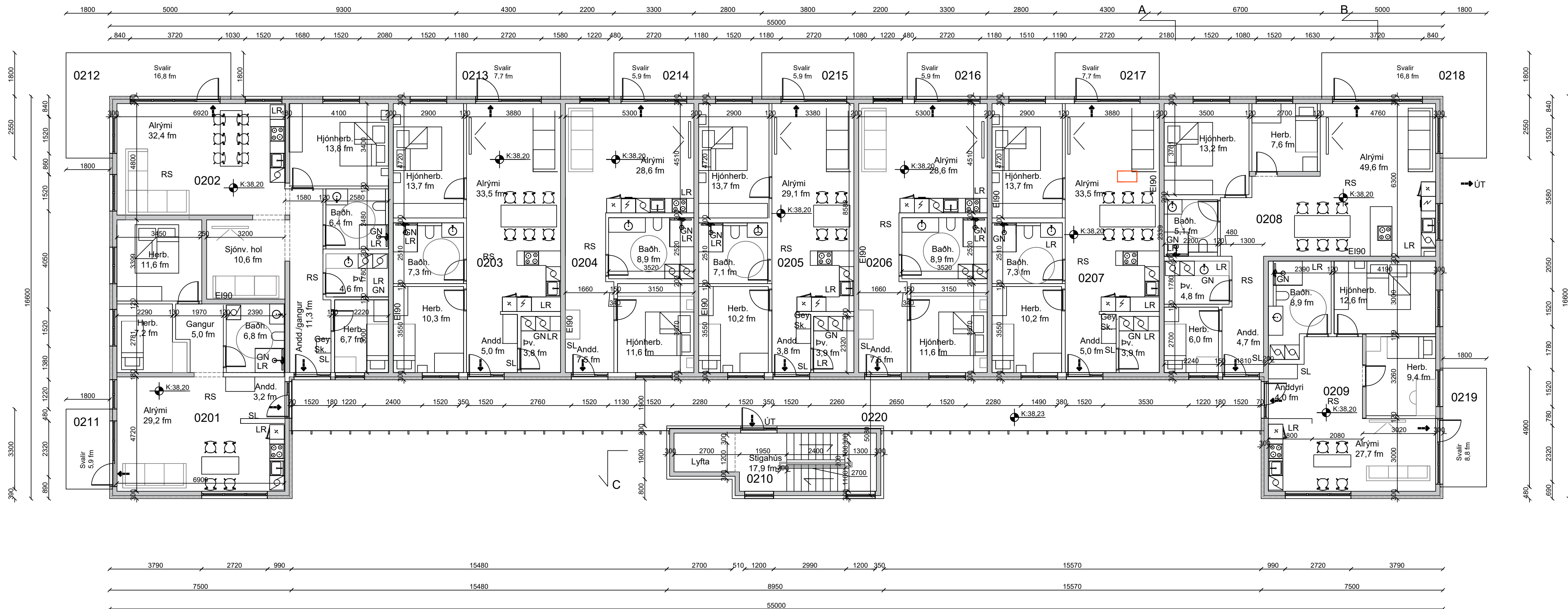
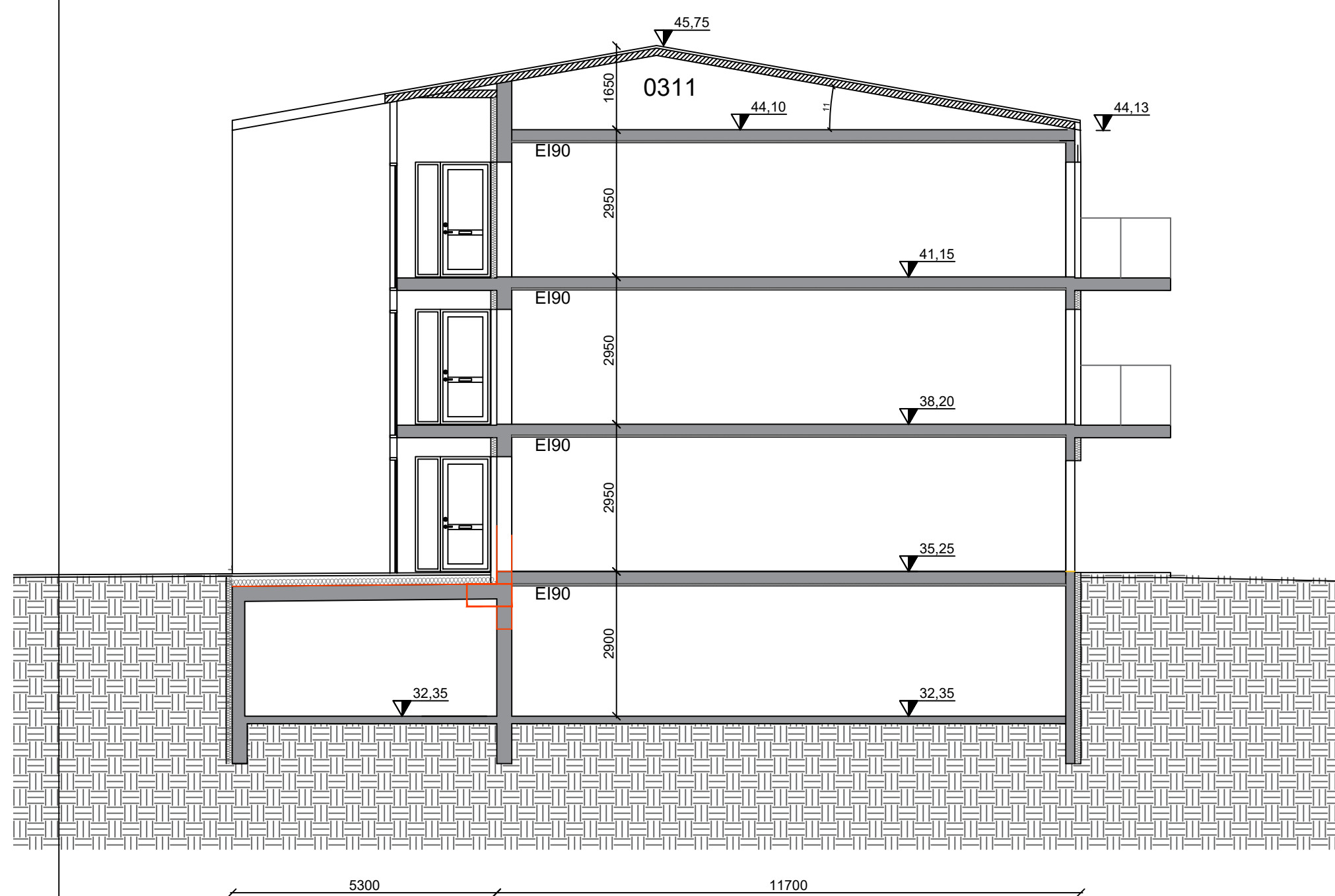




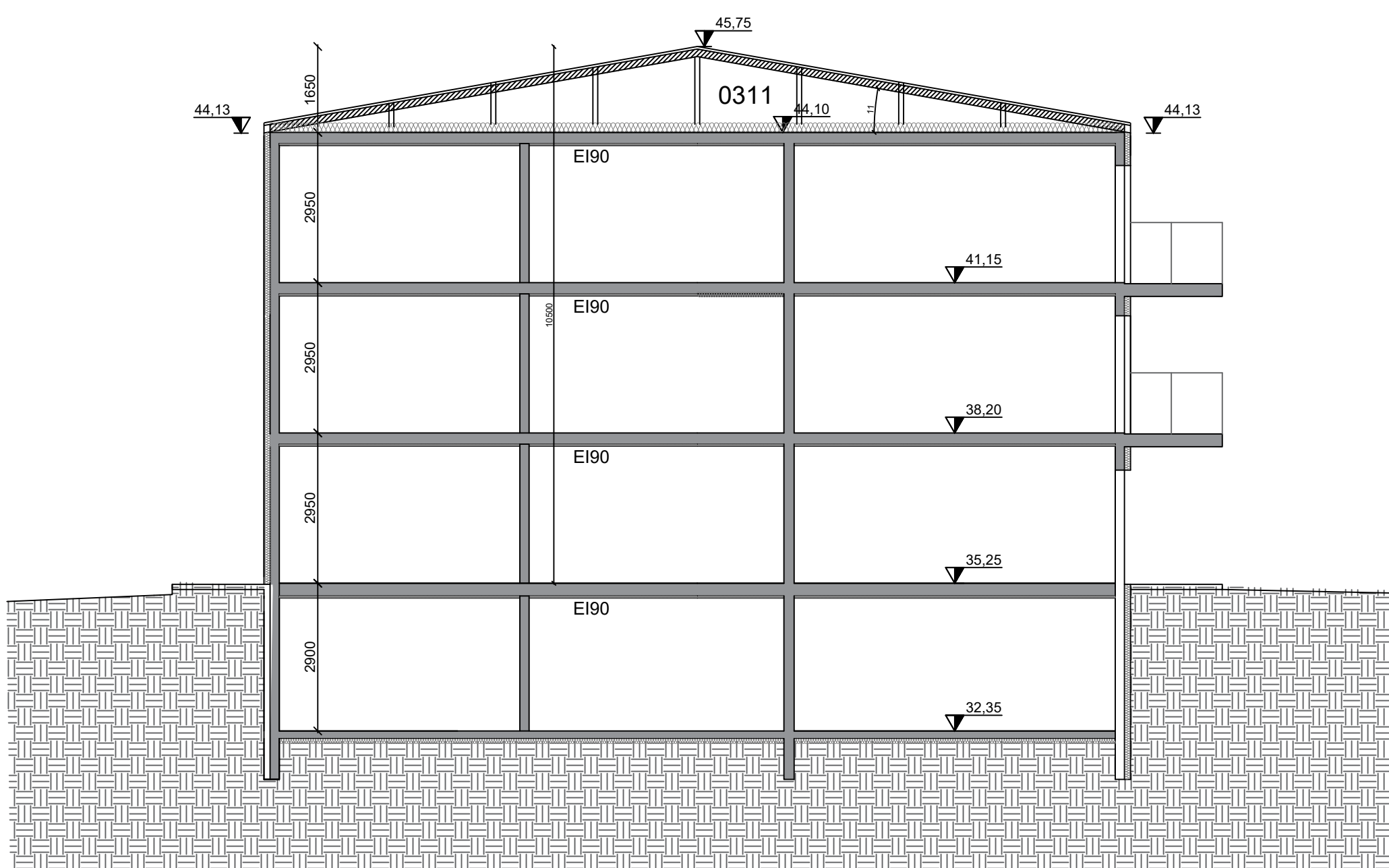
F



Grunnmynd, 2. hæð
1:100



Snið A
1:100



Snið B
1:100

NR: DAGS. SKÝRING GERT
6. 23.7.2026 Merking þakrýmis uppfærð KA

SAMÞYKKT
Torfabær ehf, torfabaer@gmail.com
Kristján Andrésson
180777-3189

VERK
Áshamar 77
Vestmannaeyjar
TEIKNING

Aðaluppdrættir
Grunnmynd, 2. hæð og snið

KVARDI

1:100

DAGS

2.5.2025

VERKNR.

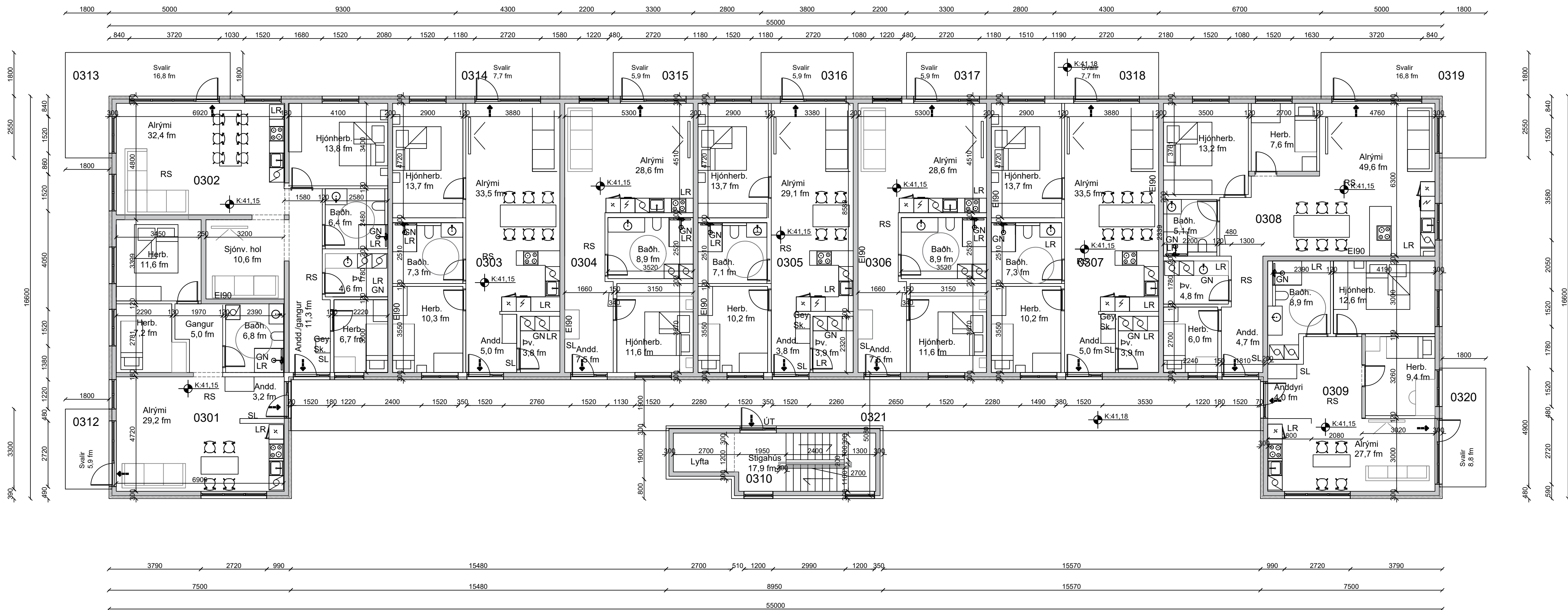
00

TEIKNING NR.

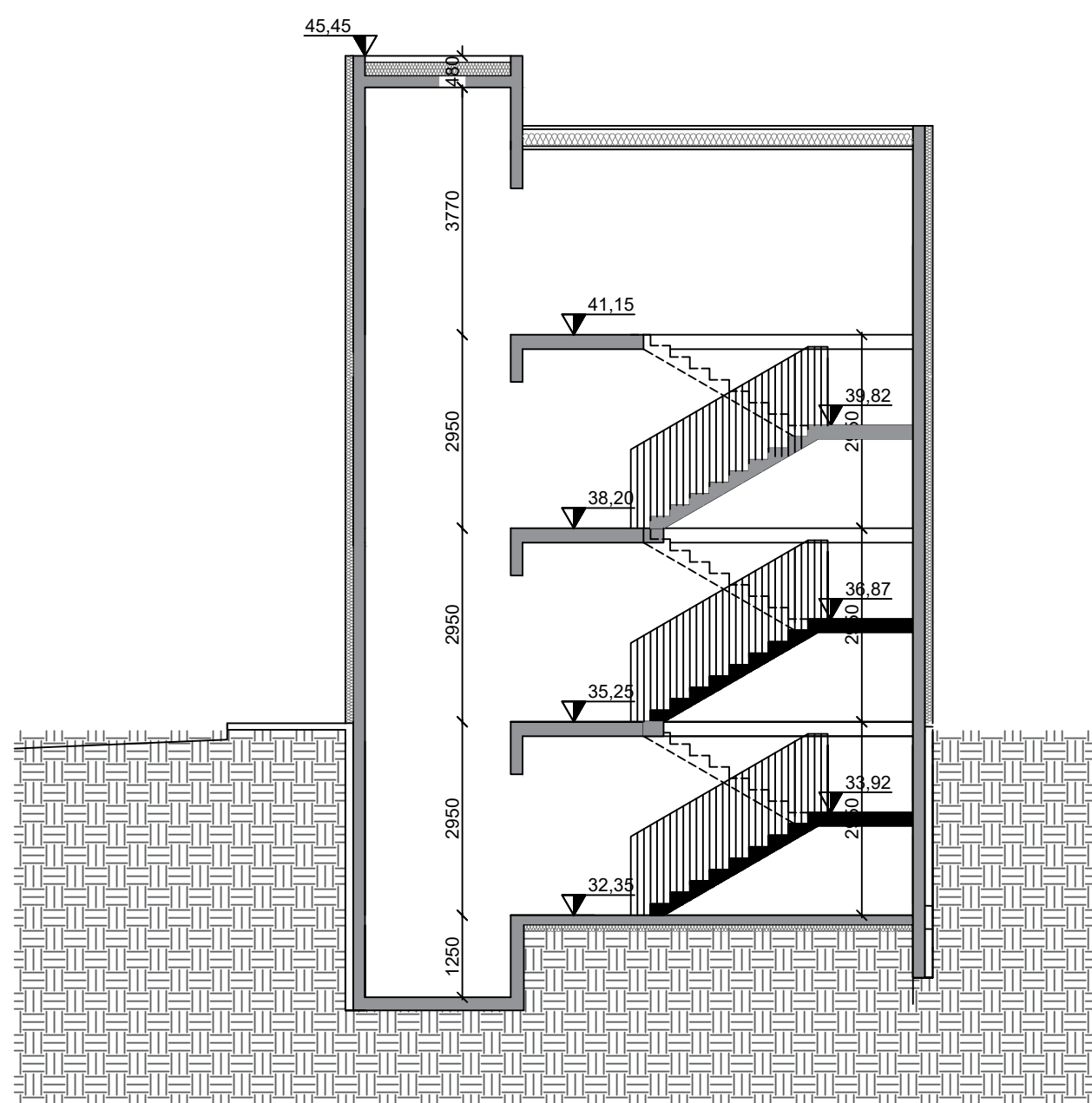
A02

ÚTGÁFA

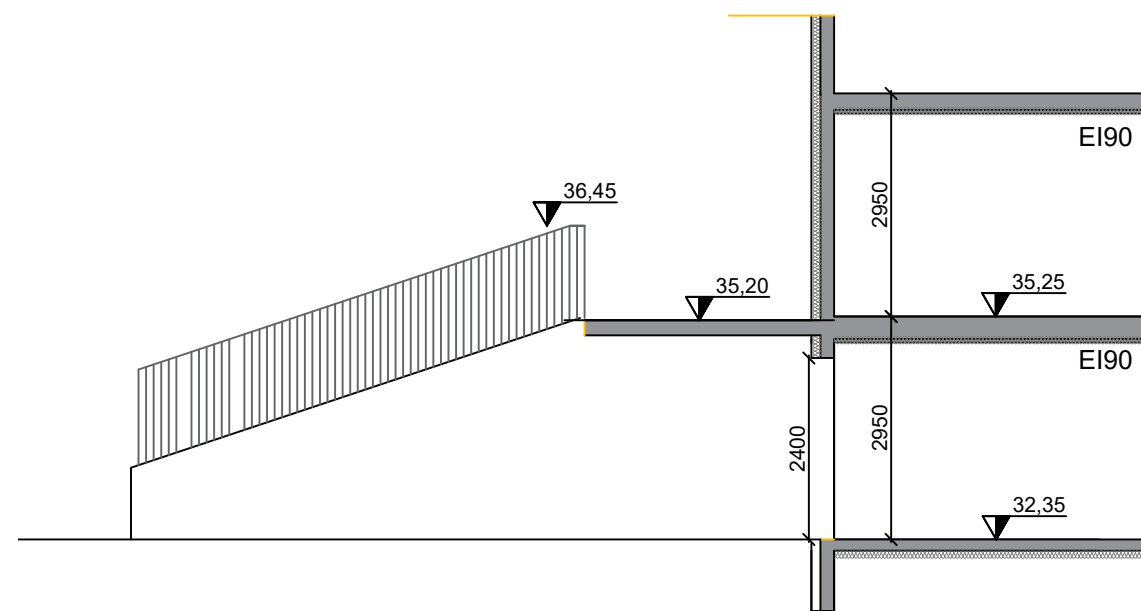
F



Grunnmynd, 3. hæð
1:100



Snið C
1:100



Snið D
1:100

NR: DAGS. SKÝRING GERT
4. 27.5.2026 Nettóflatarm. yfirlit KA

SAMÞYKKT
Torfabær ehf, torfabær@gmail.com
Kristján Andrésson
180777-3189

VERK
Áshamar 77
Vestmannaeyjar
TEIKNING

Aðaluppdrættir
Grunnmynd, 3. hæð og snið

KVARDI

1:100

DAGS

2.5.2025

VERKNR.

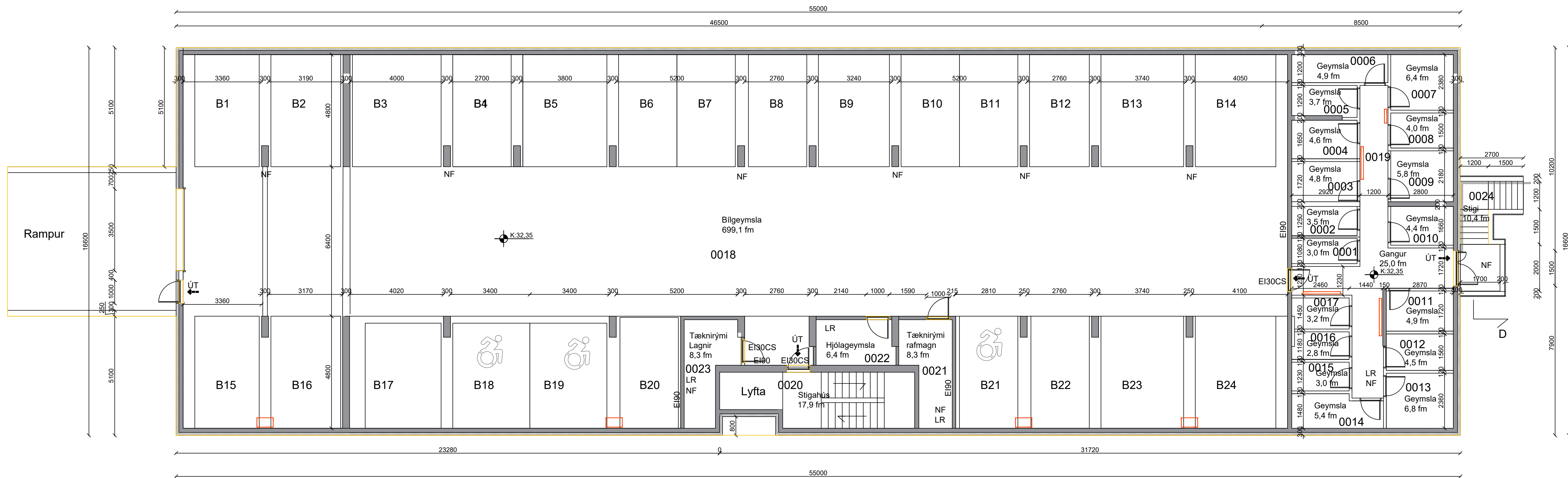
00

TEIKNING NR.

A03

ÚTGÁFA

E



Grunnmynd, kjallari
1:100

NR: DAGS. SKÝRING GERT
4. 23.7.2026 Merking rýma uppfærð KA

SAMÞYKKT
Torfabær ehf, torfabær@gmail.com
Kristján Andrésson
180777-3189

VERK
Áshamar 77
Vestmannaeyjar
TEIKNING
Aðaluppdrættir
Grunnmynd kjallara

KVARDI

1:100

DAGS

2.5.2025

VERKNR.

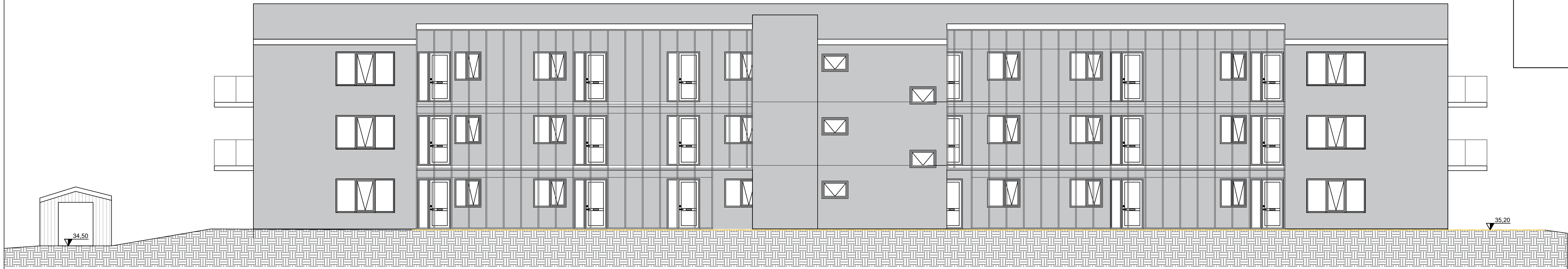
00

TEIKNING NR.

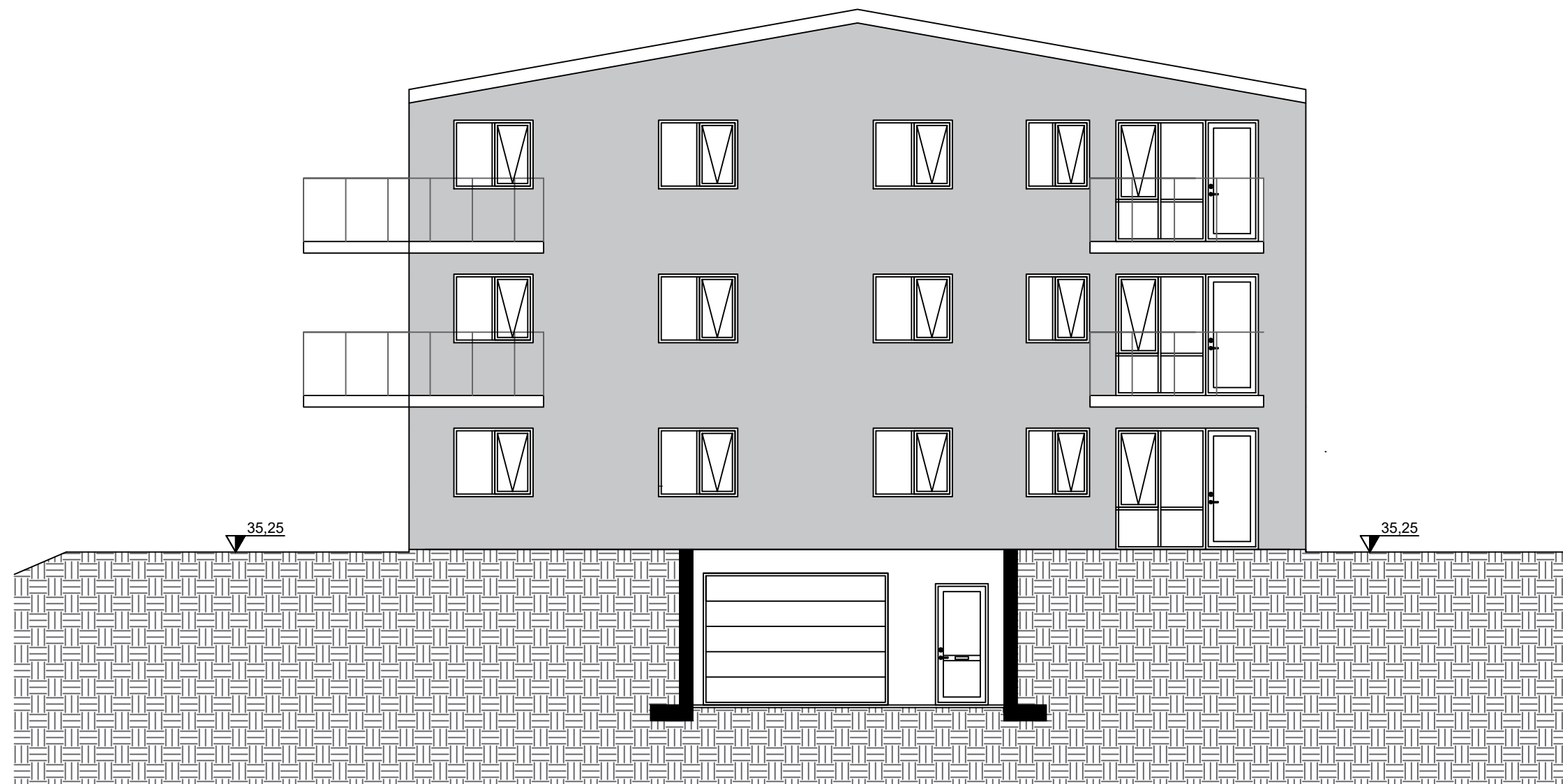
A04

ÚTGÁFA

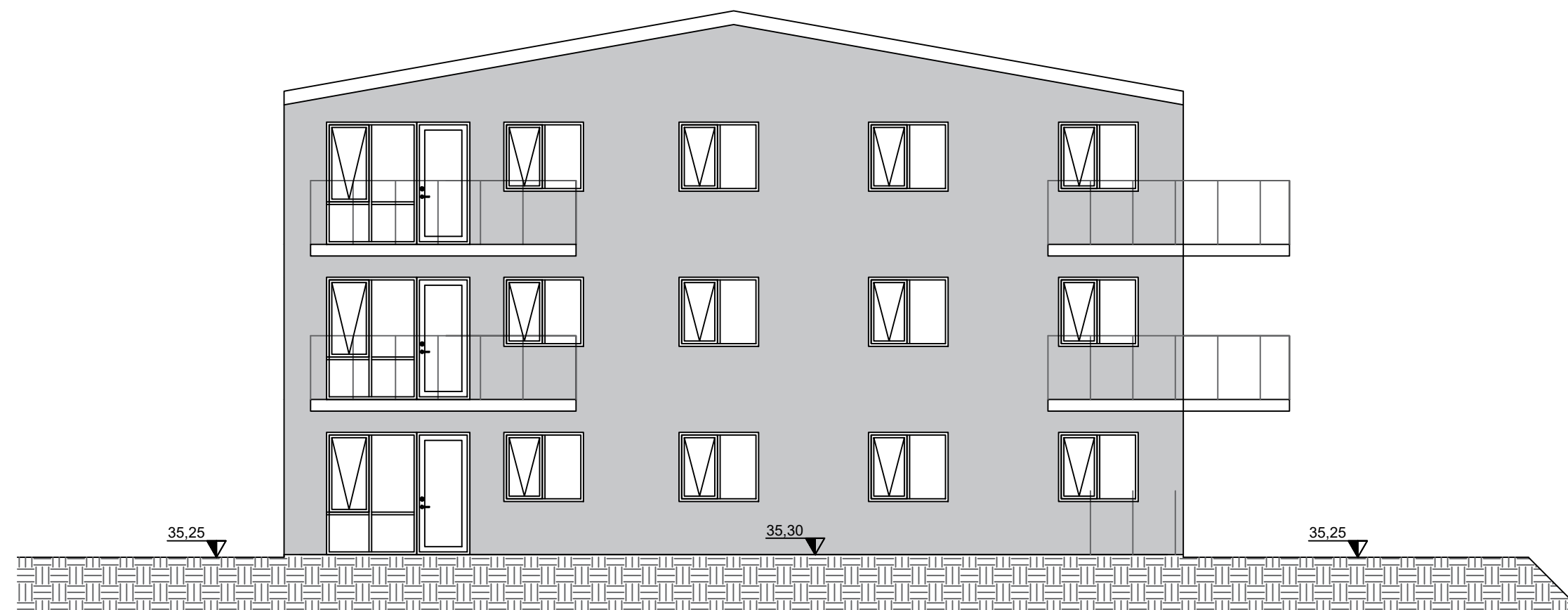
F



Útlit - norður
1:100



Útlit - austur
1:100



Útlit - vestur
1:100

NR:	DAGS.	SKÝRING	GERT
1.	4.5.2025	Minnih. breytingar	KA

SAMÞYKKT
Torfabær ehf, torfabaer@gmail.com
Kristján Andrésson
180777-3189

VERK
Áshamar 77
Vestmannaeyjar
TEIKNING
Aðaluppdrættir
Útlit

KVARDI

1:100

DAGS

2.5.2025

VERKNR.

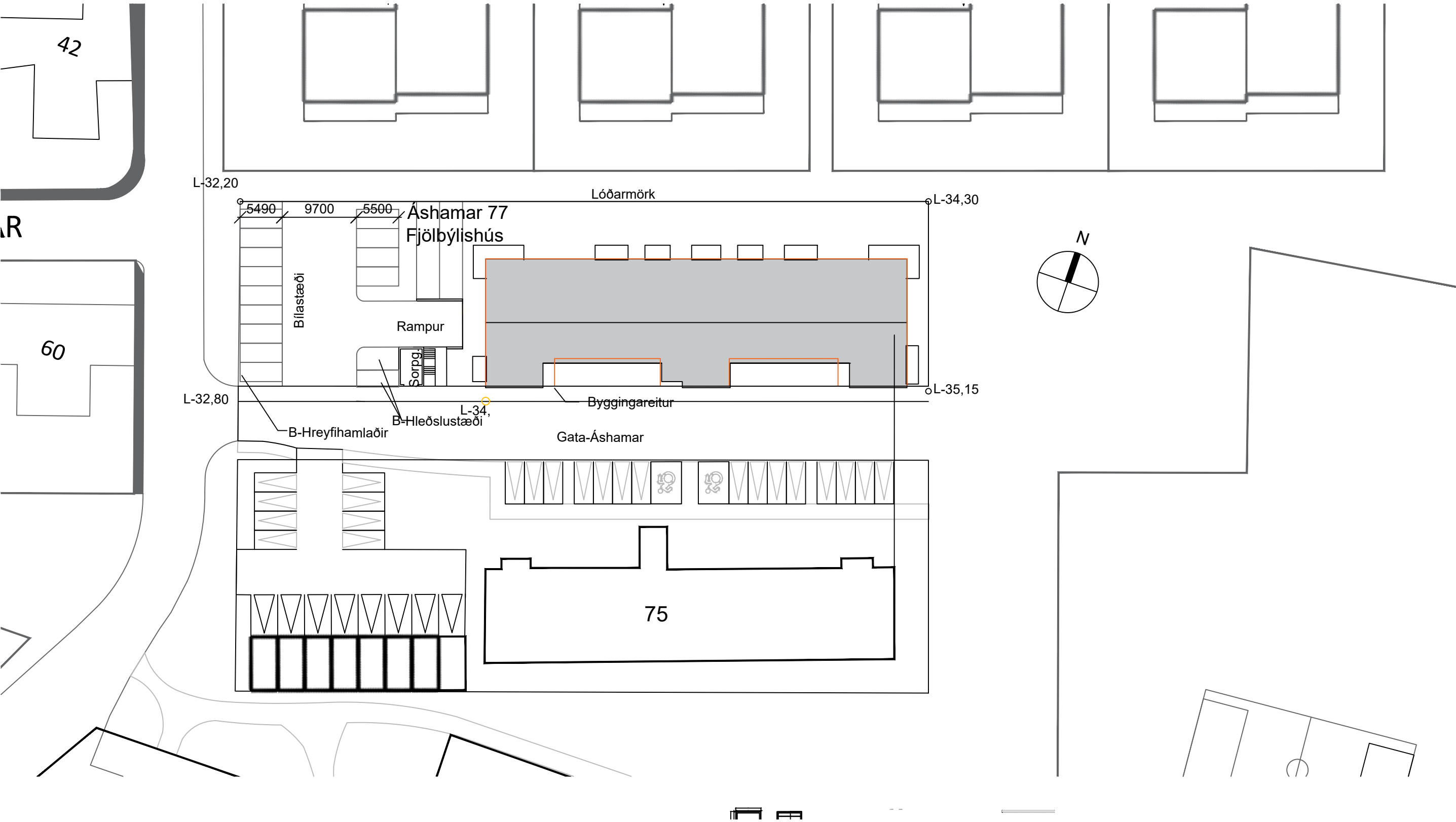
00

TEIKNING NR.

A05

ÚTGÁFA

C



Helstu stærðir (A-rými)

A-Rými

Hæð	Flatarmál	Rúmmál
Brúttóflatarmál kjallara	911,5 m2	2643,4m3
Brúttóflatarmál 1. hæðar	741,9 m2	2188,7 m3
Brúttóflatarmál 2. hæðar	741,9 m2	2188,7 m3
Brúttóflatarmál 3. hæðar	741,9 m2	2188,7 m3
Samtals	3137,2 m2	9209,3 m3

Önnur rými

Fylgirými		663,2
Botnplata		148,8 m3
B-rými	412,1 m2	
Samtals	412,1 m2	812,0 m3

Samtals (A rými + önnur rými) 3549,3 m2 10021,0 m3

Stærð lóðar	2227,3 m2
Nýtingarhlutfall lóðar	1,59

U-gildi byggingarhluta

W/m2K	Ein. pykkt	Gerð	Varmatap
Gólf-botnplata	0,30	100	Plast
Veggir, að jöru	0,32	100	Plast
Veggir, einangraðir að utan	0,35	125	Steinull
Þak	0,19	200mm	Steinull
Gluggar og hurðir	1,5		
Samtals			

Kólnunartölur

Þak:	0,20 W/m2k
Útveggir	0,36 W/m2k
Gluggar	2,00 W/m2k
Veggir að kjallara	0,30 W/m2k
Gólf á fyllingu	0,30 W/m2k

Byggingarlýsing/greinargerð

Lýsing

Sótt er um heimild fyrir byggingu á fjölbýlishúsi á lóðinni Áshamar 77, Vestmannaeyjum, L239985

Burðarvirki

Meginburðarkerfi hússins er steinsteypa. Sökklar, veggir, gólfplata og milliplötur ásamt loftaplötu eru úr staðsteyptri járnþentri steinsteypu. Svalir og svalagangar eru jafnframt steypt. Ofan á þakplötu kemur létt burðarvirki úr timbru niðurstólað á steypta loftaplötu. Séráfnotarreitir á 1. hæð eru gerðir úr timbri.

Frágangur innanhúss.

Léttrir innveggir eru úr blikkstoðum, einangrað á milli og klætt með spónaplötum og gífsi á hvorr hlið. Veggir í votrymum eru úr rakaheldum plötum. Breidd hurðablaða og allra inngangsdýra/útidýra skal vera minnst 0,83m og hæð minnst 2,1m. Gangar innan íbúðar er samkvæmt lið 4a gr. 6.4.4 í byggingarreglugerð. Innréttingar eru hefðbundnar innréttingar úr við í ljósum lit. Í blautrymum er klæðning veggja rakahelt gífs plötur og eru veggir flisalagðir eða frágengnir á annan viðurkenndan hátt sem á við um blautrymi. Undir öllum flisum í blautrymum er rakavörn, dükur eða kvoða. Gólfefni íbúða skulu vera í flokki D-s1 og gólfefni í stíghúsi skal vera C-s1.

Frágangur utanhúss

Gluggar og hurðir eru timbur með álkápu. Allt gler í gólfstöðum gluggum er öryggisgler. Í gólfstöðum gluggum verður öryggisgler í samræmi við grein 8.5.2 í byggingarreglugerð. Gler í gluggum skal vera skv. RB blaði um val glergerða fyrir íbúðarhús RB. (31) 121.1. Lokun stígaganga verður úr áli og gleri, opið að ofan verður með 300mm millibili. Klæðningar verða sambland af ljósbrúnni og dekkri cembrit klæðningu. Klæðningar eru á undirkerfi úr áli þar sem einangrað er á milli með 100mm steinull. Þak er stólað timburþak með pappa og bárustáli. Þakið verður loftað með loftrásum og tóðum þannig að það uppfylli kröfur um loftun skv. byggingarreglugerð.

Brunavarnir og öryggi

Brunavarnir taka mið af byggingarreglugerð, 311 og 350 nr. 20-272. Aðkoma slökkviðs er sunnan og norðan megin við húsið, frá Áshamar.

Flokkun og notkun

Mannvirkið er í notkunarflokki 3 skv. grein 9.13 í byggingarreglugerð. Íbúðir á fyrstu hæð uppfylla kröfur um algilda hönnun.

Brunahólfun

Hver íbúð er sér brunahólf með REI90 veggjum á milli íbúða. Aðalstíghús er með aðgengi frá svalangangi og er sér brunahólf. Bilgeymsla, geymslur og tæknirými er sér brunahólf hvert fyrir sig. Lóðrétt lagnaskókt eru að minnsta kosti EI60, þau skulu þéttþökkuð með steinull.

Burðarvirki

Hæðarskil eru að minnsta kosti REI90. Brunamótstaða meginburðarkerfis er R90 en R60 í þaki. Svalir og stígagangur uppfylla REI60 og lóðrétt burðarvirki sem bera þau eru R60. Stigi í stíghús er að lágmarki R60.

Klæðningar

Klæðningar eru skv. ÍST EN 13501. Innanhússklæðningar eru í flokki 1 og gólfefni í flokki G. Veðurkápa er í flokki A-s1-d0.

Annað

Handslökkvitæki eru staðsett í anddyri hvernar íbúðar. Reykskynjarar skulu vera í hverri íbúð, að lágmarki tveir.

Brunavarnir bilgeymslu

Bilgeymsla sem er sér brunahólf verður varin með með vatnsúðakerfi. Önnur rými í kjallara eru ekki með vatnsúðakerfi. Flóttaleiðir uppfyllagrein 9.5.2 í byggingarreglugerð. Reyklosun kjallara er út um bilskúrshurðir og flóttaleið í gegnum geymslur.

Lagnir

Neysluvatnslagnir eru í gólfi og veggjum eða í lagnaskóktum. Húsið er upphitað með gólfhita, en bilgeymsla með hitablasurum. Skólplagnir tengjast við frænnisiskerfi í götunni.

Frænnisislagnir regnvatns af þökum tengist inn á regnvatnskerfi götunnar. Hitastig vatns við töppunarsað á böðum skal ekki vera það hátt að það skapi hættu á húðruna. Til staðar skal vera öryggisbúnaður á neysluvatnskerfum sem koma í veg fyrir að hitastig vatns fari upp fyrir 65°C. Allt lagnaefni skal vera vottað til nokunar í íbúðarhúsi.

Baðherbergi og eldhús verður með vélrænni loftræstingu. Loftræsting íbúðar er náttúruleg út og inn um gluggafög og hurðir, en vélræn í gluggalausum rýmum. Loftræsting skal vera skv. gr. 10.2.5 í byggingarreglugerð. Geymslugangur í kjallara verður loftræstur. Inn í hverja geymslu verður rist og þannig verða geymslur loftræstar í gegnum geymslugang.

Bilgeymsla verður loftræst með sjálfstæðu útsogskerfi sem m.a. annars kemur í veg fyrir að hættulegar og/eða sprengifimar lofttegundir, m.a. CO geti safnast upp í rýminu.

Lýsing

Við hönnun lýsingar utanhúss skal þess gætt að hún sé glýjulaus þannig að hún valdi hvorki óþarfa ljósmengum né óþægindum fyrir nágranna né trufla hún umferð við Áshamar. Að öðru leyti skal lýsing vera hefðbundin og uppfylla viðeigandi kröfur hverju sinni. Hönnun lýsingar skal taka sérstakt tillit til þarfa hreyfihamlaðra, blindra og sjónskertra í samræmi við grein 6.2.3 og 6.2.2 í byggingarreglugerð.

Hljóðvist

Mannvirkið skal að lágmarki uppfylla kröfur ttil hljóðvistarflokks C skv. staðlinum ÍST 45.

Handrið

Handrið utanhúss skulu vera 1200mm á hæð frá endanlegu yfirborði. Handrið innanhúss í stíghúsi er 900mm á hæð nema á efsta stígapalli, en þar skal það vera 1100mm á hæð. Í öllum stígum skal koma fyrir handlista öðrum megin sem skal ganga út fyrir stíga 300mm að ofan og neðan. Handlisti ofan á handriðum í stíghúsi skal vera ósiltinn og ganga 300mm út fyrir stíga að ofan og neðanverður stíghaupi. Í lyftu skal vera handlisti á einum vegg öðru hvoru megin lyftuups.

Lyftur

Lyfta er staðsett í stíghúsi og er með aðgengi á allar hæðir. Framan við allar lyftur er 1,5x1,5m hindrunarlaust svæði. Hnappaborð lyftu skal taka mið af leiðbeiningum við grein 6.4.12 í byggingarreglugerð.

Algild hönnun

Aðkoma að byggingunni og mannvirkið sjálft er hannað miðað við algilda hönnun. Leitast verður við að hæðarmunur verði ekki meiri en 25mm. Til hlíðsjónar er höfð grein 6.1.2 í byggingarreglugerðinni.

Lóð/bílastæði:

Leitast verður við að mannvirkið falli vel að núverandi landslagi og því skipulagi sem hefur verið lagt upp með í nánasta umhverfi. Yfirborð bílastæðis og gönguleiða auk rampa verður ýmist malbikað eða hellulaagt. Þess skal gætt við útfærslu gönguleiða að þær séu aðgengilegar öllum. Hindrunarlaust aðgengi skal vera að sorpskylji, lóð og bílastæði. Sorpskylji uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar og skal standast EI60. Í bilgeymslu skal koma fyrir grunnkerfi þannig að hægt verði að setja hleðslustöð við hvert bílastæði bilgeymslu. Jafnframt skal lagt fyrir grunnkerfi að þremur stærðum á yfirborði.

NR:	DAGS.	SKÝRING	GERT
3.	20.5.2026	Yfirlitstafla uppfærð	KA

SAMPYKKT

Torfabær ehf, torfabær@gmail.com
Kristján Andrésson
180777-3189

VERK

Áshamar 77
Vestmannaeyjar

TEIKNING

Aðaluppdrættir
Afstaða, byggingarlýsing og skráningatafla

KVARDI

1:100

DAGS

2.5.2025

VERKNR.

00

TEIKNING NR.

A06

ÚTGÁFA

D

Skráningartafla: Áshamar 77					Skrásetjari: Kristján Andrésson					Breytingar									
Landelgnanúmer: L239985					Kennitala: 180777-3189														
Matshlutanúmer: 01					Dags.: 17/08/2026														
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/vöð	Notkun texti	Höfuð-fólkun	Eignar-hald	Botnflötur m²	Milliflötur m²	Stígar m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Reiknitala skipulagsrúmmáls	Skipulagsrúmmál m³		
		Matshluti Botn			3.854,2	0,0	17,7	0,0	3.137,2	717,0			10.021,0 148,4	2.786,2	2.245,2		7.990,530		
	00	Kjallari			911,5	0,0	0,0	0,0	911,5	0,0			2.643,4	840,7	93,6				
A	0001	Geymsla	N	0304	3,6				3,6		2,90	2,90	10,4	3,0	3,6	2,90	8,700		
A	0002	Geymsla	N	0306	4,2				4,2		2,90	2,90	12,2	3,5	4,2	2,90	10,150		
A	0003	Geymsla	N	0309	5,5				5,5		2,90	2,90	16,0	4,8	5,5	2,90	13,920		
A	0004	Geymsla	N	0308	5,5				5,5		2,90	2,90	16,0	4,6	5,5	2,90	13,340		
A	0005	Geymsla	N	0208	4,3				4,3		2,90	2,90	12,5	3,7	4,3	2,90	10,730		
A	0006	Geymsla	N	0101	6,7				6,7		2,90	2,90	19,4	4,9	6,7	2,90	14,210		
A	0007	Geymsla	N	0103	8,3				8,3		2,90	2,90	24,1	6,4	8,3	2,90	18,560		
A	0008	Geymsla	N	0104	4,9				4,9		2,90	2,90	14,2	4,0	4,9	2,90	11,600		
A	0009	Geymsla	N	0106	7,1				7,1		2,90	2,90	20,6	5,8	7,1	2,90	16,820		
A	0010	Geymsla	N	0109	5,5				5,5		2,90	2,90	16,0	4,4	5,5	2,90	12,760		
A	0011	Geymsla	N	0201	5,9				5,9		2,90	2,90	17,1	4,9	5,9	2,90	14,210		
A	0012	Geymsla	N	0203	5,4				5,4		2,90	2,90	15,7	4,5	5,4	2,90	13,050		
A	0013	Geymsla	N	0204	8,9				8,9		2,90	2,90	25,8	6,8	8,9	2,90	19,720		
A	0014	Geymsla	N	0206	7,1				7,1		2,90	2,90	20,6	5,4	7,1	2,90	15,660		
A	0015	Geymsla	N	0209	3,5				3,5		2,90	2,90	10,2	3,0	3,5	2,90	8,700		
A	0016	Geymsla	N	0301	3,4				3,4		2,90	2,90	9,9	2,8	3,4	2,90	8,120		
A	0017	Geymsla	N	0303	3,8				3,8		2,90	2,90	11,0	3,2	3,8	2,90	9,280		
A	0018	Bilgeymsla	N	Y1	739,8				739,8		2,90	2,90	2.145,4	699,1		2,90	2.027,390		
A	0019	Gangur	U	X	28,1				28,1		2,90	2,90	81,5	25,0					
A	0020	Stigahús	U	X	22,5				22,5		2,90	2,90	65,3	17,9					
A	0021	Tæknirými, rafmagr	N	X	10,0				10,0		2,90	2,90	29,0	8,3					
A	0022	Hjólageymsla	N	X	7,7				7,7		2,90	2,90	22,3	6,4					
A	0023	Tæknirými, lagnir	N	X	9,8				9,8		2,90	2,90	28,4	8,3					
C	0024	Stigi	U	X	10,4				10,4										
	01	1. hæð			741,9	0,0	5,9	0,0	741,9	0,0			2.188,7	648,5	717,2				
A	0101	Íbúð	N	0101	73,9	0,0	0,0	0,0	73,9		2,95	2,95	218,0	63,0	73,9	2,95	185,850		
A	0102	Íbúð	N	0102	98,6				98,6		2,95	2,95	290,9	85,8	98,6	2,95	253,110		
A	0103	Íbúð	N	0103	83,1				83,1		2,95	2,95	245,1	73,6	83,1	2,95	217,120		
A	0104	Íbúð	N	0104	64,4				64,4		2,95	2,95	190,0	56,6	64,4	2,95	166,970		
A	0105	Íbúð	N	0105	77,2				77,2		2,95	2,95	227,7	67,8	77,2	2,95	200,010		
A	0106	Íbúð	N	0106	64,4				64,4		2,95	2,95	190,0	56,6	64,4	2,95	166,970		
A	0107	Íbúð	N	0107	83,1				83,1		2,95	2,95	245,1	73,6	83,1	2,95	217,120		
A	0108	Íbúð	N	0108	99,3				99,3		2,95	2,95	293,0	91,0	99,3	2,95	268,450		
A	0109	Íbúð	N	0109	73,2				73,2		2,95	2,95	215,9	62,6	73,2	2,95	184,670		
A	0110	Stigahús	U	X	24,7		5,9		24,7		2,95	2,95	72,9	17,9					
B	0111	Gangur	U	X	83,1				83,1		2,95	2,95	245,1						
	02	2. hæð			741,9	0,0	5,9	0,0	741,9	0,0			2.188,7	648,5	717,2				
A	0201	Íbúð	N	0201	73,9	0,0	0,0	0,0	73,9		2,95	2,95	218,0	63,0	73,9	2,95	185,850		
A	0202	Íbúð	N	0202	98,6				98,6		2,95	2,95	290,9	85,8	98,6	2,95	253,110		
A	0203	Íbúð	N	0203	83,1				83,1		2,95	2,95	245,1	73,6	83,1	2,95	217,120		
A	0204	Íbúð	N	0204	64,4				64,4		2,95	2,95	190,0	56,6	64,4	2,95	166,970		
A	0205	Íbúð	N	0205	77,2				77,2		2,95	2,95	227,7	67,8	77,2	2,95	200,010		
A	0206	Íbúð	N	0206	64,4				64,4		2,95	2,95	190,0	56,6	64,4	2,95	166,970		
A	0207	Íbúð	N	0207	83,1				83,1		2,95	2,95	245,1	73,6	83,1	2,95	217,120		
A	0208	Íbúð	N	0208	99,3				99,3		2,95	2,95	293,0	91,0	99,3	2,95	268,450		
A	0209	Íbúð	N	0209	73,2				73,2		2,95	2,95	215,9	62,6	73,2	2,95	184,670		
A	0210	Stigahús	U	X	24,7		5,9		24,7		2,95	2,95	72,9	17,9					
B	0211	Svalir	S	0201	5,9				5,9		2,95	2,95	17,4			1,00	5,900		
B	0212	Svalir	S	0202	16,8				16,8		2,95	2,95	49,6			1,00	16,800		
B	0213	Svalir	S	0203	7,7				7,7		2,95	2,95	22,7			1,00	7,700		
B	0214	Svalir	S	0204	5,9				5,9		2,95	2,95	17,4			1,00	5,900		
B	0215	Svalir	S	0205	5,9				5,9		2,95	2,95	17,4			1,00	5,900		
B	0216	Svalir	S	0206	5,9				5,9		2,95	2,95	17,4			1,00	5,900		
B	0217	Svalir	S	0207	7,7				7,7		2,95	2,95	22,7			1,00	7,700		
B	0218	Svalir	S	0208	16,8				16,8		2,95	2,95	49,6			1,00	16,800		
B	0219	Svalir	S	0209	8,8				8,8		2,95	2,95	26,0			1,00	8,800		
B	0220	Svalagangur	U	X	83,1				83,1		2,95	2,95	245,1						
	03	3. hæð			1.458,9	0,0	5,9	0,0	741,9	717,0			2.851,9	648,5	717,2				
A	0301	Íbúð	N	0301	73,9	0,0	0,0	0,0	73,9		2,95	2,95	218,0	63,0	73,9	2,95	185,850		
A	0302	Íbúð	N	0302	98,6				98,6		2,95	2,95	290,9	85,8	98,6	2,95	253,110		
A	0303	Íbúð	N	0303	83,1				83,1		2,95	2,95	245,1	73,6	83,1	2,95	217,120		
A	0304	Íbúð	N	0304	64,4				64,4		2,95	2,95	190,0	56,6	64,4	2,95	166,970		
A	0305	Íbúð	N	0305	77,2				77,2		2,95	2,95	227,7	67,8	77,2	2,95	200,010		
A	0306	Íbúð	N	0306	64,4				64,4		2,95	2,95	190,0	56,6	64,4	2,95	166,970		
A	0307	Íbúð	N	0307	83,1				83,1		2,95	2,95	245,1	73,6	83,1	2,95	217,120		
A	0308	Íbúð	N	0308	99,3				99,3		2,95	2,95	293,0	91,0	99,3	2,95	268,450		
A	0309	Íbúð	N	0309	73,2				73,2		2,95	2,95	215,9	62,6	73,2	2,95	184,670		
A	0310	Stigahús	U	X	24,7		5,9		24,7		2,95	2,95	72,9	17,9					
A	0311	Þakrými	F	X	717,0					717,0	0,20	1,65	663,2						
B	0312	Svalir	S	0301	5,9				5,9		2,95	2,95	17,4			1,00	5,900		
B	0313	Svalir	S	0302	16,8				16,8		2,95	2,95	49,6			1,00	16,800		
B	0314	Svalir	S	0303	7,7				7,7		2,95	2,95	22,7			1,00	7,700		
B	0315	Svalir	S	0304	5,9				5,9		2,95	2,95	17,4			1,00	5,900		
B	0316	Svalir	S	0305	5,9				5,9		2,95	2,95	17,4			1,00	5,900		
B	0317	Svalir	S	0306	5,9				5,9		2,95	2,95	17,4			1,00	5,900		
B	0318	Svalir	S	0307	7,7				7,7		2,95	2,95	22,7			1,00	7,700		
B	0319	Svalir	S	0308	16,8				16,8		2,95	2,95	49,6			1,00	16,800		
B	0320	Svalir	S	0309	8,8				8,8		2,95	2,95	26,0			1,00	8,800		
B	0321	Svalagangur	U	X	83,1				83,1		2,95	2,95	245,1						