

Grunnmynd, 1. hæð
1:100

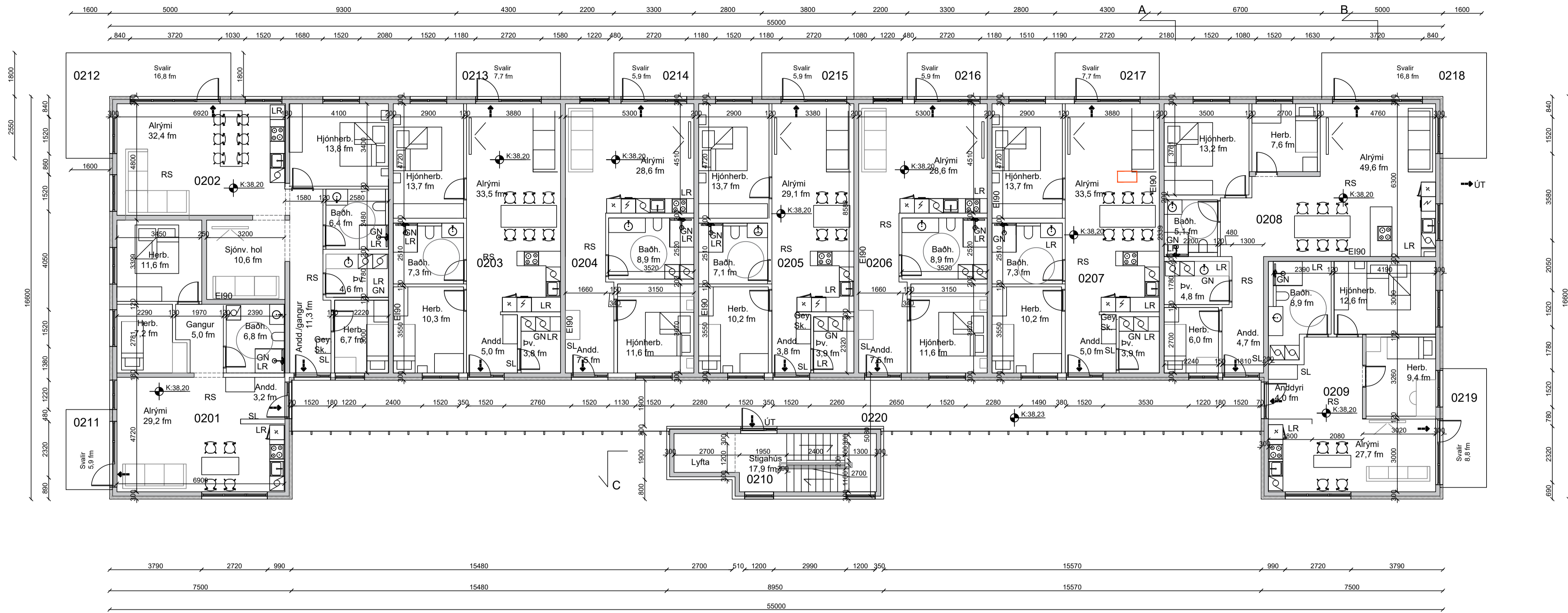
Sameiginlegur vegur

NR: DAGS. SKÝRING GERT
4. 27.5.2026 Nettóflatar. yfirfarið KA

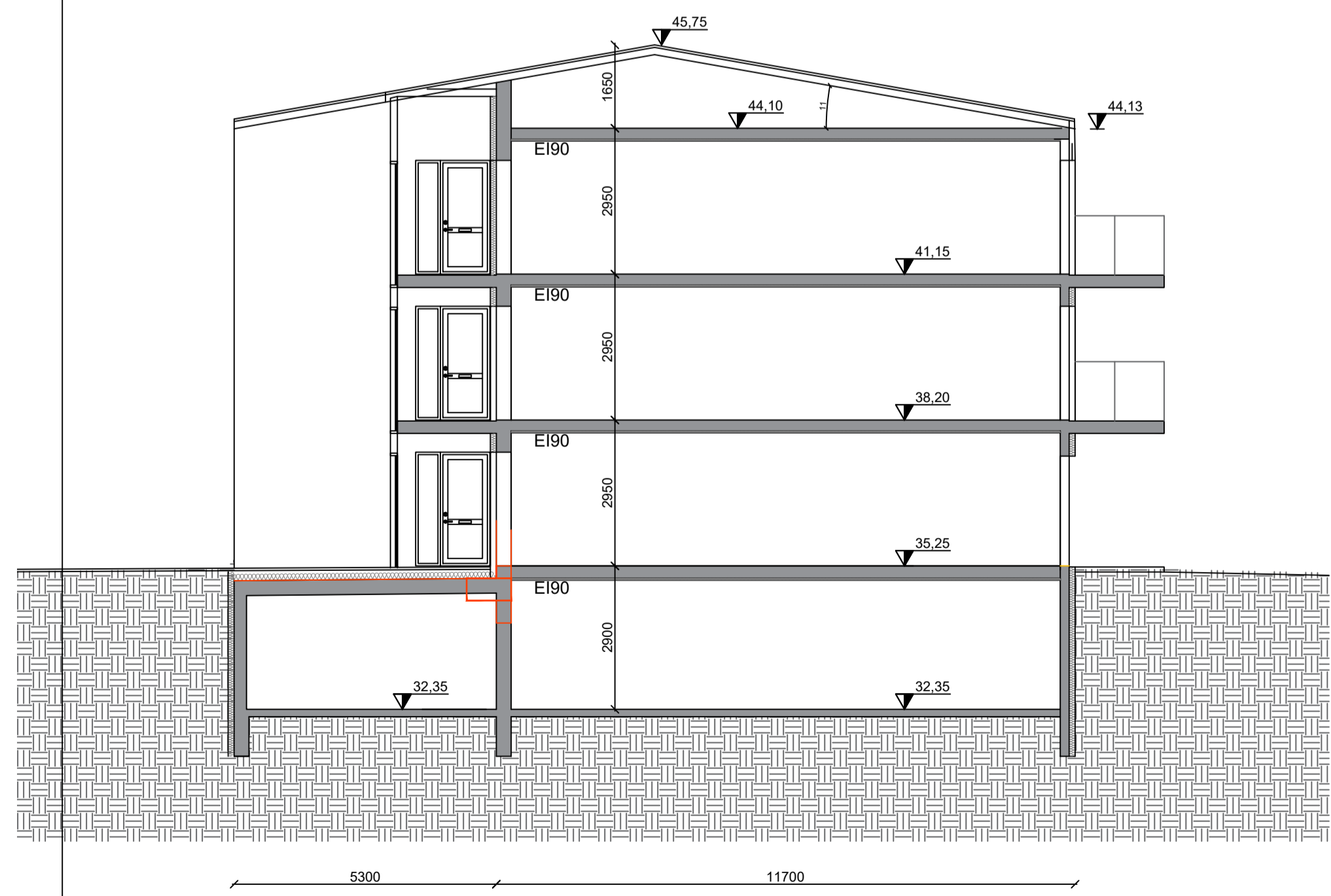
SAMÞYKKT
Torfabær ehf, torfabaer@gmail.com
Kristján Andrésson
180777-3189

VERK
Áshamar 77
Vestmannaeyjar
TEIKNING
Aðaluppdrættir
Grunnmynd, 1. hæð

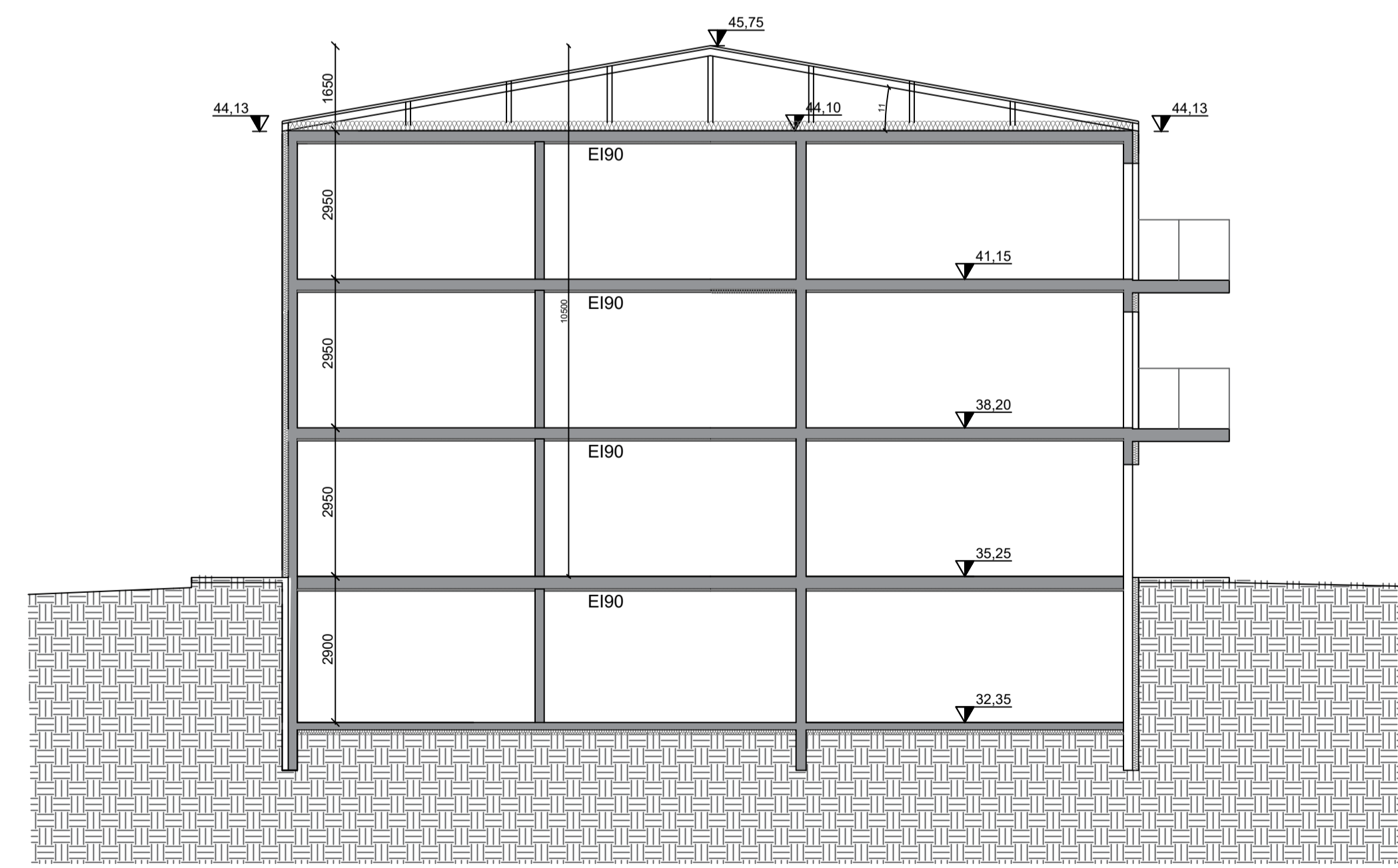
KVARDI
1:100
DAGS
2.5.2025
VERKNR.
00
TEIKNING NR.
A01
ÚTGÁFA
E



Grunnmynd, 2. hæð
1:100

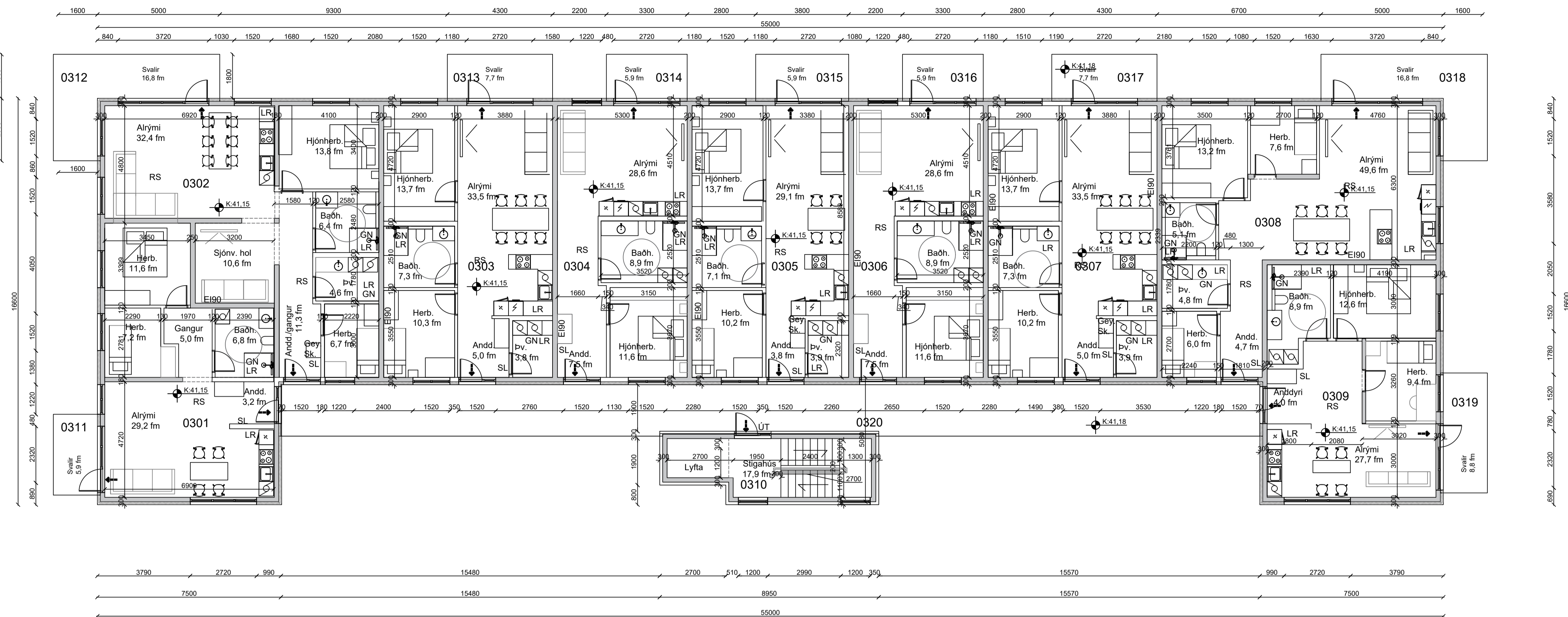


Snið A
1:100

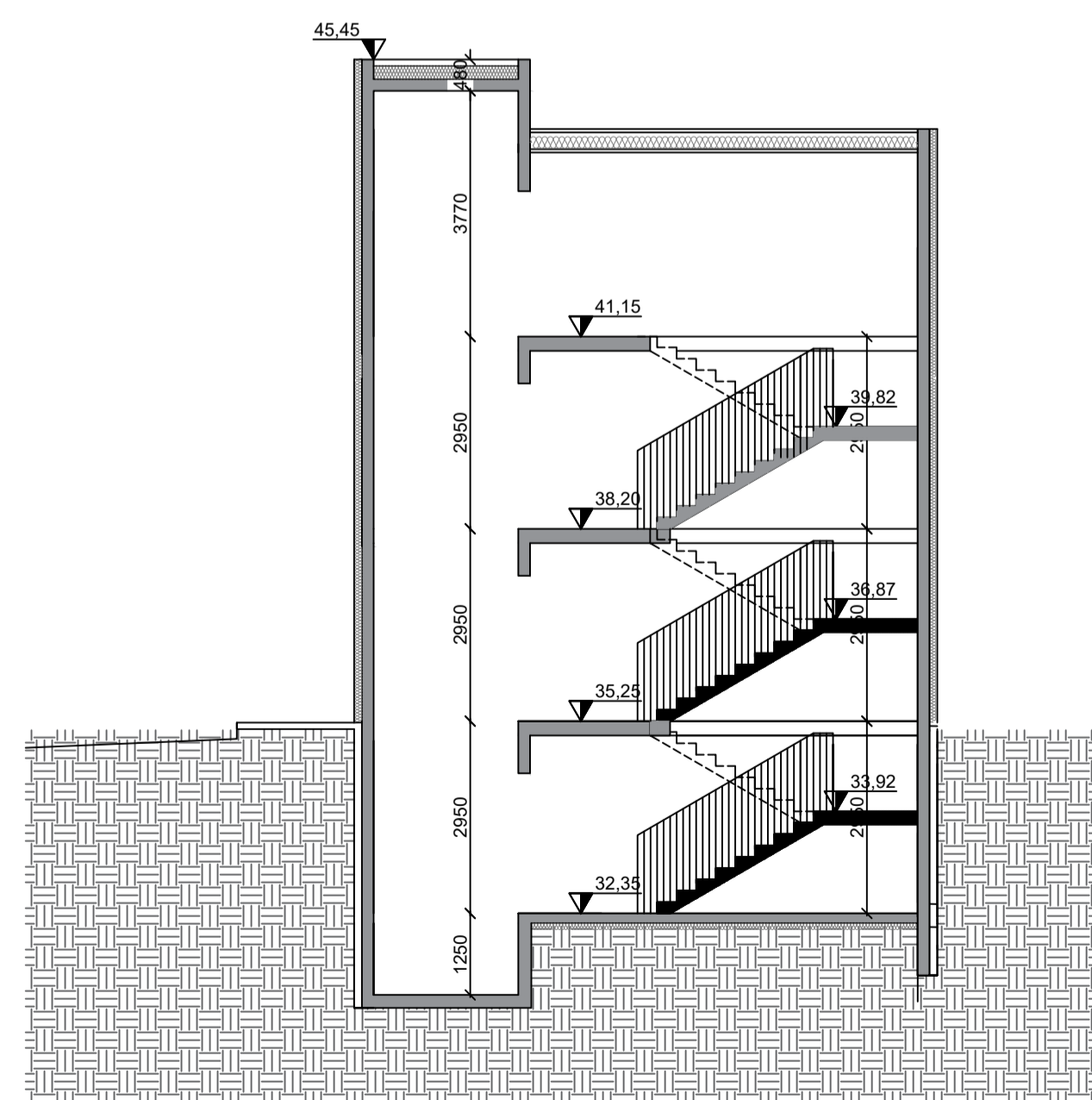


Snið B
1:100

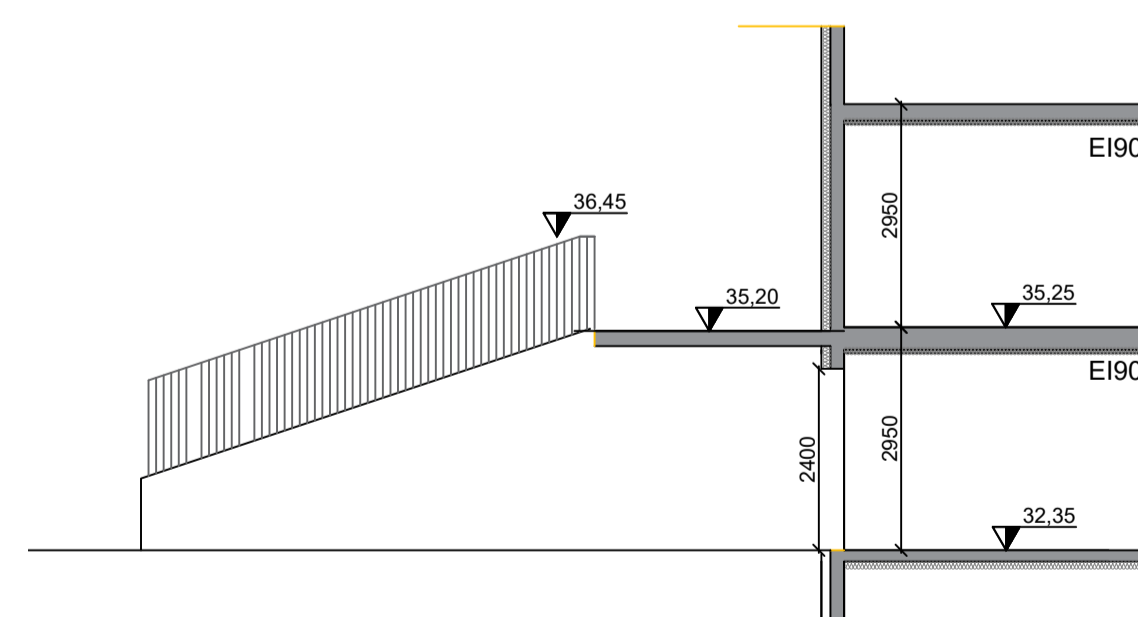
NR: DAGS. SKÝRING GERT
4. 27.5.2026 Nettóflatar. yfirfarið KA
SAMBÝKKT
Torfabær ehf, torfabaer@gmail.com
Kristján Andrésson
180777-3189
VERK
Áshamar 77
Vestmannaeyjar
TEIKNING
Aðaluppdrættir
Grunnmynd, 2. hæð og snið
KVARDI
1:100
DAGS 2.5.2025 TEIKNING NR. A02
VERKNR. 00 ÚTGÁFA E



Grunnmynd, 3. hæð
1:100



Snið C
1:100

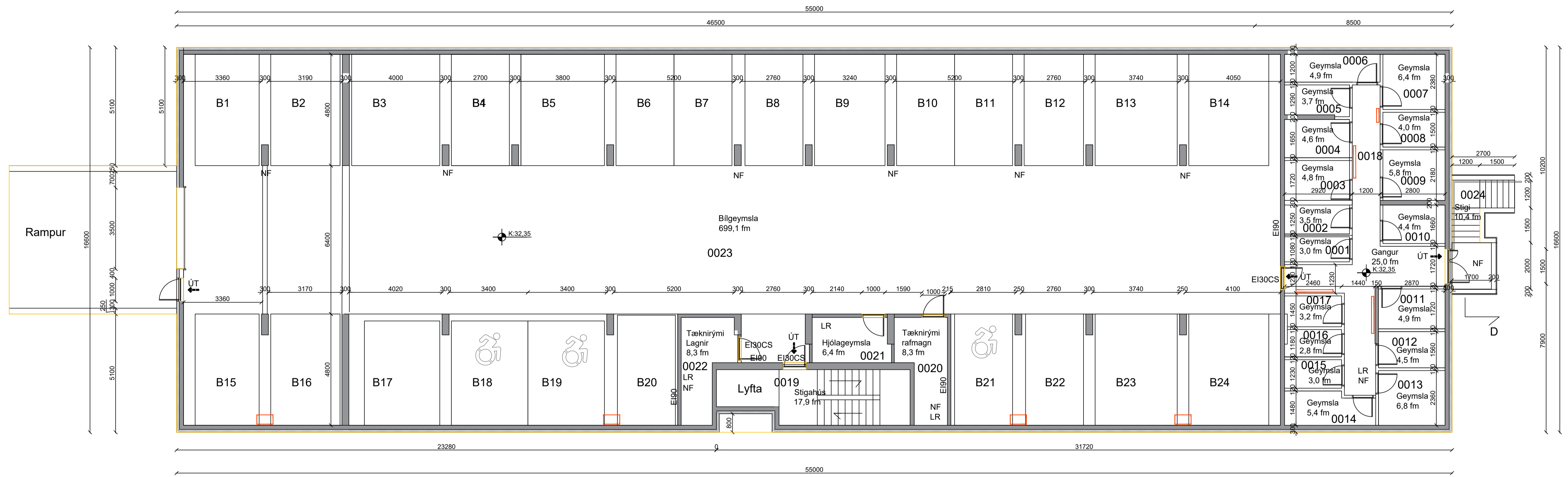


Snið D
1:100

NR: DAGS. SKÝRING GERT
4. 27.5.2026 Nettóflatar. yfirfarið KA
SAMPYKKT
Torfabær ehf, torfabær@gmail.com
Kristján Andrésson
180777-3189

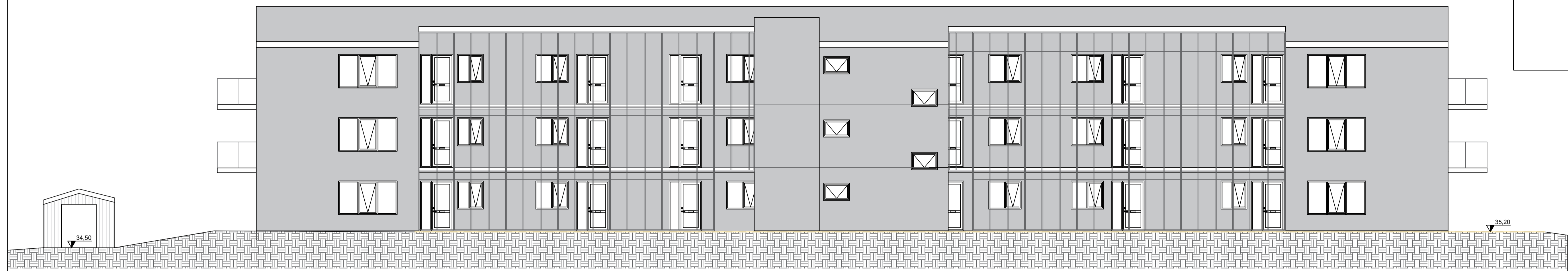
VERK
Áshamar 77
Vestmannaeyjar
TEIKNING
Aðaluppdrættir
Grunnmynd, 3. hæð og snið

KVARDI
1:100
DAGS 2.5.2025
VERKNR. 00
TEIKNING NR. A03
ÚTGÁFA E

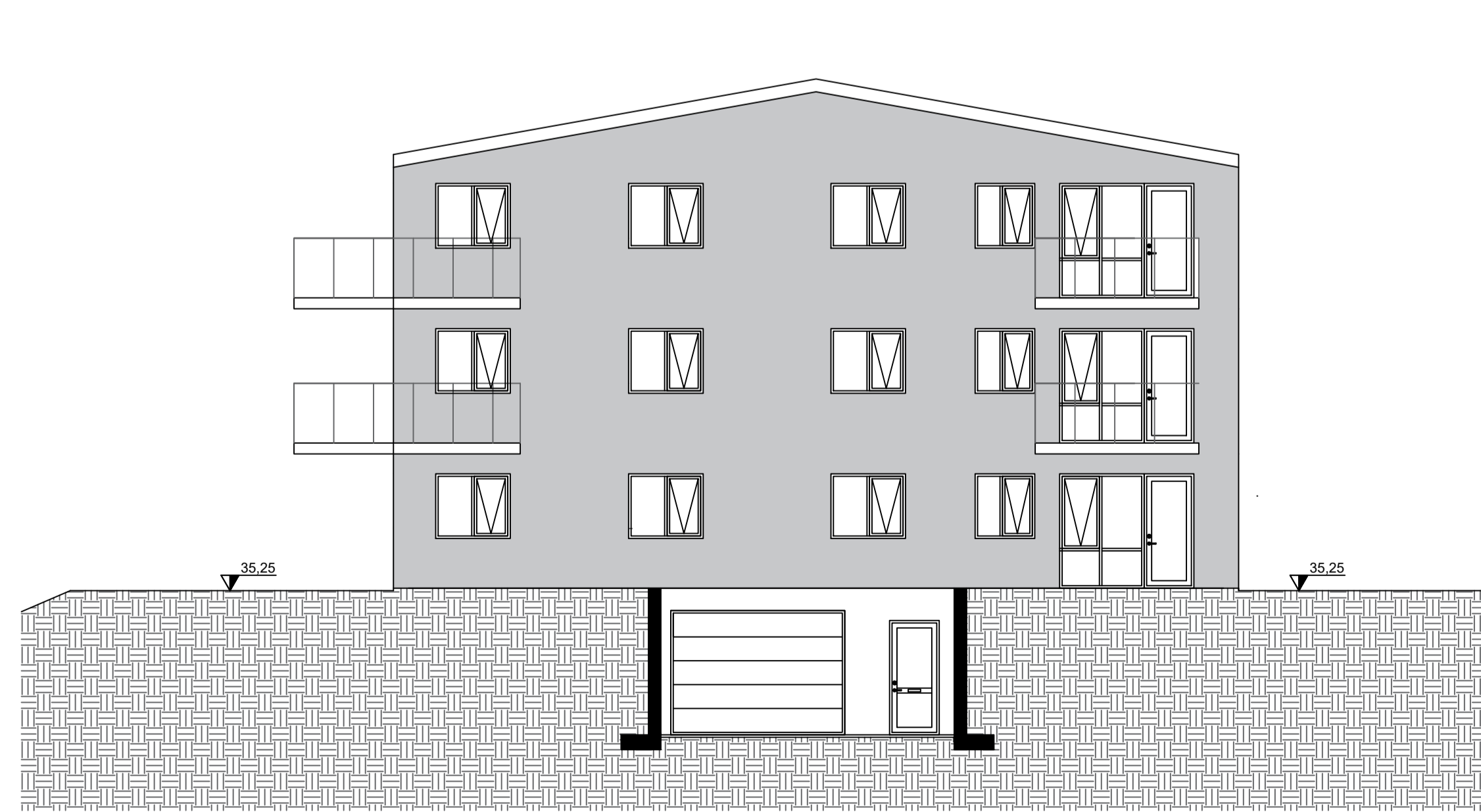


Grunnmynd, kjallari
1:100

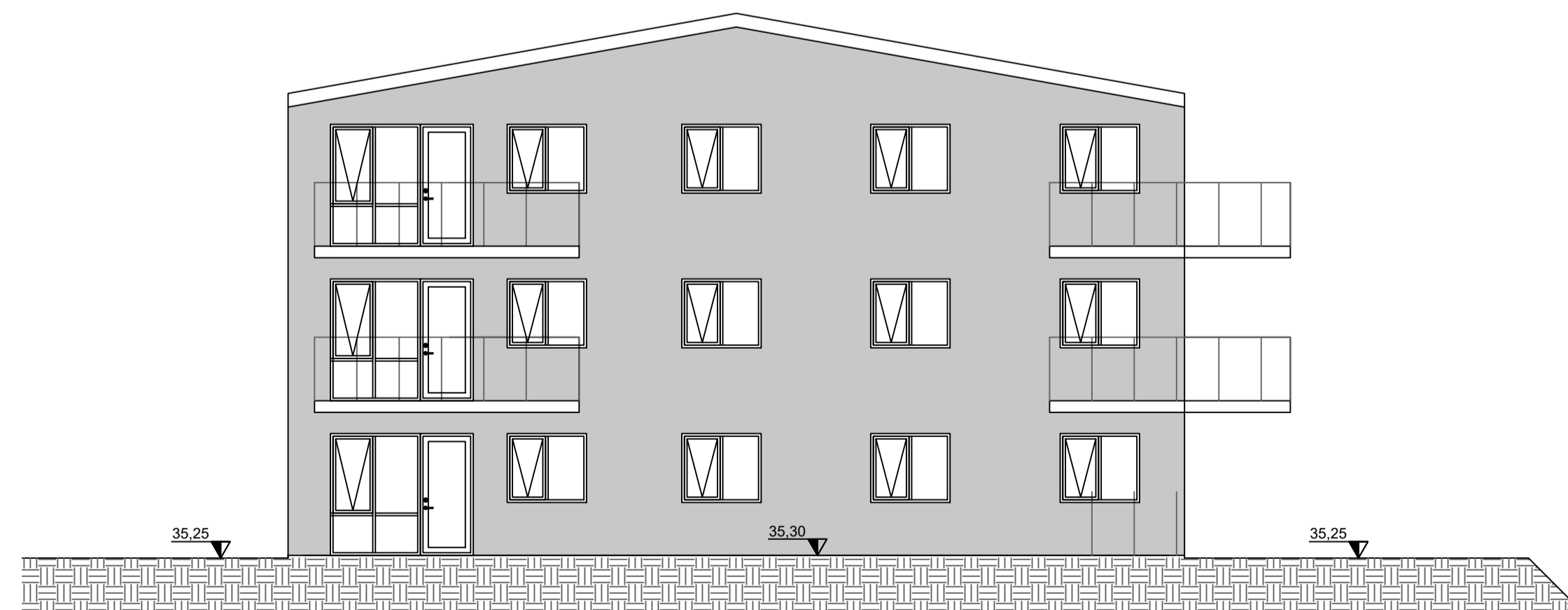
NR: DAGS.	SKÝRING	GERT
3. 20.5.2026	Nettóflatar. yfirfarið	KA
SAMPYKKT		
Torfabær ehf, torfabaer@gmail.com		
Kristján Andrésson		
180777-3189		
VERK		
Áshamar 77		
Vestmannaeyjar		
TEIKNING		
Aðaluppdrættir		
Grunnmynd kjallara		
KVARDI		
1:100		
DAGS	TEIKNING NR.	
2.5.2025	A04	
VERKNR.	ÚTGÁFA	
00	E	



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.

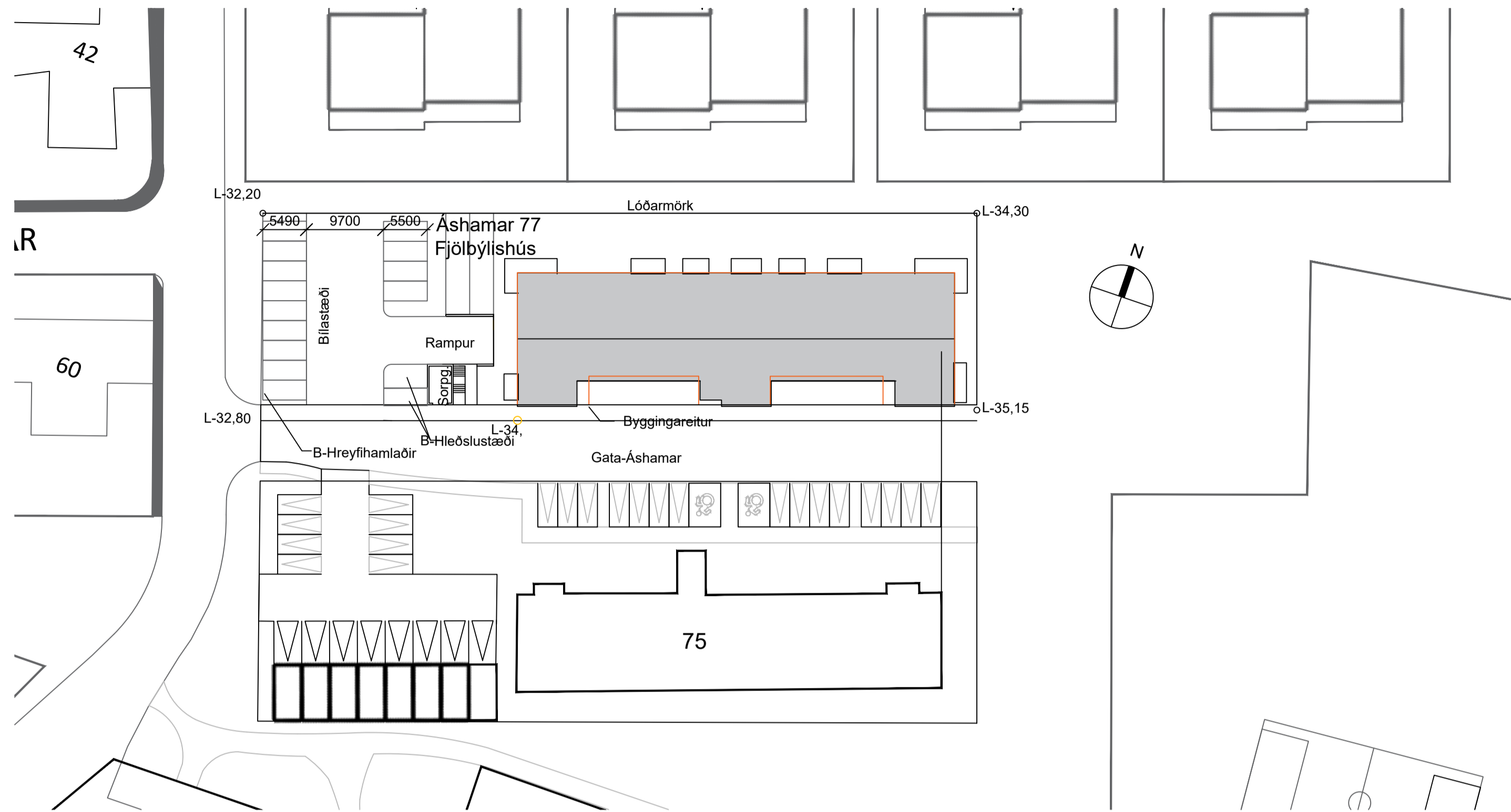
00

TEIKNING NR.

A05

ÚTGÁFA

C



Byggingarlýsing/greinargerð

Lýsing

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

Burðarvirki

Meginburðarkerfi hússins er steinsteypa. Sökkjar, veggir, gólfplata og milliplötur ásamt loftplötu eru úr staðsteyptri járnþentri steinsteypu. Svalir og svalagangar eru jafnframt steypt. Ofan á þakplötu kemur létt burðarvirki úr timbru niðurstóla á steypta loftplötu. Séráftotareitir 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 hlíð. Veggir í votrymum eru úr rakaheldum plötum. Breidd hurðablaða og allra inngangsdýra/útdýra 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, dúkur 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 gólfsíðum gluggum er öryggisgler. Í gólfsíðum 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 stígganga verður úr áli og gleri, opið að ofanverðu með 300mm milliþili. 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 búrastáli. Þakið verður loftað með loftrásum og tóðum þannig að það uppfylli kröfur um loftun skv. byggingarreglugerð.

Brunavarnir og öryggi

Brunavarnir taka mið af byggingarreglugerð, 2012 og 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.

Brunahöfufun

Hver íbúð er sér brunahöf með REI90 veggjum á milli íbúða. Aðalstíghús er með aðgengi frá svalagangi og er sér brunahöf. Bilgeymsla, geymslur og tæknirympi er sér brunahöf hvert fyrir sig. Lóðrétt lagnaskótt 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 stíggangur uppfylla REI60 og lóðrétt burðarvirki sem bera þau eru R60. Stigi í stíghúsi 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 hverrar íbúðar. Reykskynjarar skulu vera í hverri íbúð, að lágmarki tveir.

Brunavarnir bilgeymslu

Bilgeymsla sem er sér brunahöf verður varin með vatnsúðakerfi. Önnur rympi 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

Neyslutvatslagnir eru í gólfi og veggjum eða í lagnaskóttum. Húsið er upphitað með gölfhita, en bilgeymsla með hitabílasurum. Skólplagnir tengjast við frærennisskerfi í götunni.

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

Baðherbergi og eldhúsið 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 nágretta 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, blinda 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 stíghaupa. Í lyftu skal vera handlisti á einum vegg öðru hvoru megin lyftuops.

Lyftur

Lyfta er staðsett í stíghúsi og er með aðgengi á allar hæðir. Framan við allar lyftur er 1,5x1,5m hindrunarlaust svæði. Hinappaborð 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 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 bilgeymslu skal koma fyrir grunnkerfi þannig að hægt verði að setja heðslustöð við hvert bílastæði bilgeymslu. Jafnframt skal lagt fyrir grunnkerfi að þremur stæðum á yfirborði.

Helstu stærðir

Hæð	Brúttóflatarmál kjallara	Brúttóflatarmál 1. hæðar	Brúttóflatarmál 2. hæðar	Brúttóflatarmál 3. hæðar	Samtals
Stærð lóðar	Nýtingarhlutfall lóðar				

Flatarmál	Rúmmál
911,5 m ²	2688,9m ³
741,9 m ²	2188,7 m ³
741,9 m ²	2188,7 m ³
741,9 m ²	2188,7 m ³
3137,2	9403,3 m ³
2227 m ²	
1,41	

Kólnunartölur

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

U-gildi byggingarhluta

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

W/m²K Ein. þykkt Gerð Varmatap

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

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

VERK
Áshamar 77
Vestmannaeyjar
TEIKNING

Aðaluppdrættir
Afstaða, byggingarlýsing og skráningatafla

KVARDI	
1:100	
DAGS	TEIKNING NR.
2.5.2025	A06
VERKNR.	ÚTGÁFA
00	D

Skráningartafli: Áshamar 77					Skrásetjari: Kristján Andrésson										Breytingar				
Landeignanúmer: L239985					Kennitala: 180777-3189														
Matshlutunúmer: 01					Dags.: 20/05/2026														
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-röð	Notkun texti	Höfuð-tökkun	Eignar-hald	Botnfötur m²	Millifötur m²	Stigar m²	Op m²	Brúttófötur m²	Brúttófötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettófötur 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	Bilgeymsla	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	<																	