RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Vestmannaeyjabær
Dags. 22.5.2026 10:25:54

RAFRÆNT UNDIRRITAÐ
Kristján Andrésson
Kt. 1807773189
Dags. 22.5.2026 10:56:47
Ástæða: Undirritun

NR:	DAGS.	SKÝRING	GERT
3.	20.5.2026	Nettóflatarm. yfirfarið	KA

SAMÞYKKT

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

VERK

Áshamar 77 Vestmannaeyjar

TEIKNING

Aðaluppdrættir
Grunnmynd, 1. hæð

KVARÐI
1:100

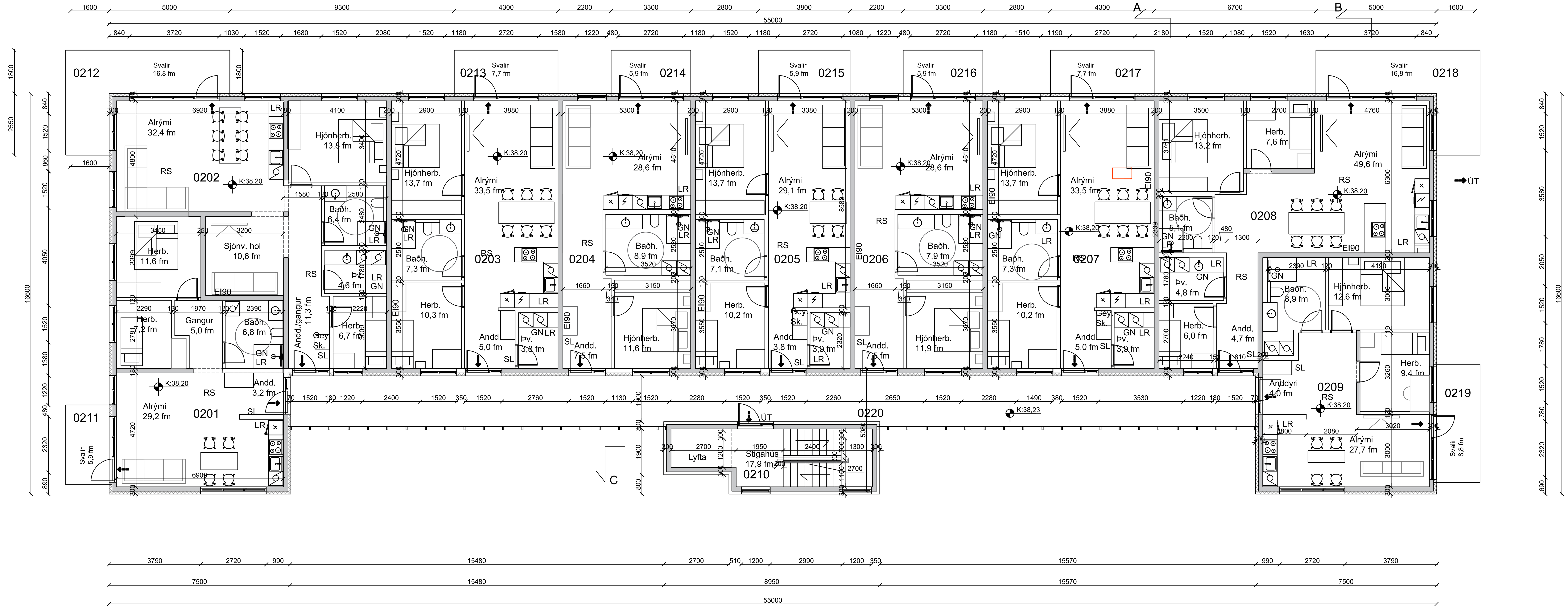
DAGS
2.5.2025

TEIKNING NR.
A01

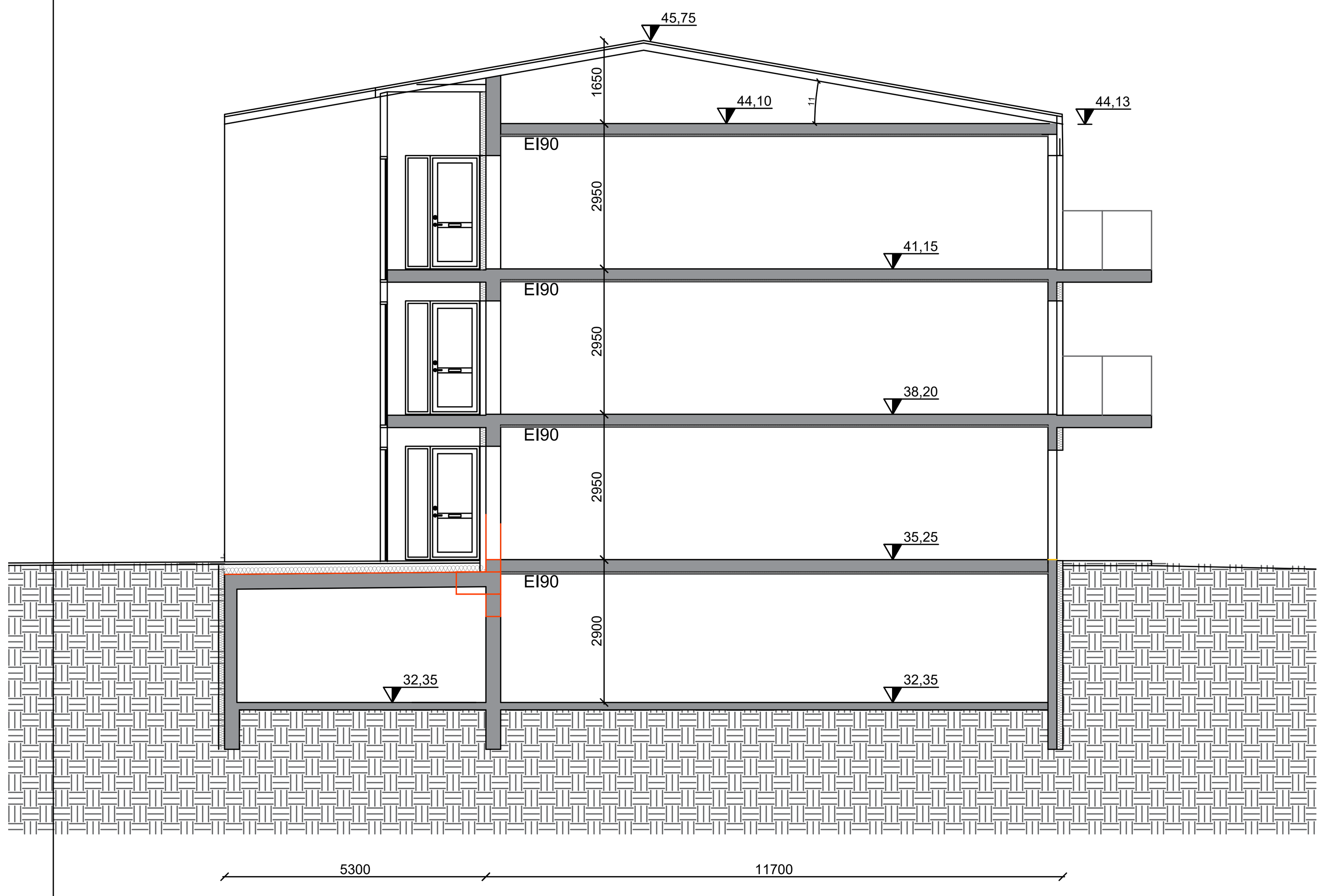
VERKNR.
00

ÚTGÁFA
D

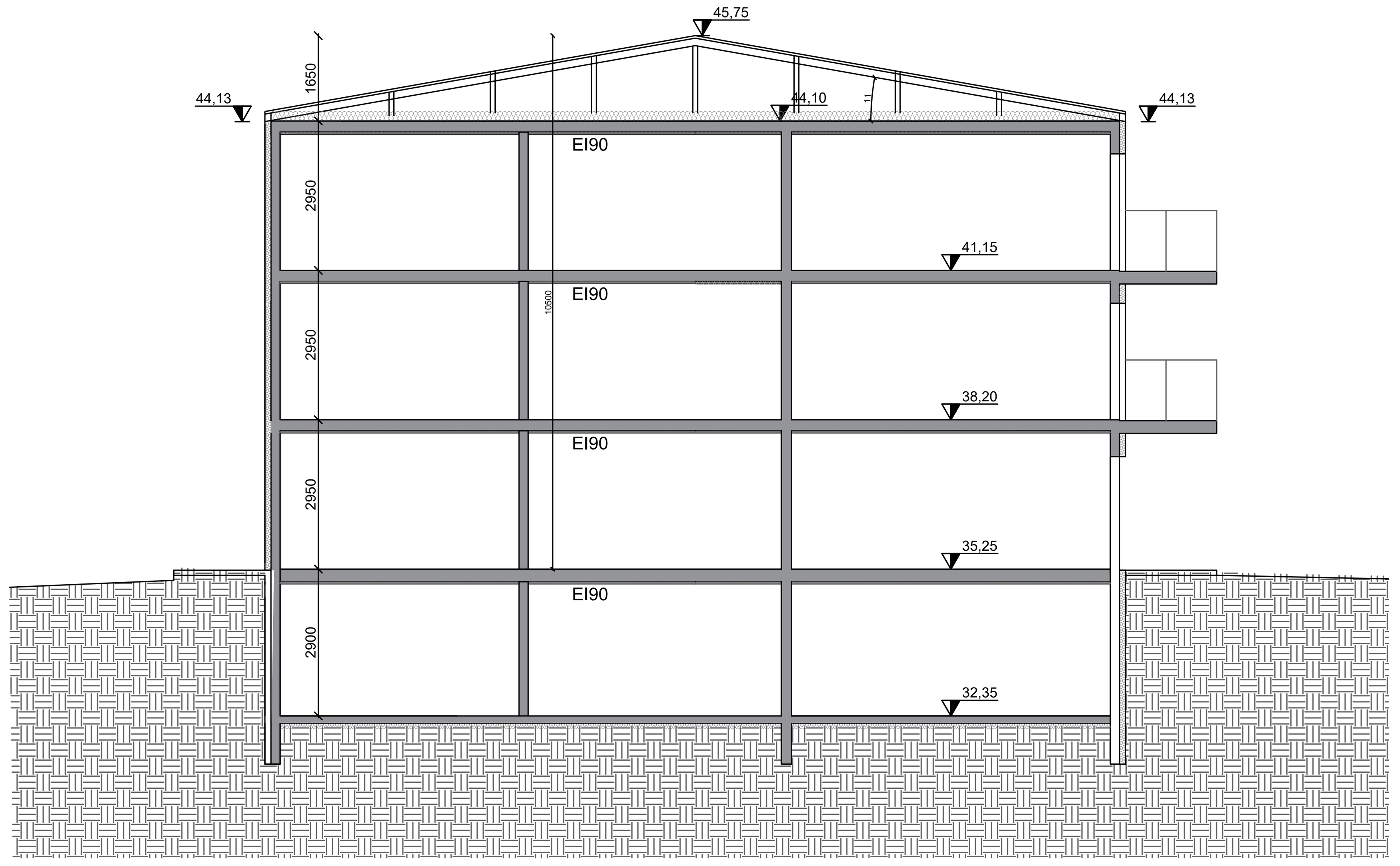
RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Vestmannaeyjabær
Dags. 22.5.2026 10:25:55



Grunnmynd, 2. hæð
1:100



Snið A
1:100



Snið B
1:100

NR:	DAGS.	SKÝRING	GERT
3.	20.5.2026	Nettóflatarm. yfirfarið	KA

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

VERK
Áshamar 77
Vestmannaeyjar

TEIKNING
Aðaluppdrættir
Grunnmynd, 2. hæð og snið

KVARÐI
1:100

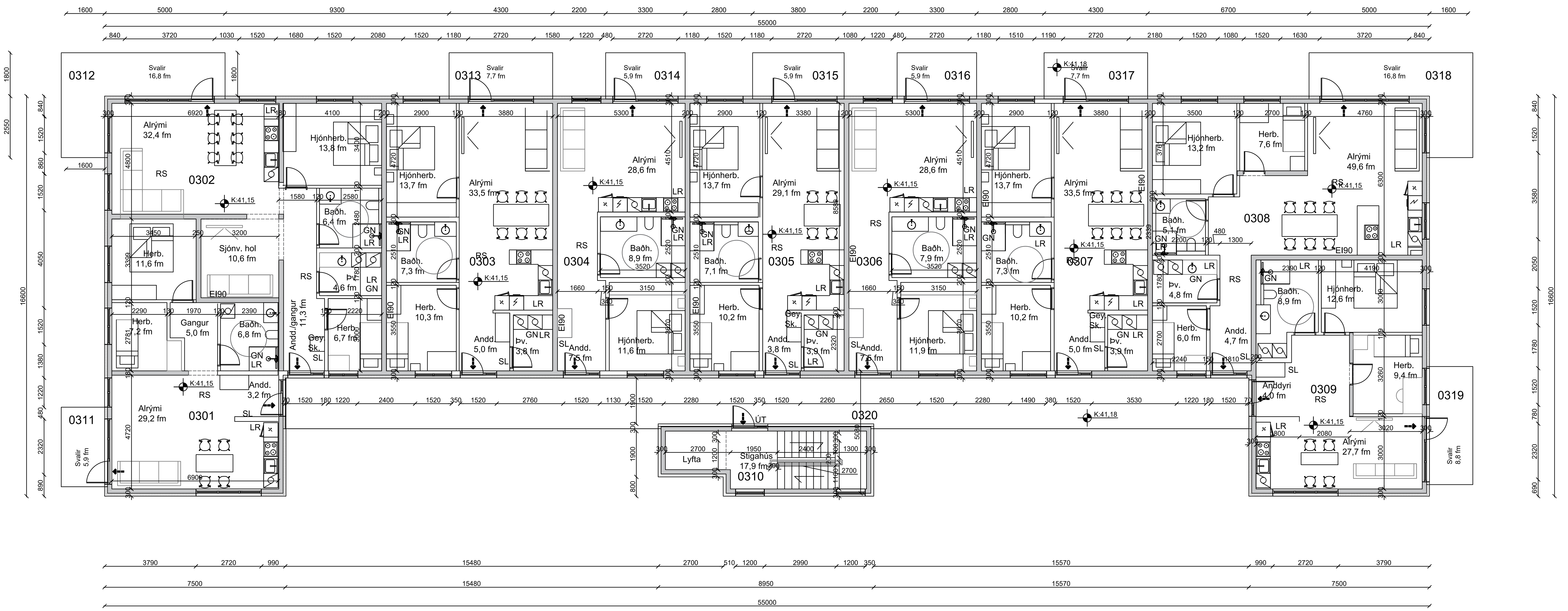
DAGS
2.5.2025

TEIKNING NR.
A02

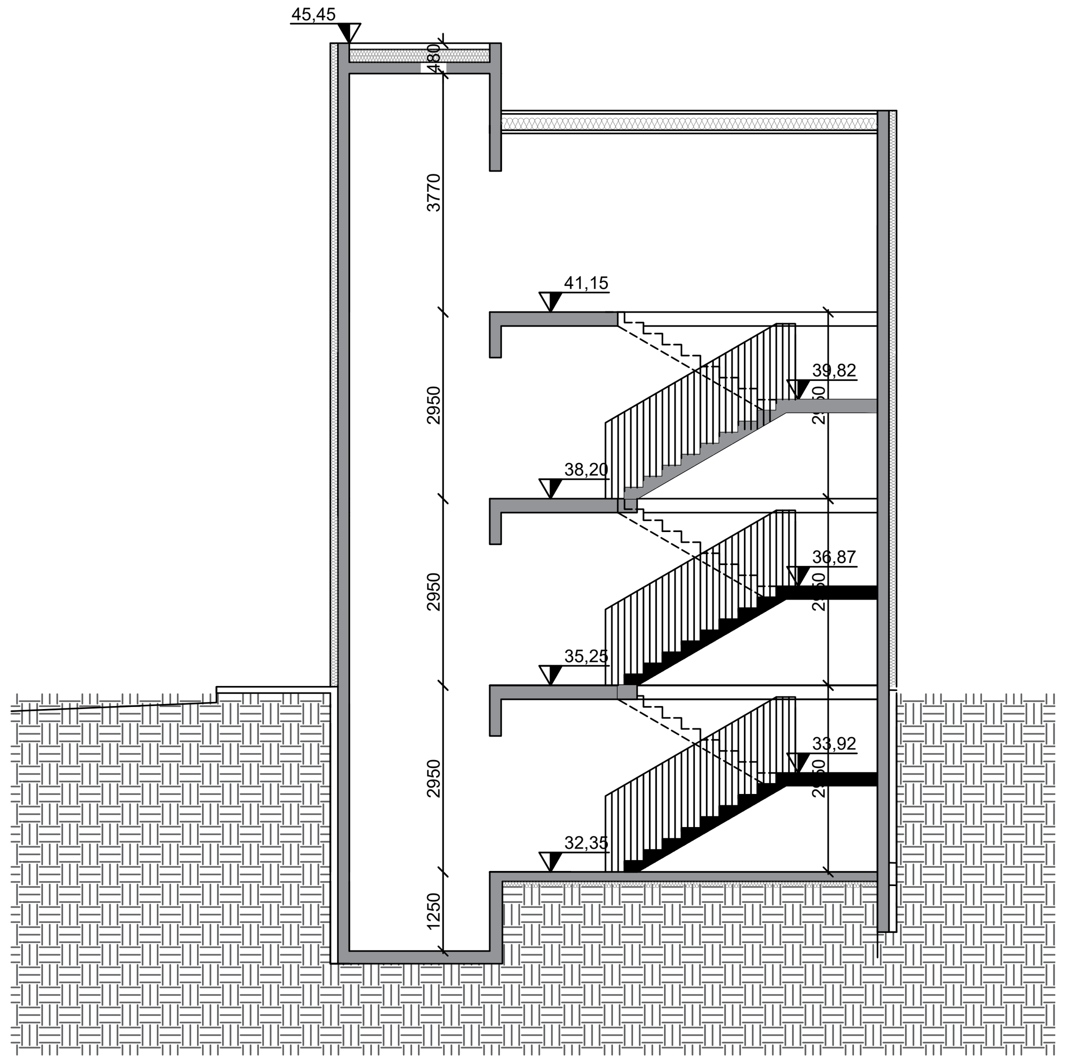
VERKNR.
00

ÚTGÁFA
D

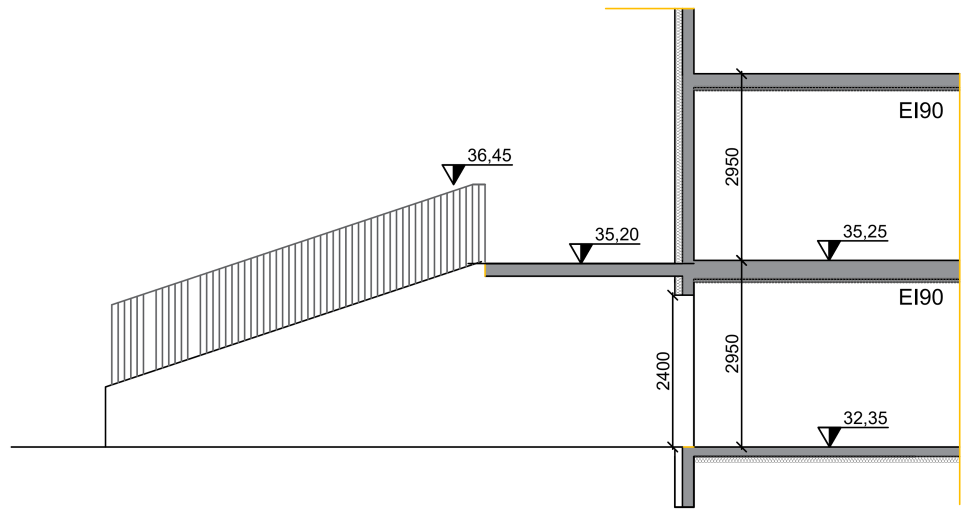
RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Vestmannaeyjabær
Dags. 22.5.2026 10:25:56



Grunnmynd, 3. hæð
1:100



Snið C
1:100



Snið D
1:100

NR:	DAGS.	SKÝRING	GERT
3.	20.5.2026	Nettóflatarm. yfirfarið	KA

SAMÞYKKT

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

VERK

Áshamar 77 Vestmannaeyjar

TEIKNING

Aðaluppdrættir
Grunnmynd, 3. hæð og snið

KVARÐI
1:100

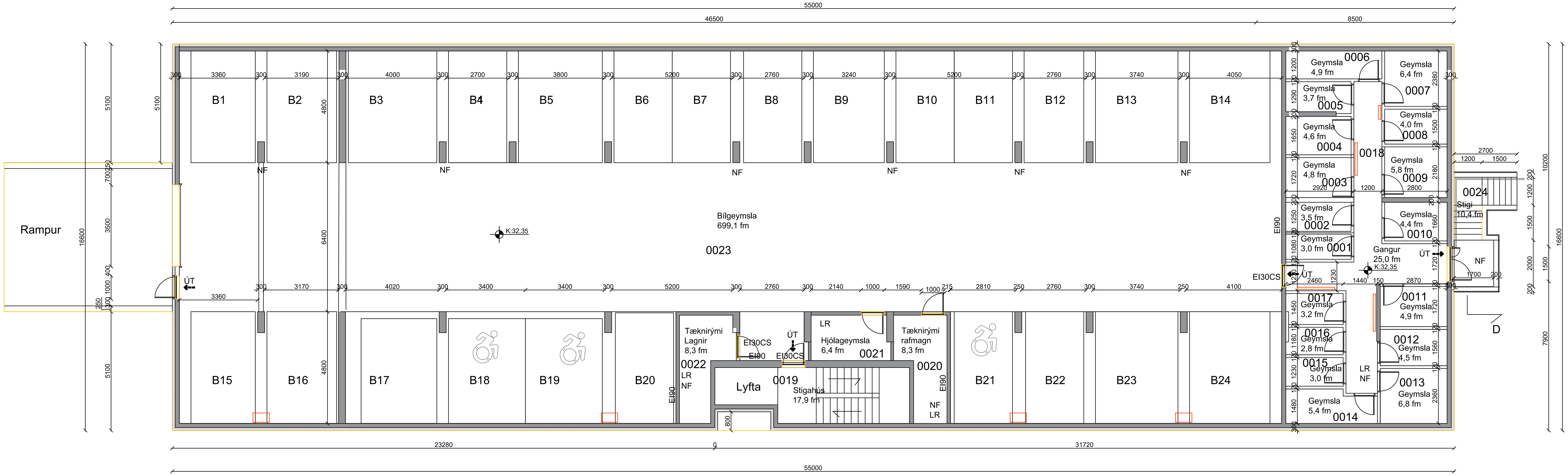
DAGS
2.5.2025

TEIKNING NR.
A03

VERKNR.
00

ÚTGÁFA
D

RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Vestmannaeyjabær
Dags. 22.5.2026 10:25:56



Grunnmynd, kjallari

1:100

NR:	DAGS.	SKÝRING	GERT
3.	20.5.2026	Nettóflatarm. yfirfarið	KA

SAMÞYKKT

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

VERK

Áshamar 77
Vestmannaeyjar

TEIKNING

Aðaluppdrættir
Grunnmynd kjallara

KVARÐI

1:100

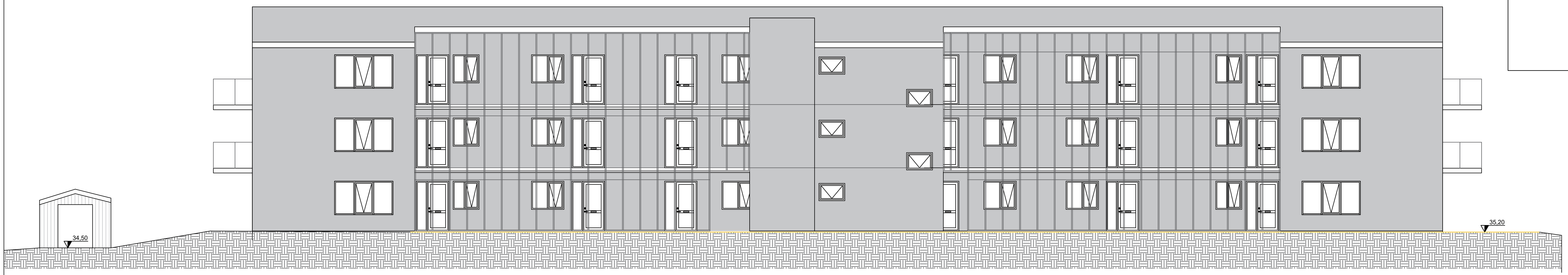
DAGS: 2.5.2025

TEIKNING NR.: A04

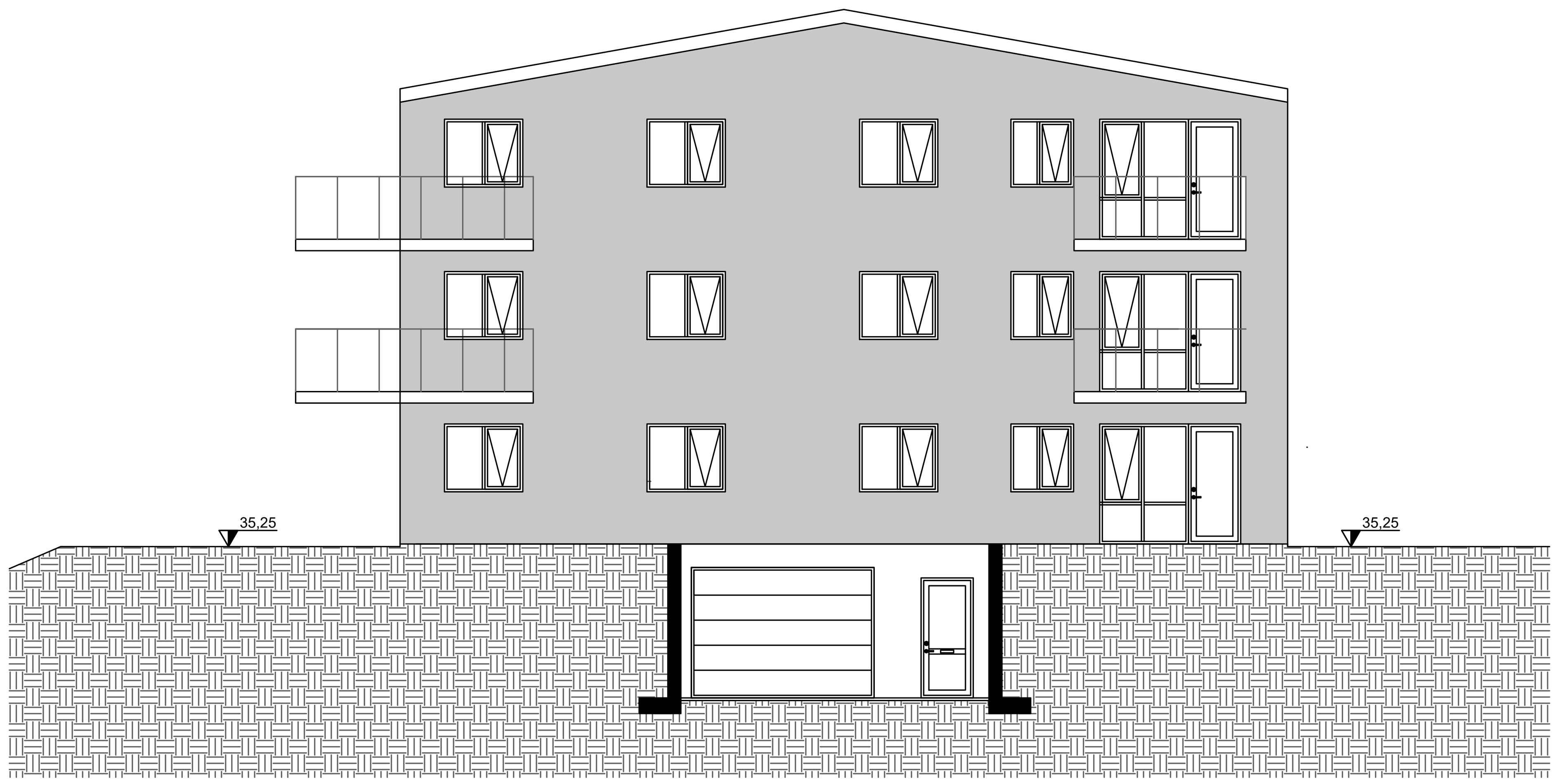
VERKNR.: 00

ÚTGÁFA: E

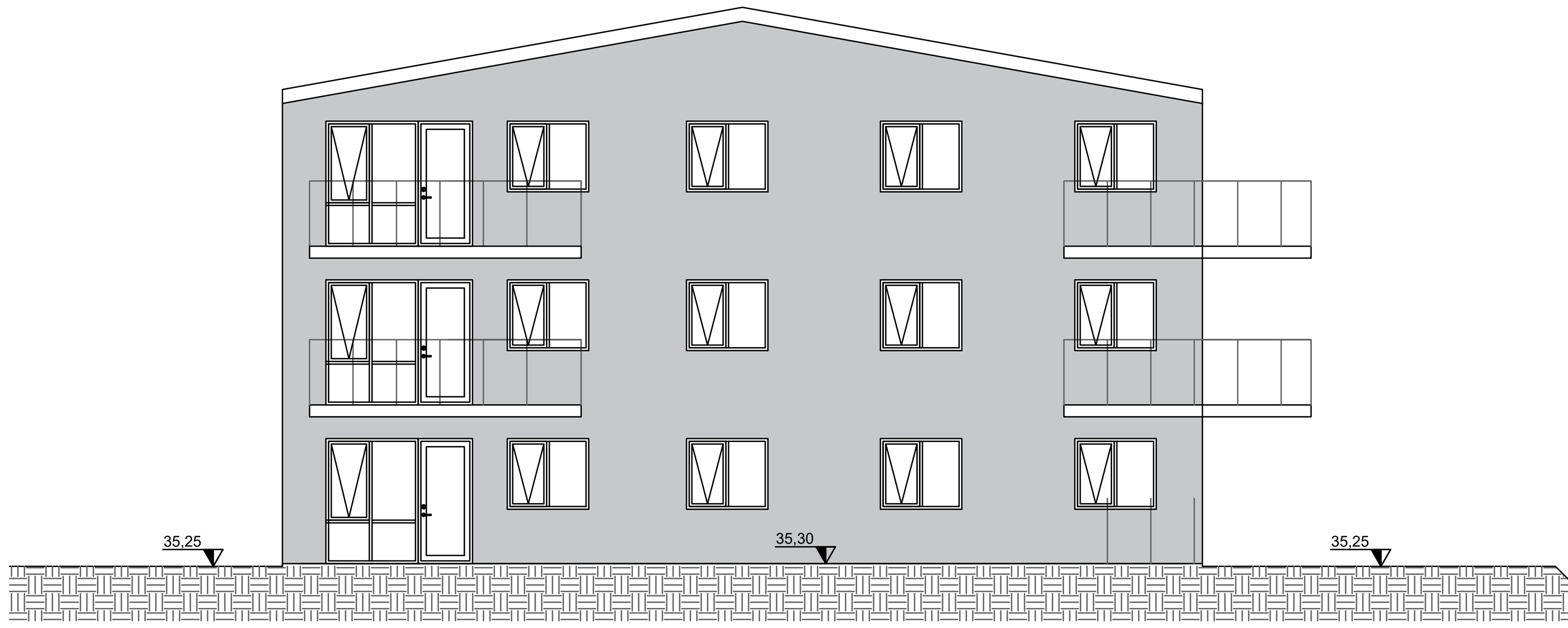
RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Vestmannaeyjabær
Dags. 22.5.2026 10:25:56



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

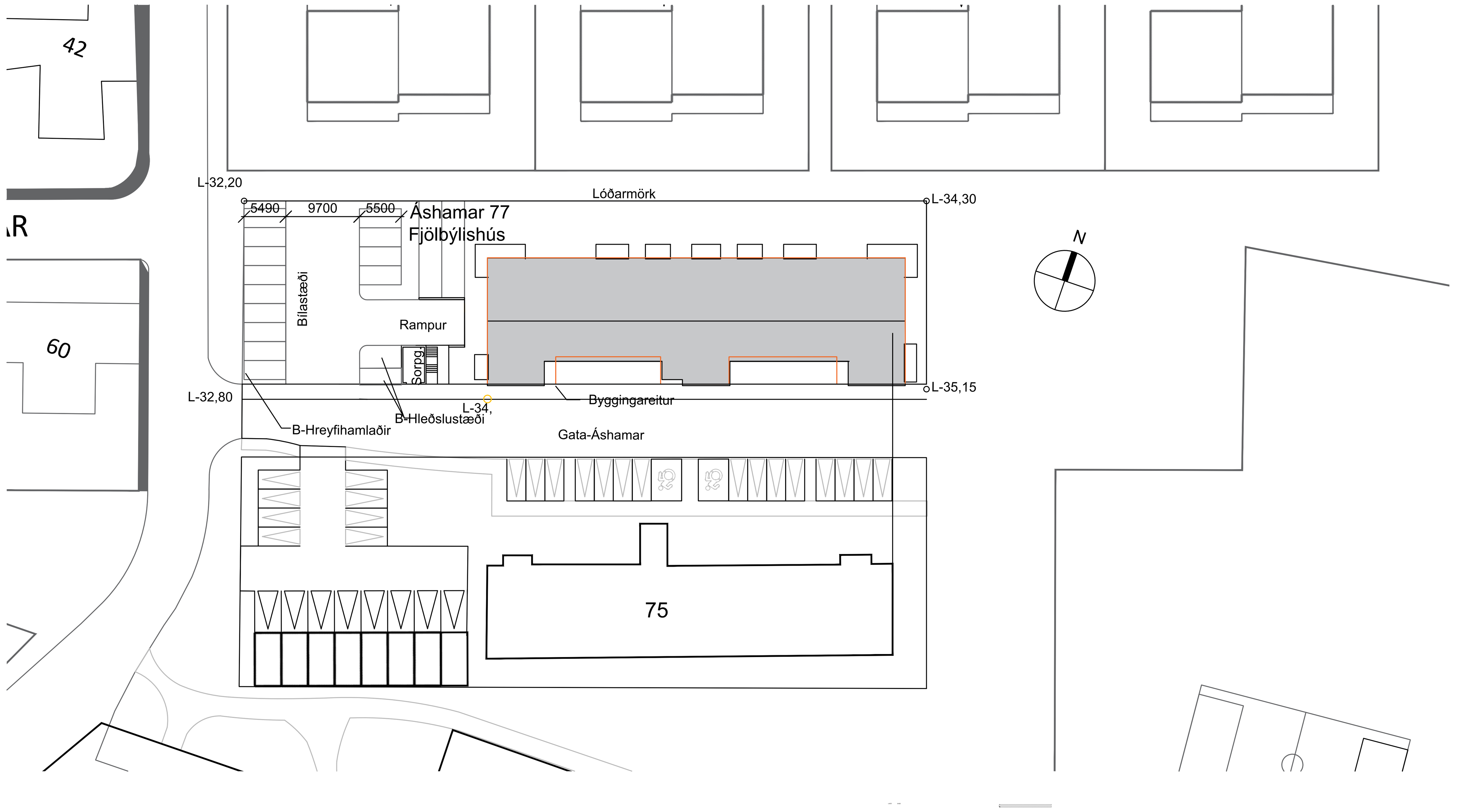
VERK
Áshamar 77
Vestmannaeyjar

TEIKNING
Aðaluppdrættir
Útlit

KVARÐI
1:100

DAGS: 2.5.2025
TEIKNING NR.: A05
VERKNR.: 00
ÚTGÁFA: C

RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Vestmannaeyjabær
Dags. 22.5.2026 10:25:57



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 járnbentri steinsteypu. Svalir og svalagangar eru jafnframt steypt. Ofan á þakplötu kemur létt burðarvirki úr timbru niðurstólað á steypta loftaplötu. Sérafnotareitir á 1. hæð eru gerðir úr timbri.

Frágangur innanhúss.

Léttir innveggir eru úr blikkstoðum, einangrað á milli og klætt með spónaplötum og gifsi á hvorr hlið. Veggir í votrýmum eru úr rakaheldum plötum. Breidd hurðablaða og allra inngangsdyra/útidyra 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 blautrýmum er klæðning veggja rakahelt gifs plötur og eru veggir flísalagðir eða frágengnir á annan viðurkenndan hátt sem á við um blautrými. Undir öllum flísum í blautrýmum er rakavörn, dúkur eða kvoða.
Gólfefni íbúða skulu vera í flokki D-s1 og gólfefni í stigahúsi skal vera C-s1.

Frágangur utanhúss

Gluggar og hurðir eru timbur með álkápu. Allt gler í gólfsíðum gluggum er öryggisgler. Í gólfsíðum gluggum verður öryggisgler í samræmi við grein 8.5.2 í bygginarreglugerð. Gler í gluggum skal vera skv. RB blaði um val glergerða fyrir íbúðarhús RB. (31).121.1.
Lokun stigaganga verður úr áli og gleri, opið að ofanverðu 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 túðum þannig að það uppfylli kröfur um loftun skv. byggingarreglugerð.

Brunavarnir og öryggi

Brunavarnir taka mið af byggingarreglugerð, $\frac{112}{2012}$ og $\frac{350}{2013}$ 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. Aðalstigahús er með aðgengi frá svalagangi og er sér brunahólf. Bílgeymsla, geymslur og tæknirými er sér brunahólf hvert fyrir sig. Lóðrétt lagnaskökt eru að minnsta kosti EI60, þau skulu þéttpökkuð með steinull.

Burðarvirki

Hæðarskil eru að minnsta kosti REI90. Brunamótstaða meginburðarkerfis er R90 en R60 í þaki. Svalir og stigagangur uppfylla REI60 og lóðrétt buraðrvirki sem bera þau eru R60. Stigi í stigahús 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-dO.

Annað

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

Brunavarnir bílgeymslu

Bílgeymsla 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 bílskúrshurðir og flóttaleið í gegnum geymslur.

Lagnir

Neysluvatnslagnir eru í gólfi og veggjum eða í lagnasköktum. Húsið er upphitað með gólfhita, en bílgeymsla með hitablásurum. Skólplagnir tengjast við frárennsliskerfi í götunni.

Frárennslislagnir regnvatns af þökum tengist inn á regnvatnskerfi götunnar. Hitastig vatns við töppunarstað á böðum skal ekki vera það hátt að það skapi hættu á húðbruna. 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 íbúðarhús.

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.

Bílgeymsla 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 trufli 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 stigahúsi er 900mm á hæð nema á efsta stigapalli, en þar skal það vera 1100mm á hæð. Í öllum stigum skal koma fyrir handlista öðrum megin sem skal ganga út fyrir stiga 300mm að ofan og neðan. Handlisti ofan á handriðum í stigahúsi skal vera óslitinn og ganga 300mm út fyrir stiga að ofan og neðanverður stigahlaupi. Í lyftu skal vera handlisti á einum vegg öðru hvoru megin lyftuops.

Lyftur

Lyfta er staðsett í stigahúsi 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 hliðsjónar 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 hellulagt. Þess skal gætt við útfærslu gönguleiða að þær séu aðgengilegar öllum. Hindrunarlaust aðgengi skal vera að sorpskýli, lóð og bílastæði. Sorpskýli uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar og skal standast EI60.
Í bílgeymslu skal koma fyrir grunnkerfi þannig að hægt verði að setja hleðslustöð við hvert bílastæði bílgeymslu. Jafnframt skal lagt fyrir grunnkerfi að þremur stæðum á yfirborði.

Helstu stærðir

Hæð	Flatarmál	Rúmmál
Brúttóflatarmál kjallara	911,5 m2	2688,9m3
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	9403,3 m3
Stærð lóðar	2227 m2	
Nýtingarhlutfall lóðar	1,41	

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

U-gildi byggingarhluta	W/m2K	Ein. þykkt	Gerð	Varmatap
Gólf-botnplata	0,30	100	Plast	275,0
Veggir, að jörð	0,32	100	Plast	128,5
Veggir, einangraðir að utan	0,35	125	Steinull	424,7
Þak	0,19	200mm	Steinull	142,2
Gluggar og hurðir	1,5			630,6
Samtals				1601

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

SAMÞYKKT

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

VERK

Áshamar 77
Vestmannaeyjar

TEIKNING

Aðaluppdrættir
Afstaða, byggingarlýsing og skráningatafla

KVARÐI

1:100

DAGS: 2.5.2025

TEIKNING NR.: A06

VERKNR.: 00

ÚTGÁFA: D

Skráningartafla: Áshamar 77
Landeignanúmer: L239985
Matshlutanúmer: 01

Prenta

Útgáfa: 5.03

Skrásetjari: Kristján Andrésson
Kennitala: 180777-3189
Dags.: 20/05/2026

Breytingar

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 m²	Milliflötur 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			3,137.2	0.0	17.7	0.0	3,137.2	0.0			9,403.3	2,784.1	2,245.2		5,737.415
		Botn											148.4				
	00	**Kjallari**			911.5	0.0	0.0	0.0	911.5	0.0			2,688.9	840.7	93.6		
A	0001	**Geymsla**	N	0304	3.6				3.6				10.6	3.0	3.6		
A	0002	**Geymsla**	N	0306	4.2				4.2				12.4	3.5	4.2		
A	0003	**Geymsla**	N	0309	5.5				5.5				16.2	4.8	5.5		
A	0004	**Geymsla**	N	0308	5.5				5.5				16.2	4.6	5.5		
A	0005	**Geymsla**	N	0208	4.3				4.3				12.7	3.7	4.3		
A	0006	**Geymsla**	N	0101	6.7				6.7				19.8	4.9	6.7		
A	0007	**Geymsla**	N	0103	8.3				8.3				24.5	6.4	8.3		
A	0008	**Geymsla**	N	0104	4.9				4.9				14.5	4.0	4.9		
A	0009	**Geymsla**	N	0106	7.1				7.1				20.9	5.8	7.1		
A	0010	**Geymsla**	N	0109	5.5				5.5				16.2	4.4	5.5		
A	0011	**Geymsla**	N	0201	5.9				5.9				17.4	4.9	5.9		
A	0012	**Geymsla**	N	0203	5.4				5.4				15.9	4.5	5.4		
A	0013	**Geymsla**	N	0204	8.9				8.9				26.3	6.8	8.9		
A	0014	**Geymsla**	N	0206	7.1				7.1				20.9	5.4	7.1		
A	0015	**Geymsla**	N	0209	3.5				3.5				10.3	3.0	3.5		
A	0016	**Geymsla**	N	0301	3.4				3.4				10.0	2.8	3.4		
A	0017	**Geymsla**	N	0303	3.8				3.8				11.2	3.2	3.8		
A	0018	**Gangur**	U	X	28.1				28.1				82.9	25.0			
A	0019	**Stigahús**	U	X	22.5				22.5				66.4	17.9			
A	0020	**Tæknirými, rafmagr**	N	X	10.0				10.0				29.5	8.3			
A	0021	**Hjólageymsla**	N	X	7.7				7.7				22.7	6.4			
A	0022	**Tæknirými, lagnir**	N	X	9.8				9.8				28.9	8.3			
A	0023	**Bílgeymsla**	N	X	739.8				739.8				2,182.4	699.1			
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	647.8	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	55.9	64.4	2.95	164.905
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	0120	**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	647.8	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	55.9	64.4	2.95	164.905
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**			741.9	0.0	5.9	0.0	741.9	0.0			2,188.7	647.8	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	55.9	64.4	2.95	164.905
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			
B	0311	**Svalir**	S	0301	5.9				5.9		2.95	2.95	17.4			1.00	5.900
B	0312	**Svalir**	S	0302	16.8				16.8		2.95	2.95	49.6			1.00	16.800
B	0313	**Svalir**	S	0303	7.7				7.7		2.95	2.95	22.7			1.00	7.700
B	0314	**Svalir**	S	0304	5.9				5.9		2.95	2.95	17.4			1.00	5.900
B	0315	**Svalir**	S	0305	5.9				5.9		2.95	2.95	17.4			1.00	5.900
B	0316	**Svalir**	S	0306	5.9				5.9		2.95	2.95	17.4			1.00	5.900
B	0317	**Svalir**	S	0307	7.7				7.7		2.95	2.95	22.7			1.00	7.700
B	0318	**Svalir**	S	0308	16.8				16.8		2.95	2.95	49.6			1.00	16.800
B	0319	**Svalir**	S	0309	8.8				8.8		2.95	2.95	26.0			1.00	8.800
B	0320	**Svalagangur**	U	X	83.1				83.1		2.95	2.95	245.1				

RAFRÆNT INNSIGLAÐ
Vestmannaeyjabær
Dags. 22.5.2026 10:25:57

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

SAMÞYKKT

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

VERK

Áshamar 77
Vestmannaeyjar

TEIKNING

Aðaluppdrættir
Samantekt skráningatöflu

KVARÐI

1:100

DAGS
1.10.2025

TEIKNING NR.
07

VERKNR.
00

ÚTGÁFA
C