

**BYGGINGARLÝSING:**

Staðgreinir: 21,775,4 Landnúmer: L230698  
 Reykjavíkurvegur 39a er einbýlishús á tveimur hæðum með bílgeymslu. Efnisval og frágangur er í samræmi við kröfur Byggingarreglugerðar 112/2012 og viðkomandi skipulagsskiðmála. Lóðin er óbyggð í dag.

**Uppbygging:**  
 Byggingin er úr járnbentri steinsteypu, staðsteypt, einangruð að utan og klædd viðarklæðningu í dökkum lit. Undirstöður, sókkjar og botnplata eru staðsteyptar á þjappaðri fyllingu.

**Pak:**  
 Pak er flatt, steypt plata og kantar. Ofan á plötuna kemur rakavarnarlag, 200mm einangrun (meðaltal) sniðskorin að niðurföllum, þá fíldúkur og þéttilag; samsóðinn pvc-dúkur. Pakrennur og niðurfallsrör verði úr áli og falin bakvið veggklæðningu.

**Gluggar og hurðir:**  
 Gluggar og hurðir eru ál/tré-kerfi, settir í eftir uppsteypu. Gler er hefðbundið tvöfalt einangrunargler, K-gler. Gler verði í samræmi við byggingarreglugerð kalla 8,5 og 12,4 og leiðbeiningarblað Rb-blað (31) 121.1 Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands „Val glergerða fyrir íbúðarhúsnæði“ s.s. varðandi öryggisgler í gólfstöðum gluggum, handriðum o.fl. Útihurðar verði ekki mjörri en 100cm og ekki lægri en 230cm sbr. 6.4.3. gr. Brg. 112/2012.

**Innveggir, klæðningar og loft:**  
 Steypir innveggir og loft verða sjónsteypa að hluta og múrhúðaðir að hluta. Léttir innveggir verða hláðnir vikursteinar, þússaðir og málaðir og/eða 100-120mm gífssteinar spartlaðir og málaðir. Klæðningar innanhúss verða minnst í Fl.2 en bílskýli verður sjónsteypa. Innihurðar verði minnst 90cm breiðar og 210cm háar sbr. 6.4.2. gr. Brg. 112/2012.

**Gólf:**  
 Botnplata verður járnþent og staðsteypt. Gólf/Milliplata verði með ásteyplu með innsteyptum gólfhlita. Gólf verða flotuð og lögð viðeigandi gólfefnum s.s. parketi og /eða steinflisum. Verandir verða klæddar hellum eða steypjar og sólpallar verða úr harðviði.

**Fláar og handrið:**  
 Frágangur fláa og handriða (hæð og lokanir) verði í samræmi við kröfur byggingareglugerðar. Handrið ná 110cm upp fyrir frágengið gólf/stétt. Handlisti skal vera skv. grein 6.5.1 í Brg. 112/2012.

**Lagna- og hitakerfi:**  
 Inntak veitna; hita, neysluvatns og rafmagns verður í sérútbúnum skáp í anddyri. Skápur er loftræstur og með niðurfalli. Helstu lagnaleiðir verða í innveggjum og loftum. Neysluvatnslagnir verði hefðbundnar og rör í rör þar sem við á. Gólfniðurtöfl verða í öllum votrymum, sjá grunnmyndir (GN).

Almennt er húsið loftræst á náttúrulegan hátt með opnanlegum gluggum. Rými sem ekki hafa opnanleg gluggafög, votrymi og eldhúsi, eru vélrænt loftræst í samræmi við gr. 10.2.5 í Brg. 112/2012, sjá grunnmyndir (LR). Útsog verði úr eldhúsi, baðherbergjum, minni snyrtingum, þvottaherbergi og geymslu. Útsog frá eldhúsi, salernum og þvottahúsi má ekki draga gegnum önnur rými hússins, sbr. gr. 10.2.5, Brg. 112/2012.

Hitakerfi verði hefðbundinn gólfhliti lagður í 60-80mm lögð ásamt ofnum að hluta. Ofnakerfi verði í bílageymslu. Tryggja skal að vatn fari ekki að töppunarsað með hærra hitastig en 60°C. Afall verði nýtt til snjóbræðslu aðkomu og bílastæða.

Rafnagnakerfi verði hefðbundið. Lýsing verði innfelld að hluta í þar til gerðum innsteyptukössum. Raflýsing utanhúss verði látaus, lág, óbein og glýjulaus með afskermuðum lömpum og í samræmi við gr. 10.4.2. Brg. 112/2012.

**Lóðarfrágangur:**  
 Lóðarfrágangur verði í samræmi við skipulagsskiðmála. Yfirborð verði að mestu gróðurbeð og/eða tyrft en bílastæði og aðkoma með gegndræpu yfirborði/hellulögn eða steypt. Verönd og útisvæði verði hellulögn eða limburpallar. Gróður verði valinn m.t.t. skipulagsskiðmála og staðháttá. Seitaug/heitur pottur á lóð skal vera varinn með læstu loki skv. 12.10.4. gr. í Brg. 112/2012. Lóðarfrágangur að aðliggjandi lóðum verði leystur í samræði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.

**Sorp:**  
 Gert er ráð fyrir þremur sorptunnum við bilaplan.

**Einangrun:**  
 Uppfylla skal ÍST-66 varðandi kólnunartölur og einangrun einstakra byggingarhluta. Botnplata er einangruð með 100mm einangrunarplasti (Gólf U-gildi=0,22W/m2K), veggir sókkla eru einangraðir 500 mm niður fyrir plötu með 100mm sókkulplötum. Útveggir eru einangraðir með 125mm steinull (U-gildi=0,4W/m2K). Flatt pak er einangrað með 200mm plast/fraudeinangrun. Í gluggum er tvöfalt einangrunargler, 12mm loftrúm í föstum gluggum er 9 mm loftrúm í opnanlegum gluggafögum og hurðum. Gluggar eru með U-gildi=1,93,0W/m2K, og útihurðir eru með U-gildi=1,22W/m2K.

**Gildi og kröfur:**  
 Byggingin uppfylli gildi og kröfur byggingareglugerðar 112/2012 um hljóðvist sbr. gr. 11.1.2, hljóðflokk C að lágmarki. Byggingin uppfylli kröfur um loftræsingu íbúðarhúsnæðis sbr. 10.2.5. og kröfur um eftirlarandi hámarks U-gildi sbr. gr. 13.3.2 112/2012.

pak: 0,2 w/m2k  
 útveggur: 0,4 w/m2k  
 gluggar: 2,0 w/m2k  
 gólf á fyllingu: 0,3 w/m2k  
 útveggir vegið meðatal: 0,85 w/m2k

**Brunavarnir:**  
 Brunavarnir verða í samræmi við ákvæði byggingareglugerðar 112/2012. Íbúð er sjálfstætt brunahólf. Bílgeymsla er aðskilin frá íbúð með EI60 vegg og EI-2,60 eldvarnarhurð. Allar klæðningar í loftum og veggjum innanhúss verði í flokki 1 (B-s1, d= skv. ÍST EN 13501-1). Pak bílgeymslu verður klætt með þakdúk í flokki T (B/root)(I2) skv. ÍST EN 13501-5) og malarfargi að hluta. Björgunarop (BO) eru úr hverju svefnherbergi sbr. uppdætti, 0,6m x 1,4m/1,0m. Hæð frá gólfu að björgunaropi er ekki meira en 1,20m, sbr. 9.5.5. gr. í Brg. 112/2012.

Reykkskjningar verða í húsinum einn á hverja 80m2 gólfplatara og í bílgeymslu sbr. gr. 9.4.3 Brg. 112/2012. Eldstæði skal hitaeinangrað á Handslókkvitæki verði skv. ÍST EN 3 staðsett í íbúð (6L léttvatnstæki) og (4kg dufttæki). Eldstæði skal tengt við reykhláf sem er þeim flötum sem ætla má að hætta gæli stafað af ef þeir eru snertir. Eldstæðið skal vera tengt við ryðfríu stáli, aðgengilegur og tryggt sé nægjanlegt aðstreymi fersklöfts vegna bruna. Rykrör - ef ekki steypt, skal vera úr ryðfríu stáli, einangrað niður að eldsæði með brunaeinangrun. Utanum einangrunina verði hlífðarkápa úr ryðfríu stáli. Eldstæði og reykhláfur skulu uppfylla viðeigandi kröfur í reglugerð um eldvarnir, sbr. greinar 9.6.5 og 9.6.6 í Brg. 112/2012.

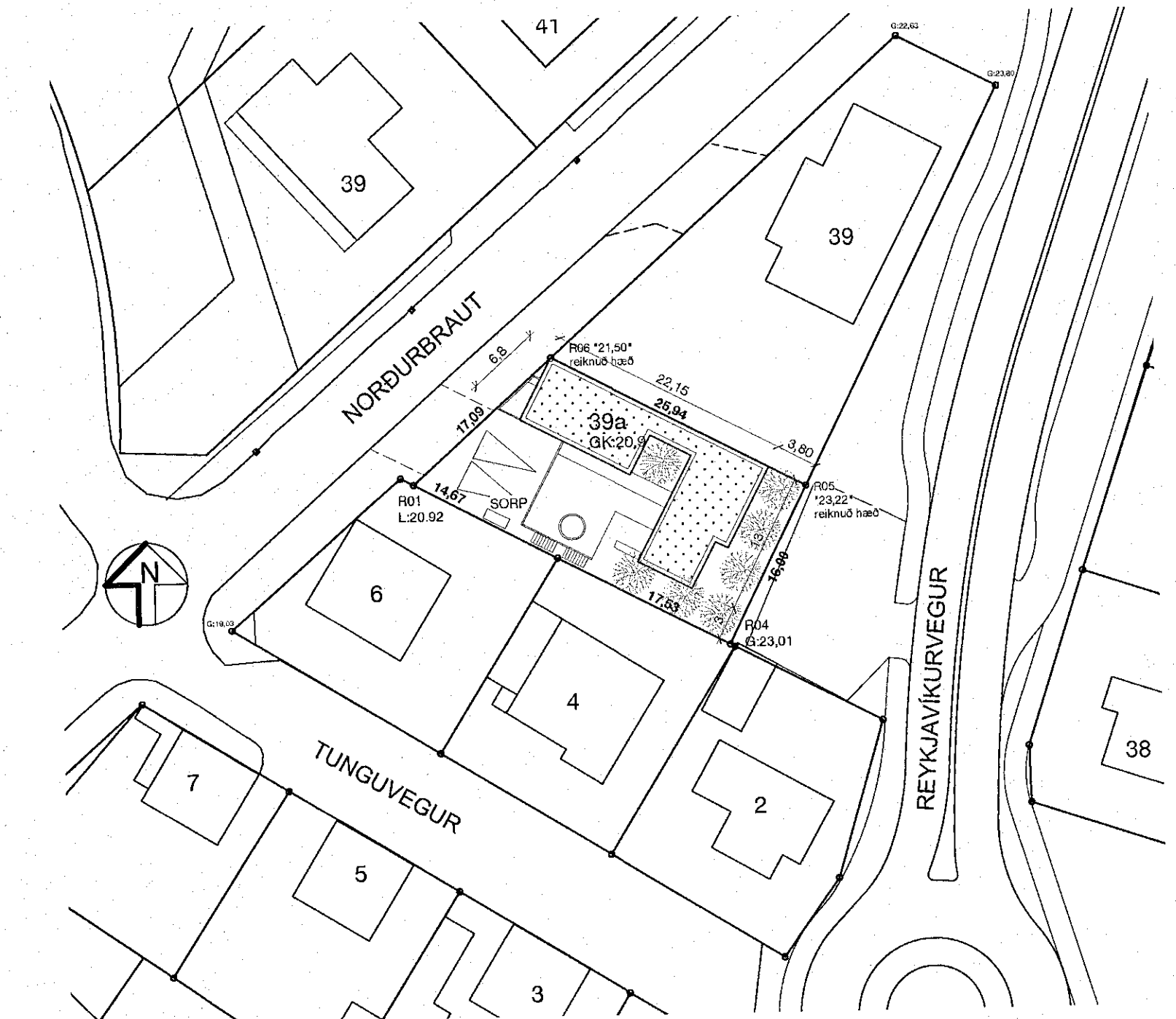
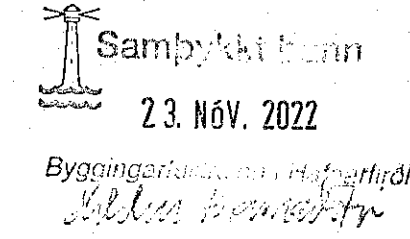
**Litir húss:**  
 Útveggir: Dökk gráskala viðarklæðning. Gluggar og útihurðir: Dökkt gráskala ál/tré-kerfi.

**Stærðir og matshlutar:**  
 Byggingin er sjálfstæður matshluti í samræmi við skráningartöflu.

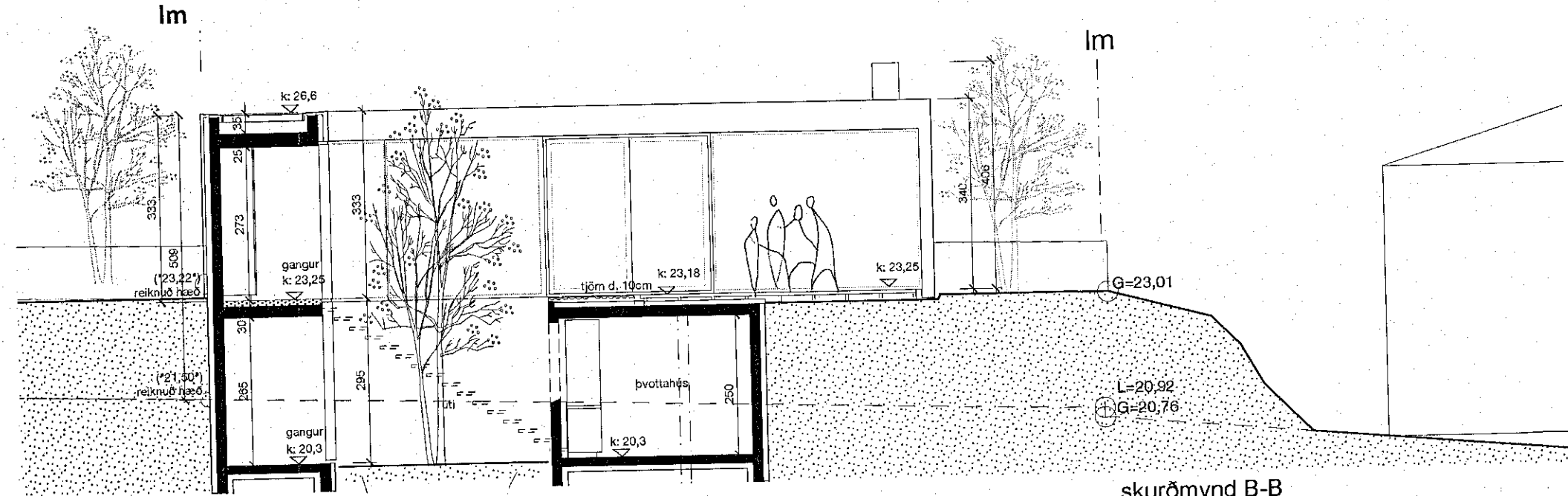
**Breyting 7.11.22**  
 Sóit er um breytingu sem felst í að bílskýli með B-lokun verður að lokaðri bílgeymslu og þvottahúsi færast sunnan við útgáru. Útvegg við arinn á 1. hæð er breytt og op milli hæða fjarlæg. Þá er húsið lækkað í landi.

Lóð: 466,3m <sup>2</sup>	flataarmál D8 m <sup>2</sup>	rúmmál D11 m <sup>3</sup>
Kjallari	108,9 (áður 94,9)	315,8 (áður 275,2)
1. hæð	153,0 (áður 146,0)	552,2 (áður 537,9)
Bílgeymsla (A-rými, áður B)	45,0 (áður 43,4)	130,5 (áður 125,8)
Heildarstærð byggingar	306,9 (áður 284,3 m. bílskýli)	1031,0 (áður 970,5 m. bílskýli)

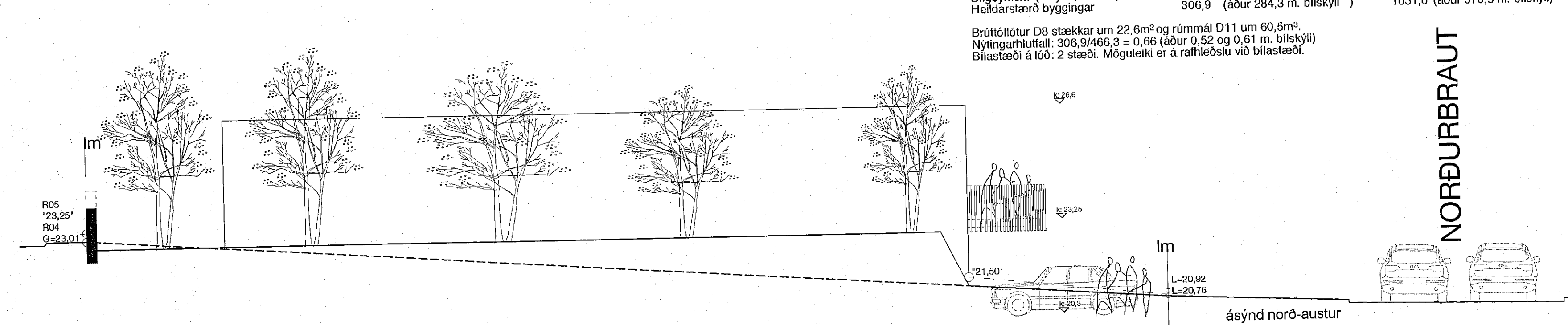
Brúttóflötur D8 stækkar um 22,6m<sup>2</sup> og rúmmál D11 um 60,5m<sup>3</sup>.  
 Nýtingarhlutfall: 306,9/466,3 = 0,66 (áður 0,52 og 0,61 m. bílskýli)  
 Bílastæði á lóð: 2 stæði. Móguleiki er á rafhleðslu við bílastæði.



afstöðumynd 1:500



skurðmynd B-B



ásýnd norð-austur

LR	Loftræsing	Brunatexti:	
GN	Gólfniðurfall	R	Þerandi
PNF	Þakniðurfall	E	Öbrunnandi
RL	Reyklosun	I	Einangrun
EV	Eldhúsvaskur	C	Sjálftökandi
HL	Handlaug	S	Reykþétt
RV	Ræstivaskur	90	Tíni í min.
SV	Skolvaskur	HSL	Handslókkvitæki
P	Blástæði hreytil.	BO	Björgunarop
PV	Þvottavél	ÚT	Útgangur
►	Inngangur	BS	Brúnaðlanga
		UY	Útlöftun fyrirþrýstings

Kóti:		►	Reykkskjnari
GK	Gólfkóti	◊	Stigleiðsla
G	Gangstétt	◊	Tviburatengi
PK	Pakkóti	◊	Sjónstæði brunavörðunarkerfis
K	Kóti	◊	Þerandi
		◊	Létt
		◊	Gat í gólf

	D
	C
	B
hús lækkað í landi, þvottah. færst, bílskýli breytt í lokaða bílgeymslu, arni breytt, gluggum suðaustur br. 07.11.22	A
BREYTING: ÁBM	DAGS: BR:

**REYKJAVÍKURVEGUR 39A**

**Afstöðumynd Útlit/skurðmynd**

VERK NR.:	2004
DAGS:	02.07.2021
ADALUPPDRÁTTUR	MKV.: 1:500 (A2) 1:100

**PK ARKITEKTAR**  
 Brautarholt 4, 105 Reykjavík  
 Sími: 5518050  
 Net: palmar@pk.is www.pk.is  
 pálmár kristmundsson, kennitala: 080455-5269

Tekning: **R39-A-1.00** A