flatt þak	0,20 W/m ²
Einhalla þak	0,18 W/m ²
Útveggir	0,40 W/m ²
Gólf á fyllingu	0,25 W/m ²
Gluggar og hurðir	2,00 W/m ²

(Sjá varmatapsútreikninga í fylgiskjali)

6.15 - Gler

Gler í gluggum og hurðum sem ná neðar en 60sm frá gólfi skal vera öryggisgler, samlímt að innan og utan (merkt ÖG á uppdráttum). Gluggar skulu vera CE merktir og slagregnsprófaðir skv. gr. 4.5.2, 5.1.1 og 8.2.6 í byggingarreglugerð.

6.16 - Byggingarefni þaks

Á húsinu er tvennskona þak. Annað þakið er staðsteipt flatt þak með vatnshalla niður í átt að útveggjum hússanna. Steipta, flata þakið er með einangrun ofan á þakplötu og hefur vatnshallann 1:40. Þakið er grænt þak klætt með úthagabökum

Hitt þakið er herra þak yfir stofu og borðstofu sem hefur léttu uppbyggingu á steiptum útveggjum. Þaksperrur sitja ofan á steiptum útveggjum. Milli sperra er loftuð þakull, 20 cm þykk. Þvert á sperrur liggur borðaklæðning og þakpappi ofan á henni. Þakið er klætt með málmklæðningu. Undir sperrum er rakavörn og loftaklæðning í flokki 1 að innanverðu.

Uppbygging þakvirkis skal uppfylla kröfur byggingarreglugerðar 112/2012 gr. 10.5.4. og 10.5.5 og kemur nánari útfærsla þeirrar uppbyggingar fram í séruppdráttum.

6.18 - Heildarstærðir í m² og m³

1. hæð er 147,2m² og 434,2m³
2. hæð er 124,8m² og 524,4m³
Húsið er 272,0m² og 988,0m³

6.20 - Stærð lóðar

Heildarstærð lóðar er 705,7 m²

6.21 - Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er 272,0/705,7 = 0,5

6.22 - Fjöldi bílastæða

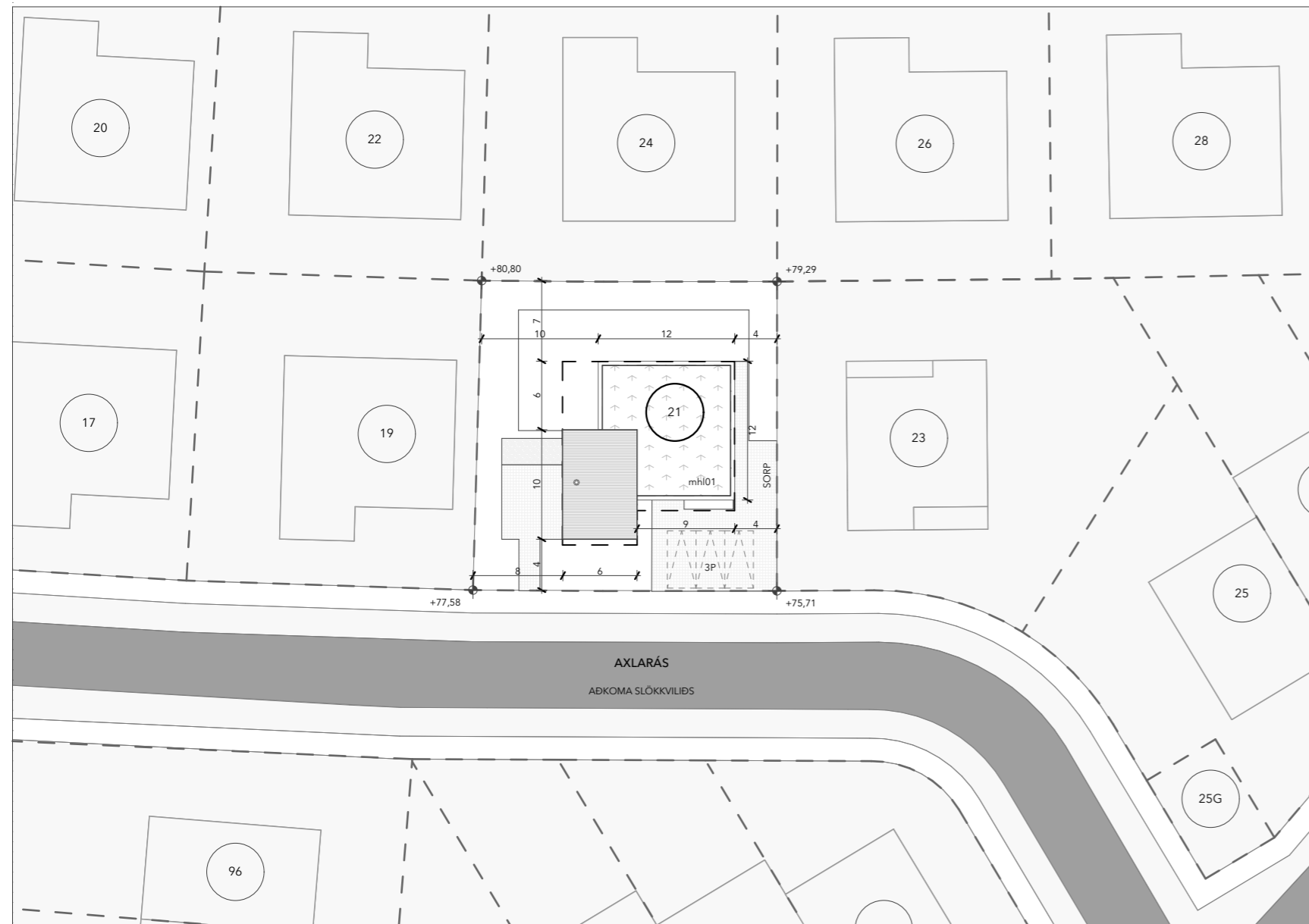
Þrjú bílastæði eru á lóðinni. Rafhleðslustöð verður sett upp á útvegg við bílskúr.

6.23 - Yfirfarið af burðarvirkishönnuði

Gústaf Vífilsson Byggingarverkfræðingur hjá TÖV

6.24 - Yfirfarið af brunahönnuði

Atli Rútur Þorsteinsson Byggingar- og brunaverkfræðingur hjá Örugg.



1.

Afstöðumynd

1:500

A.0

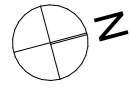
AXLARÁS 21

HEITI : Afstöðumynd og byggingarlýsing
VERK : 2414
MKV : 1:100 @ A3
DAGS : 20.2.2025



ARKITEKTAR

AXEL KAABER ARKITEKT
BIRKIR INGIBJARTSSON ARKITEKT
ÓÐINSGATA 7 +354 510 2200
101 REYKJAVÍK to@to.is



+80,80

Frágangur lóðar skal vera í samráði við aðliggjandi lóðarhafa

+79,29

Frágangur lóðar skal vera í samráði við aðliggjandi lóðarhafa

Frágangur lóðar skal vera í samráði við aðliggjandi lóðarhafa

A

A

B

B

C

D

+77,58

+75,71

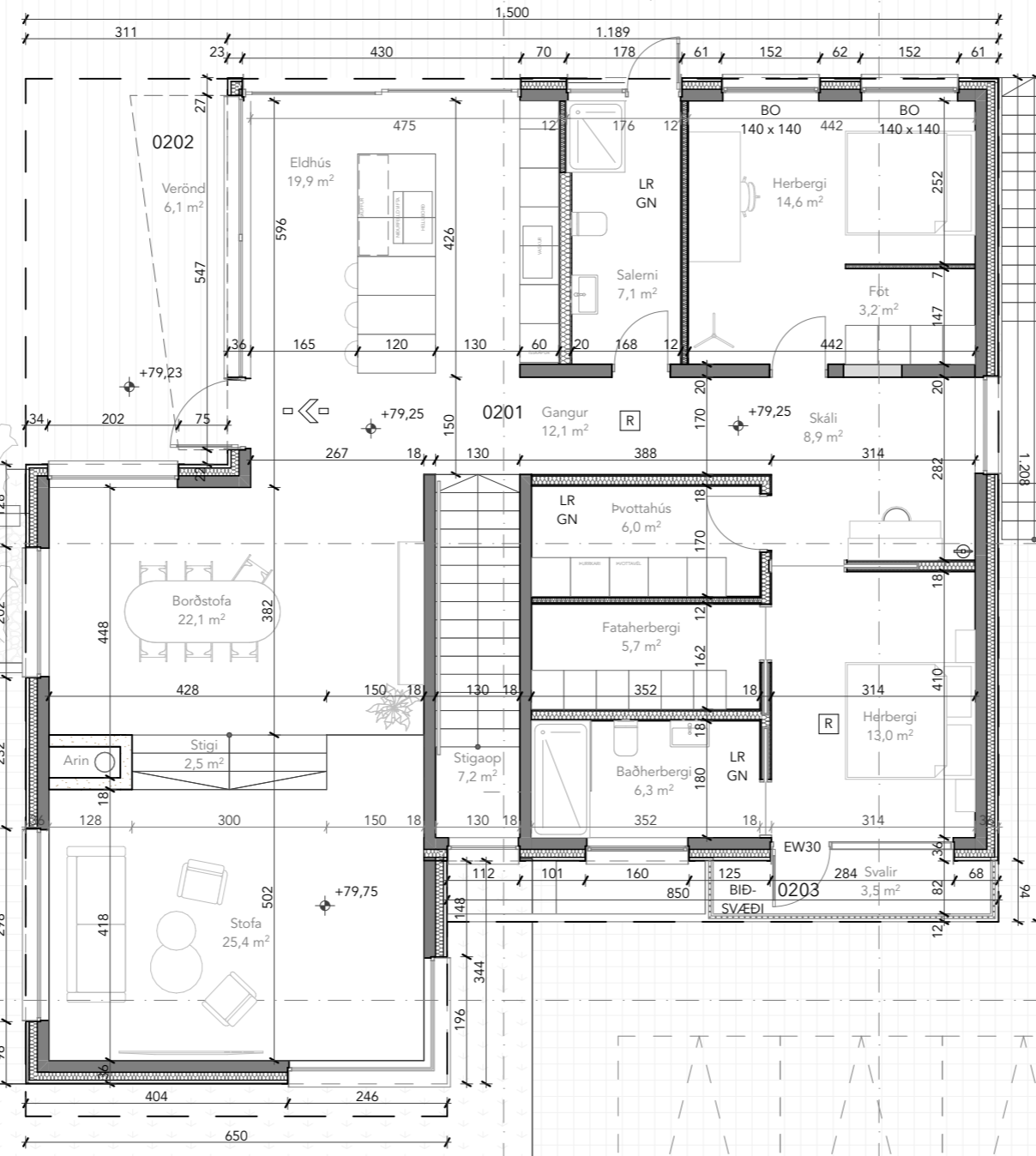
HEITUR
POTTUR MED
ÖRYGGISLOKI

+79,23

+79,25

+79,25

+79,75



A.1.2

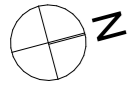
AXLARÁS 21

HEITI : Grunnmynd 2.hæð
 VERK : 2414
 MKV : 1:100 @ A3
 DAGS : 20.2.2025

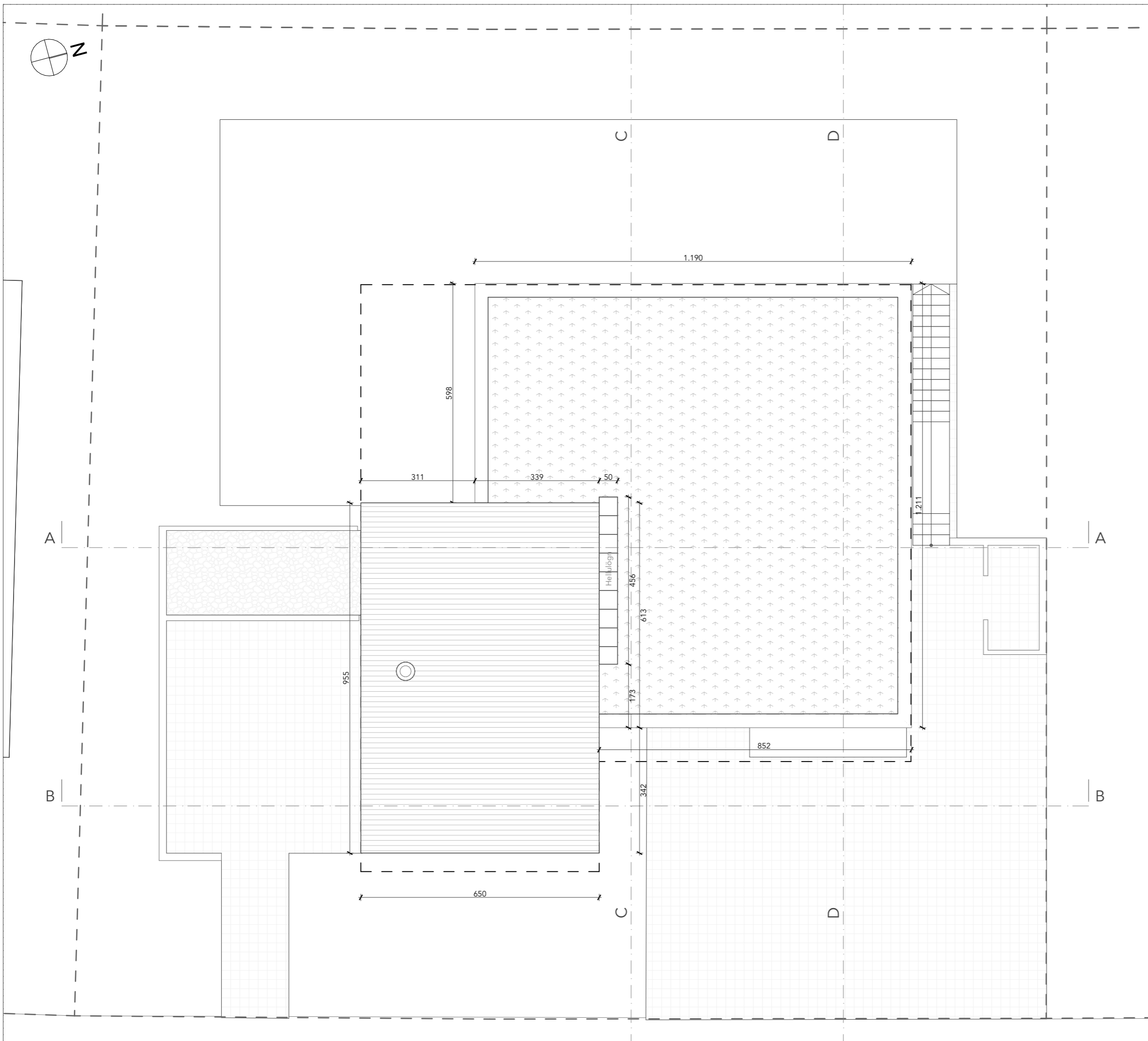


ARKITEKTAR

AXEL KAABER ARKITEKT
 BIRKIR INGIBJARTSSON ARKITEKT
 ÓÐINSGATA 7 +354 510 2200
 101 REYKJAVÍK to@to.is



Samþykkt
Hafnarfjörður
 Byggingarfulltrúi



A.1.3

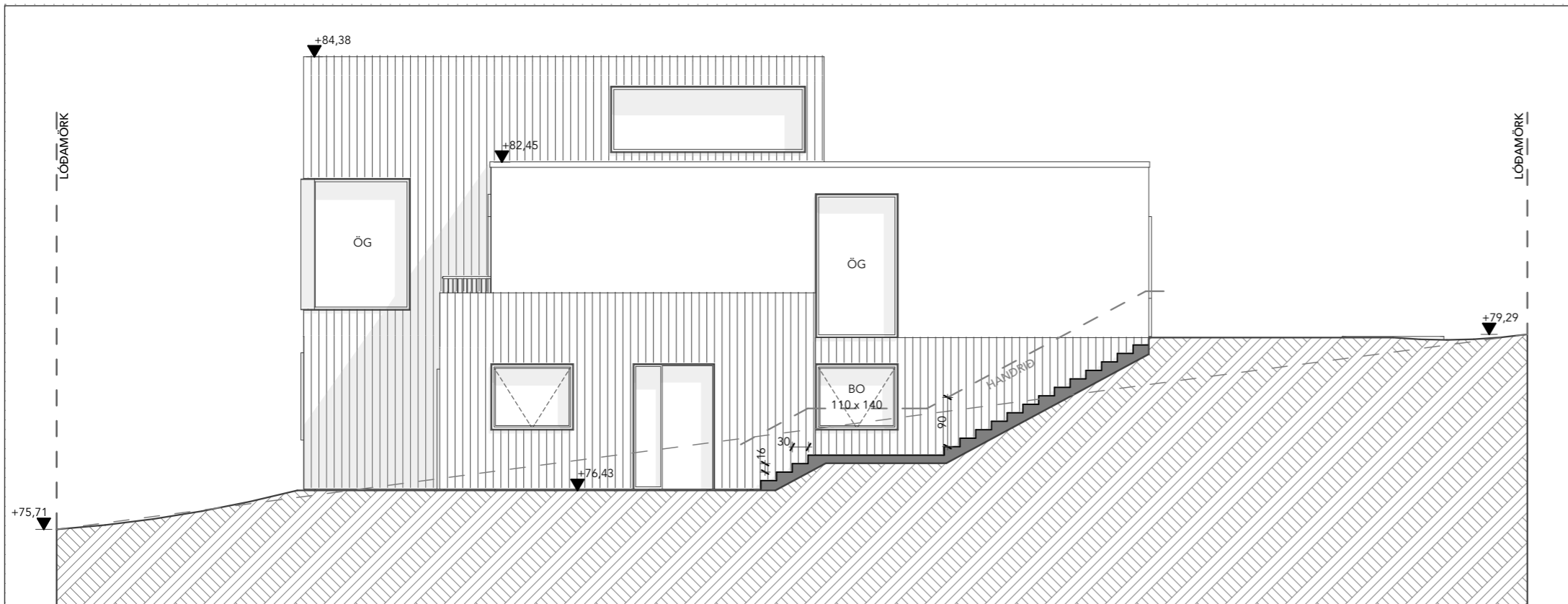
AXLARÁS 21

HEITI : Pakmynd
 VERK : 2414
 MKV : 1:100 @ A3
 DAGS : 20.2.2025



ARKITEKTAR

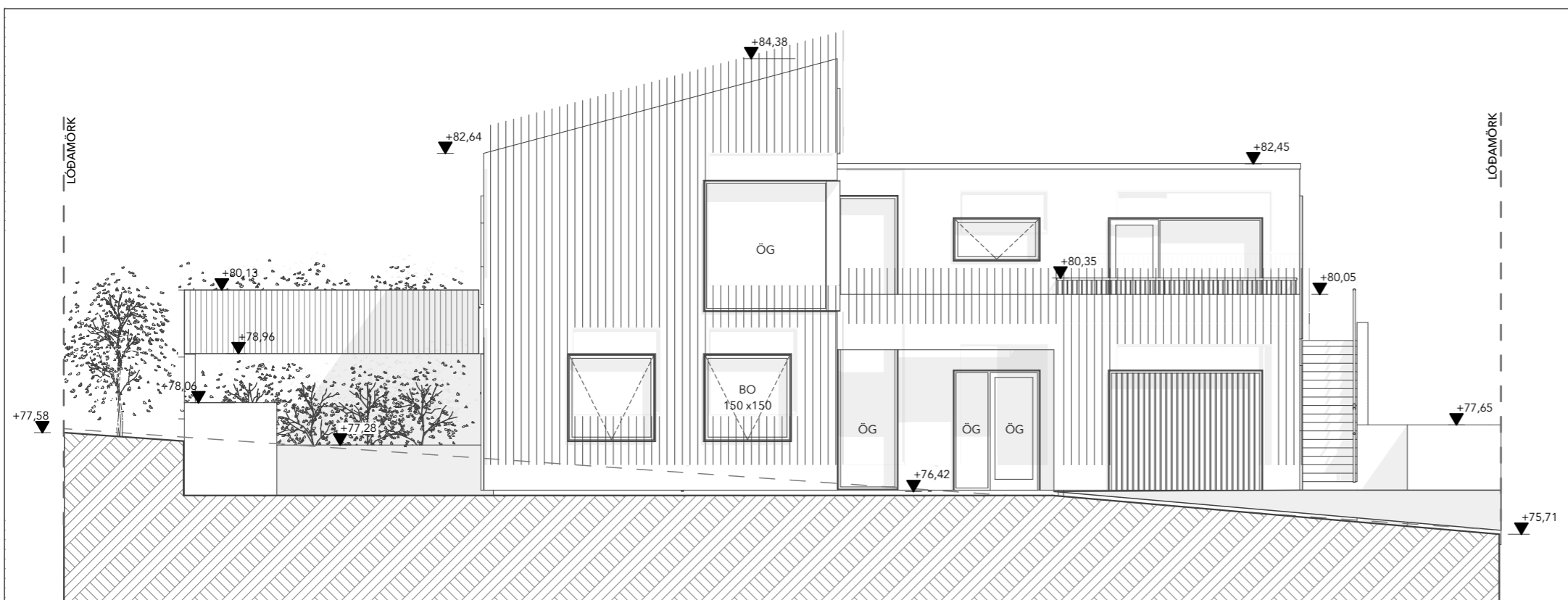
AXEL KAABER ARKITEKT
 BIRKIR INGIBJARTSSON ARKITEKT
 ÓÐINSGATA 7 +354 510 2200
 101 REYKJAVÍK to@to.is



1

Norður

1:100



2

Austur

1:100

A.3.6

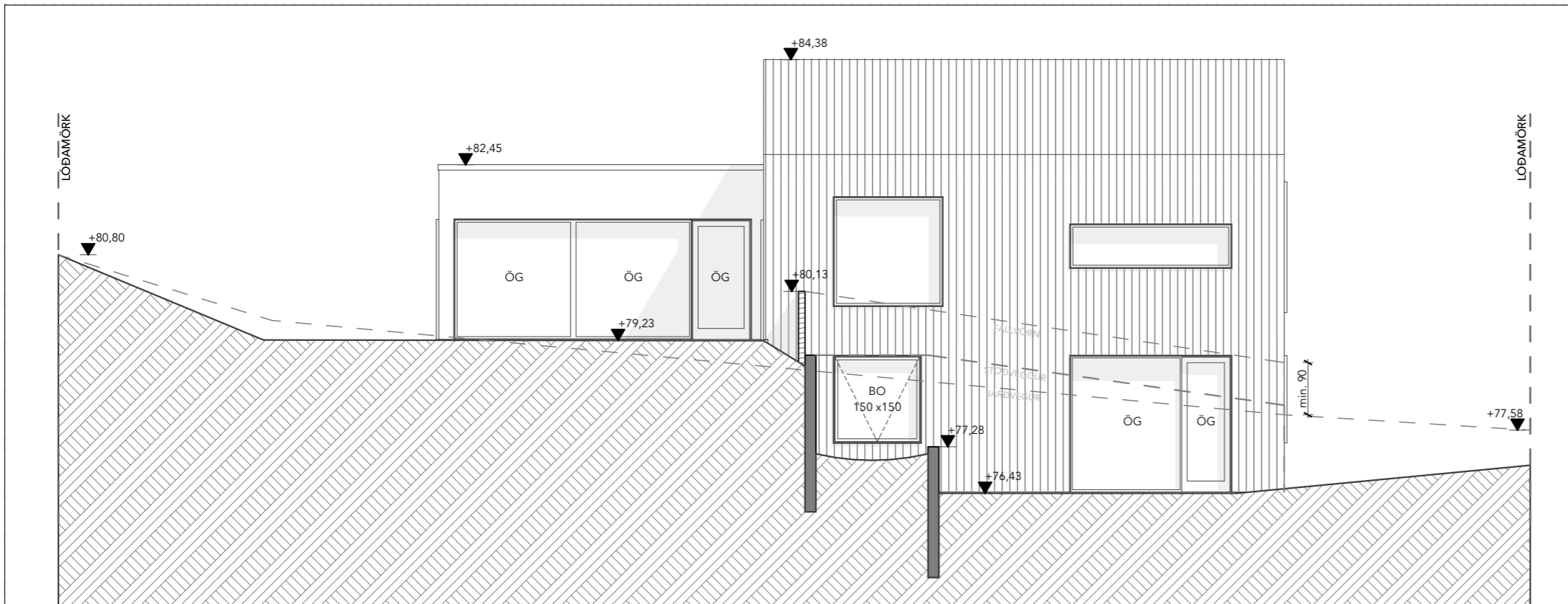


ARKITEKTAR

AXLARÁS 21

HEITI : Útlit
 VERK : 2414
 MKV : 1:100 @ A3
 DAGS : 20.2.2025

AXEL KAABER ARKITEKT
 BIRKIR INGIBJARTSSON ARKITEKT
 ÓÐINSGATA 7 +354 510 2200
 101 REYKJAVÍK to@to.is



3

Suður

1:100



4

Vestur

1:100

A.3.7

AXLARÁS 21

HEITI : Útlit
 VERK : 2414
 MKV : 1:100 @ A3
 DAGS : 20.2.2025



ARKITEKTAR

AXEL KAABER ARKITEKT
 BIRKIR INGIBJARTSSON ARKITEKT
 ÓÐINSGATA 7 +354 510 2200
 101 REYKJAVÍK to@to.is

Skráningartafla:		Axlarás 21, 221 Hafnarfjörður			Skrásetjari:		Axel Kaaber													
Landeignanúmer:		L234279			Kennitala:		0411842729													
Matshlutanúmer:		01			/Ag-fa: 5.03		Dags.: 2/20/25													
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	Botnflötur m ²	Milliflötur m ²	Stigar m ²	Op m ²	Brúttóflötur m ²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m ³	Nettóflötur m ²	Birt flatarmál m ²	Reiknitala skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m ³			
		Matshluti Botn			321.7	0.0	8.0	7.2	314.5	4.2			1,071.5 27.5	270.3	310.3		887.020			
	00	Kjallari																		
	01	1. hæð			137.3	0.0	5.5	0.0	137.3	4.2			397.3	116.1	133.1					
A	0101	Íbúð	N	0101	59.2	0.0	5.5	0.0	59.2	4.2	2.80	3.30	171.4	52.6	55.0	2.90	152.540			
A	0102	Íbúð	N	0101	52.2	0.0	0.0	0.0	52.2	0.0	2.80	3.30	153.4	41.7	52.2	2.94	122.598			
A	0103	Bílskúr	B	0103	25.9	0.0	0.0	0.0	25.9	0.0	2.80	2.80	72.5	21.8	25.9	2.80	61.040			
B	0104	Aðkoma	U	0101	2.3	0.0	0.0	0.0	2.3											
B	0105	Aðkoma	U	0101	1.9	0.0	0.0	0.0	1.9											
	02	2. hæð			184.4	0.0	2.5	7.2	177.2	0.0			646.7	154.2	177.2					
A	0201	Íbúð	N	0101	184.4	0.0	2.5	7.2	177.2	0.0	2.89	4.63	646.7	154.2	177.2	3.51	541.242			
B	0202	Verönd	S	0101	6.1	0.0	0.0	0.0	6.1							1.00	6.100			
C	0203	Svalir	S	0101	3.5	0.0	0.0	0.0	3.5							1.00	3.500			
Athugasemdir																				
Skiptarúmmál																				
Eignar-hald		Notkun texti		Birt flatarmál m ²		Séreign m ³ án sameignar		Séreign og sameign m ³												
0101		Íbúð		284.4		825.980		825.980												
0103		Bílskúr		25.9		61.040		61.040												
		Alls		310.3		887.020		887.020												
Botnplata																				
Hjúpflétir																				
Lóð m ²		Botnplata m ³		Botnplata m ²		Útveggir m ²		Glugga- og dyraop m ²		Þak m ²		Þakgluggar og þakop m ²		Efsti hæðarkóti		Ummál ofanjarðar				
Matshluti		705.7		27.5		137.3		369.3		108.1		185.5		0.0		84.4		61.1		
Yfirlit		D5 Botnflötur m ²		D5M milliflötur m ²		D7 op m ²		D8 Brúttóflötur m ² með V og F		D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F		D11 Brúttórúmmál m ³		D12 Nettóflötur m ²		D13 birt flatarmál m ²				
A rými		321.7				7.2		314.5		4.2		1,044.0		270.3		310.3				
Svalir A lokun																				
B rými		10.3						10.3												
C rými		3.5																		
Fylgirými (F)																				
Afgangsrými (V)																				
Botnplata												27.5								
Samtals:		335.5		0.0		7.2		324.8		4.2		1,071.5		270.3		310.3				
Flatarmál nýtingarhlutfalls er A rými + B rými, undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, samkvæmt skipulagsreglugerð 2013 (breyting var gerð 2016). Notkun rýma hefur ekki áhrif á útreikning nýtingarhlutfalls.																				
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls		m ²		Lóð m ²		Hlutfall														
		320.6		705.7		0.45														