Sólarhvarf 12-20

BYGGINGARLÝSING

a. Almennt
Um er að ræða raðhús með 5 íbúðarhlutum á lóðunum Sólarhvarf 12-20, Landnúmer 238949, -50, -51, -52, -53. Húsin eru á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr.
Sólarhvarf 12-20 samræmist gildandi almennum skilmálum deiliskipulags ásamt sérskilmálum, hæðar og lóðarblöðum.

b. Notkun.
Húsið er staðsett í Vatnsendahvarfi með víðáttumikið útsýni til norðurs og vesturs og í nálægð við fyrirhugaðan leik- og grunnskóla. Raðhúsið samanstendur af 5 íbúðarhlutum með aðkomu frá Sólarhvarfi. Íbúðarhlutarnir eru allir ætlaðir og sérsniðnir að notkun fyrir allt að 6-7 manneskjur að jafnaði. Hver íbúðarhluti hefur sér innkeyrslu með tveimur bílastæðum og aðkomu að aðalinngangi. Allir íbúðarhlutar eru á tveimur hæðum með aðkomu frá 2.hæð. Sérafnot að garðsvæði er bæði fyrir framan og aftan hverja húseiningu. Möguleiki er á því að setja heitan pott með læsanlegu öryggisloki á sérafnotareit á fyrstu eða annarri hæð. Skjólveggir á báðum hæðum skulu mynda samfellu og eru háðir samþykkis arkitekts.
Almennt skal við uppbyggingu hússins fara eftir reglugerðum um byggingarmál, brunavarnir og heilbrigðismál. Einnig skulu öll byggingarefni sem notuð eru í byggingunni hafa vottun eða umsögn sem uppfyllir kröfur byggingareglugerðar og íslenskra staðla.
Íbúðarhlutarnir standa hver á sinni lóð og er einn matshluti innan hverrar lóðar

c. Helstu stærðir.

Númer lóðar/Landnúmer/Matshluti:	brúttó m²	brúttó m³
Sólarhvarf 12 – L238949 – MHL01:	266,5 m²	974,0 m³
Sólarhvarf 14 – L238950 – MHL01:	243,5 m²	891,1 m³
Sólarhvarf 16 – L238951 – MHL01:	243,5 m²	891,1 m³
Sólarhvarf 18 – L238952 – MHL01:	243,5 m²	891,1 m³
Sólarhvarf 20 – L238953 – MHL01:	267,6 m²	985,8 m³

d. Stærðarhlutföll/bílastæði

Númer lóðar/Landnúmer/Matshluti:	Lóðarstærð (m²)	Nýtingarhlutfall
Sólarhvarf 12 – L238949 – MHL01:	475,0 m²	0,56
Sólarhvarf 14 – L238950 – MHL01:	340,9 m²	0,71
Sólarhvarf 16 – L238951 – MHL01:	340,2 m²	0,72
Sólarhvarf 18 – L238952 – MHL01:	341,5 m²	0,71
Sólarhvarf 20 – L238953 – MHL01:	503,4 m²	0,53

Bílastæði: Við hvern íbúðarhluta eru 2 upphituð bílastæði.

e. Burðarkerfi
Burðarvirki hússins er úr forsteyptum einingum sem samsteyptar eru á staðnum. Þetta eru undirstöður, veggir, filigranplötur undir milliplötur og þakplötur. Stigahlaup og pallar eru forsteyptar einingar, botnplata er staðsteypt. Einnig er staðsteypt ofan á filigran einingar milliplötu og þakplötu. Húsið er skífubygging sem flytur lóðrétta og lárétta krafta niður í veggi sem flytja krafta niður í undirstöður. Lárétt afstífing hússins er í steyptum veggjum sem flytja krafta úr plötum og veggjum niður í undirstöður.

Grundun
Forsteyptar undirstöður eru samsteyptar á staðnum sem og staðsteyptur sökkulfótur undir einingar. Undirstöðurnar færa krafta niður í þjappaða frostfría fyllingu sem sett er ofan á fastan botn.

f. Utanhússfrágangur og litaval
Útveggir eru forsteyptar samlokueiningar með 70 mm veðurkápu (steypt) að hluta til og standandi timburklæðningu að hluta. Veðurkápa er með sléttri áferð og máluð í hlýlegum, náttúrulegum gráum litatón. Klæðningar skulu vera a.m.k. í flokki 2, sjá nánar í stafalið l.
Þak er viðsnúið með ásoðnum tjörupappa, XPS einangrun, vatnsvarnardúk, jarðvegsfiltdúk, drenlagi og gróðurþekju. Frágangur þaks uppfyllir grein 9.6.10 og gr. 9.7.7. í byggingarreglugerð.

Gluggar og hurðir
Gluggar og hurðir eru verksmiðjuframleiddir úr ál/timbri nema rennihurðar sem eru ál/ál með hvítmáluðu timburyfirborði að innan enn dökkbrúnum litartón að utan.
Öryggisgler skal vera í gólfsíðum gluggum og rennihurðum sbr. gr. 8.5.2 í byggingarreglugerð 112/2012. Gluggar(gler) sem eru nær gólfi en 60 cm skulu hafa öryggisgler. sbr. gr. 12.4.3. BR.
Umferðarbreidd útihurða er minnst 83 - 207 sm. Og umferðarbreidd björgunaropa eru a.m.k 60x90 cm.

g. Handrið
Handrið utanhúss á svölum er úr reyklituðu gleri, hæð 1,10 m og frágangur skv. gildandi reglugerðum og teikningum arkitekts.
Handrið innan íbúða er úr gleri. Stigahandrið eru við öll stigaop, handrið eru eingöngu öðru megin. Handrið skal minnst vera skv. brg. 0,90 m á hæð.
Gler í handriðum verða í samræmi við öryggiskröfur í leiðbeiningarblöðum NMÍ rb(31) 121, rit 1-2-3 eftir því sem við á. Handrið á svölum verða úr samlímdu og hertu gleri vegna fallhættu. Samfelldur handlisti er á öllum glerhandriðum.

h. Einangrun

Byggingarhlutar	U-Gildi	Einangrunarþykkt	Gerð einangrunar
Útveggur	0,34 W/m²K	100 mm	Plasteinangrun
Þak(viðsnúið)	0,19 W/m²K	200 mm	Plasteinangrun(XPS)
Þaksvalir(viðsnúið)	0,19 W/m²K	200 mm	Plasteinangrun(XPS)
Botnplata	0,24 W/m²K	100 mm	Plasteinangrun(EPS)
Gluggar	1,50 W/m²K		Timbur/Ál
Hurðar	1,80 W/m²K		Timbur/Ál, rennihurðar Ál/Ál
Sökkulveggir	0,34 W/m²K	75 mm	Plasteinangrun(EPS)

Niðurstöður varmatapsútreikninga:
Heildarvarmatap á fermetra húss: 0,928 W/m² °C. Útreikningar skv. gr. 13.2.3.

i. Innanhúsfrágangur

Útveggir að innan og Innveggir
Innra byrði forsteyptra útveggjaeininga er sandspartlað og málað.
Léttir innveggir eru úr einangrunarfylltum blikkstoðum sem klæddar eru af með tvöföldu lagi af gipsplötum.
Veggir votrýma verða klæddir viðurkenndum plötum fyrir votrými, þaktir vatnsvarnarlagi þar sem það á við, flísalagðir og / eða sandspartlaðir og málaðir myglu- og sveppaþolinni votrýmismálningu.

Loft
Þök og milliplötur að innan verða ýmist slípuð, sandspörtluð og máluð eða klædd með hljóðvistardúk.

Innihurðir
Innihurðir eru hefðbundnar yfirfelldar timburhurðir. Hindrunarlaus umferðarbreidd allra inngangsdyra er minnst 0,80m og samsvarandi hindrunarlaus hæð minnst 2,0m. Hindrunarlaus umferðarbreidd svala- og garðdyra er minnst 0,80m og samsvarandi hindrunarlaus hæð 2,0m.

j. Kerfisloft
Ekki til staðar

k. Lagnir
Inntök lagna eru staðsett í bílskúr hverjar húseiningar. Byggingin er búin gólfhitakerfi. Neysluvatnskerfi er búið varmaskipti til upphitunar á köldu vatni í 65°C, með hringrás á heitu vatni. Skólplagnir tengjast lögnum sveitarfélagsins. Regnvatn frá þökum, lóð ásamt jarðvatni er veitt að lögnum sveitarfélags skv. gildandi deiliskipulagi. Bílaplan er snjóbrætt.
Í öllum votrýmum skal koma fyrir gólfniðurföllum.
Loftræsing: Hvert hús er með sjálfstæðri loftræsisamstæðu, sem staðsett er í bílskúr með innblæstri/útsogi auk varmaendurvinnslu.

l. Brunalýsing
Notkunarflokkur: Húsið fellur undir notkunarflokk 3 skv. Gr 9.1.13. BR.
Allir íbúðarhlutar eru sjálfstæð brunahólf með REI90 veggi á milli íbúða. Innbyggður bílskúr er sér brunahólf og eru EI60 veggir og EI-30-CS hurð á milli bílskúrs og íbúðar. Í bílskúr eru allar klæðningar úr efni í flokki 1, og íbúðarhluta a.m.k í flokki 2, sbr. gr.9.7.3. BR.
Reykskynjarar með hljóðgjafa eru í svefnherbergjum, í aðalrými 2 stk og bílskúr 1 stk, samkvæmt BR 9.5.5. Handslökkvitæki af viðurkenndri gerð (9 ltr. léttvatnstæki) eru staðsett í anddyri og í bílskúr. Í eldhúsi er eldvarnarteppi.
Flóttaleiðir úr hverjum íbúðarhluta eru um svalahurðir og um aðaldyr hús, auk þess eru björgunarop um svefnrými á neðri hæð. Gluggahleri björgunaropa skal geta haldist í opinni stöðu við rýmingu, ljósop a.m.k 60x90 sm. Gluggahleri skal hafa öryggisbúnað sem hindrar opnun í max 89 mm, sem hindrar fallhættu barna. Að öðru leiti er vísað í grein 9.5.5. BR er varðar Björgunarop.
Möguleiki er á eldstæði/kamínu í húsunum, fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar (brunamálastofnun ríkisins) nr. 192.BR1 hvað varðar frágang við þak, veggi og gólf.
Aðgengi slökkviliðs/viðbragðsaðila er frá Sólarhvarfi og um aðaldyr húsa.

m. Hljóðvist
Við byggingu raðhúsa við Sólarhvarf 12-20 eru kröfur til hljóðvistar skv. gæðaflokki C í staðlinum ÍST 45:2016, Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis uppfylltar. Horft er til kafla 6 í staðlinum, en í þeim eru skilgreindar sérstaklega kröfur til íbúðarhúsnæðis. Fullnægjandi hljóðeinangrun verður tryggð með því að beita þekktum lausnum við uppbyggingu veggja og gólfplatna. Gólfefni verða valin m.a. með högghljóðstig í nálægum rýmum í huga. Frágangur tæknibúnaðar í byggingunum verður með þeim hætti að kröfur til hljóðvistar verða uppfylltar, jafnt til lofthljóðeinangrunar milli rýma sem og hljóðstigs frá tæknibúnaði. Hugað verður að uppbyggingu útveggja og hjóðeinangrunargildi glerja þannig að hljóðstig innandyra uppfylli kröfur reglugerðar vegna hávaða frá umferð og öðrum hljóðgjöfum. Hljóðstig á útisvæðum sem skipulögð eru til útiveru á lóðinni verða innan marka reglugerðar um hávaða.

n. Öryggisbúnaður
Ekki er annar öryggisbúnaður en sá sem er minnst á í stafalið l.

o. Tækjabúnaður
Ekki til staðar

p. Aðgengi og algild hönnun
Samkvæmt byggingareglugerð 112/2012 með áorðnum breytingum, grein 6.1.2 skal ávallt leitast við að gera byggingar og lóðir þannig að þær séu öllum aðgengilegar. Á það við um frágang lóðar, innra skipulag og aðgengismál. Er sú grein höfð til viðmiðunar við hönnun hússins. Ef hönnun uppfyllir ekki kröfur um aðgengi má með fremur einföldum hætti aðlaga húsnæðið að settum kröfum t.d með færslu innréttinga, úsgagna og/eða léttum veggjum sem og opnun hurða.

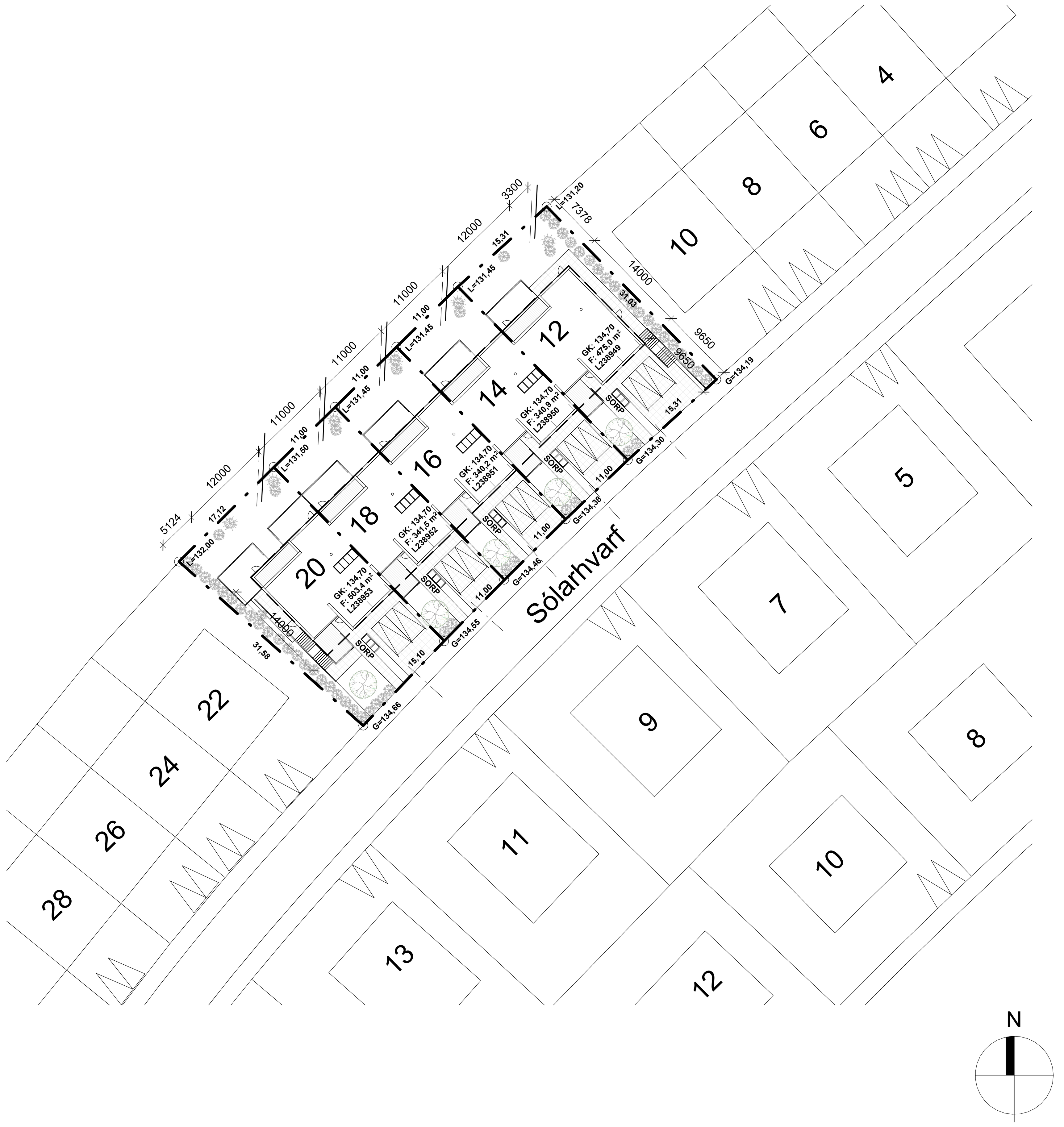
q. Frágangur lóðar
Bílastæði og aðkoma að aðalinngangi er hellulagt með snjóbræðslu. Á aðkomuhæð er timburverönd sem snýr í suðaustur. Einnig er timburverönd garðmegin á 1.hæð. Að örðu leyti er gert ráð fyrir grasi og lágum gróðri. Stakstætt lauftré (reynir, gullregn, álmur, hlynur, hegg eða elri) er við aðkomu hverjar húseiningu fyrir sig samkvæmt skilmálum í deiliskipulagi. Hús og lóð er aðlagað að núverandi landhalla.
Skábrautir eru 2,5 - 4% á efra svæði sem er undir miðviðunarmörkum er varða hreyfihamlaða. Við lóðarmörk er notast við runna en frágangur við lóðarmörk skal þó vera í samráði við aðliggjandi lóðarhafa. Lýsing á lóð skal vera lágstemmd svo hún valdi ekki ljósmengun eða óþægindum fyrir aðliggjandi lóðarhafa sbr. 7.2.4. gr. BR.

r. Sorp
Sorpskýli fyrir þrjár sorptunnur er staðsett fyrir framan hverja húseiningu á hverri lóð fyrir sig. Flokkun sorps er fjórskipt: Lífrænn úrgangur, almennt sorp, plast og pappír.

s. Ýmis atriði
Bréfarifur: Á eða við aðalinngangsdyr er komið fyrir bréfrifu 25x260mm með neðri brún min 100 sm. frá yfirborði jarðar samkv. ákvæðum B.R. gr. 6.13.1.

Skýringar tákna

Tákn	Skýring
1 Texti 1:100	Teikning Skýring Mælikvarði
1 2.00.00	Táknar snið Númer á teikningu Númer á blaði
1 2.00.00	Táknar ásýnd utanhúss Númer á teikningu Númer á blaði
Samb.	Táknar að snið, deili eða ásýnd á viðkomandi stað er sambærilegt við teikningu sem vísað er í.
N	Norðurpíla
K: 0,00	Táknar gólfkóta, hæð á grunnmynd
K: 0,00	Táknar kóta, hæð á sniði
XX	Táknar halla í gráðum eða sem hlutfall
LR	Táknar loftræsingu
GN	Táknar gólfniðurfall
ÞN	Táknar þakniðurfall
0101	Táknar skráningarnúmer
EI60	Táknar brunamótstöðu byggingarhluta (heilleiki og einangrun) í mínútum
R60	Táknar brunamótstöðu burðarvirkis í mínútum
EI-CS30	Táknar brunamótstaða hurðar í mínútum. S táknar reykþéttingu C táknar sjálflokandi
R	Táknar reykskynjara
BO	Táknar björgunarop
ÚT	Táknar merktan útgang að flóttaleið
!	Táknar stjórnstöð brunaviðvörunarkerfis
25m	Táknar brunaslöngu Lengd slöngu í metrum
	Táknar flóttaleið
	Táknar stigleiðslu
	Lóðamörk
	Byggingarreitur
	Neysluvatnsheimæð (með loka)
	Regnvatnsfráræsi
	Skólpfráræsi



1 **Afstöðumynd**
1 : 500

ÓFULLGERÐ TEIKNING
18.3.2026 09:39:40

útg.	dags.	skýring	hannað

Sólarhvarf 12-20
AFSTÖÐUMYND OG BYGGINGARLÝSING
AÐALUPPDRÆTTIR

Sveitarfélag:	Kópavogur
Staðgreinir:	XXXX-X-XXXXXXXX
Landnúmer:	238949, -50, -51, -52, -53

Hannað af:	SGH	Mælikvarði:	1 : 500
Yfirfarið af:	HJ	Dagsetning:	18.03.2026

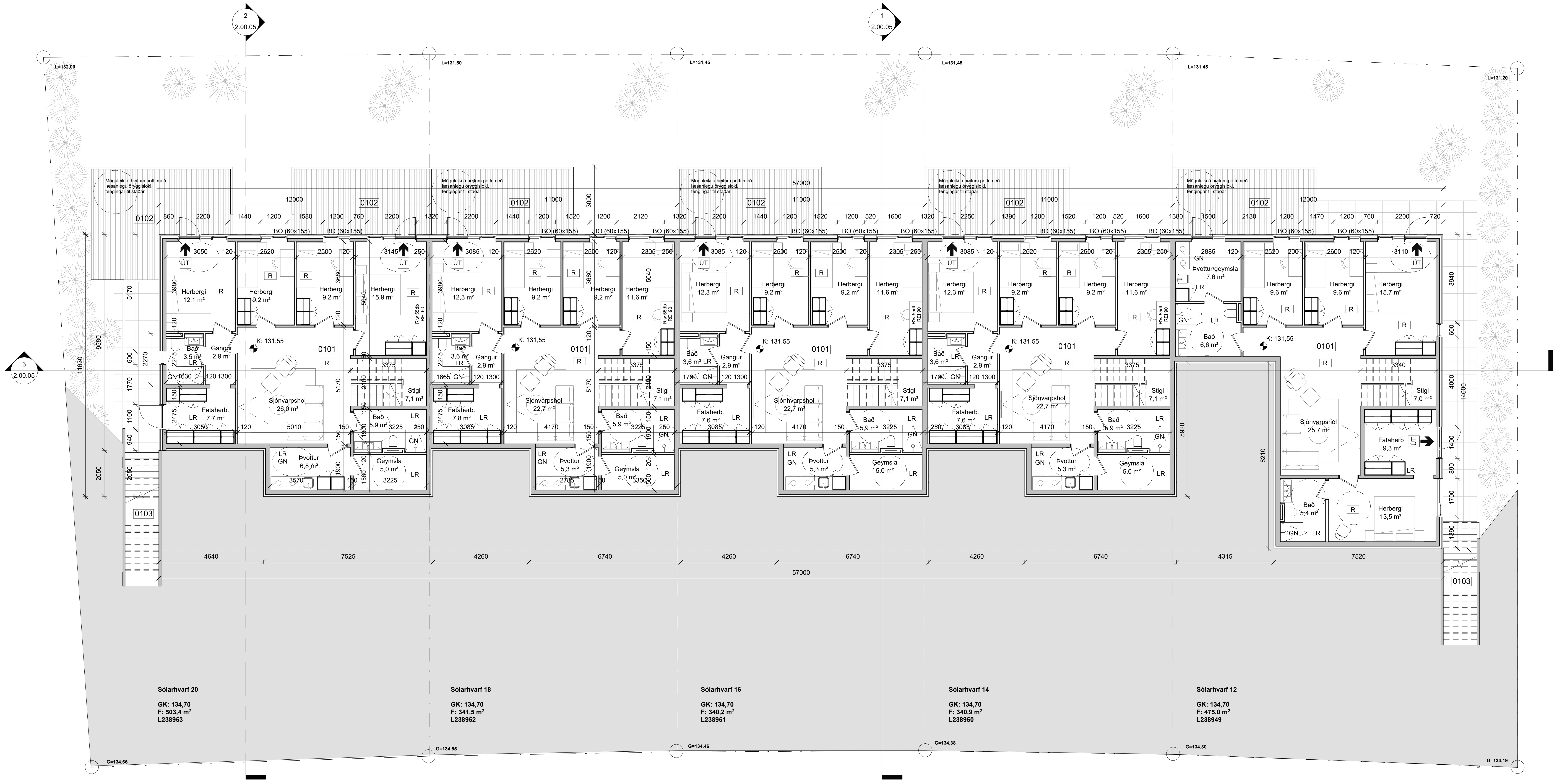
25-006
Verknúmer

2.00.01
teikninganúmer útgáfa

Blaðastærð A1 = 594 x 841

STUDIO RÚN
STUDIO RÚN ehf - kt 531025 - 0400
Stórhöfða 17 - 110 Reykjavík
sími: 855 7774
www.studiorun.is

Sigrún Guðný Halldórsdóttir arkitekt faí sigrun@studiorun.is kt.281286-3079



1 Grunnmynd, 1. hæð
1 : 100

útg.	dags.	skýring	hannað

Sólarhvarf 12-20
GRUNNMYND 1.HÆÐAR
AÐALUPPDRÆTTIR

Sveitarfélag: Kópavogur
Staðgreinir: XXXX-X-XXXXXXXX
Landnúmer: 238949, -50, -51, -52, -53

Hannað af: Author
Yfirfarið af: Checker
Mælikvarði: 1 : 100
Dagsetning: -

25-006
Verknúmer
2.00.02
teikninganúmer
útgáfa

ÓFULLGERÐ TEIKNING
18.3.2026 09:39:42

STUDIO RÚN
STUDIO RÚN ehf - kt 531025 - 0400
Stórhöfða 17 - 110 Reykjavík
sími: 855 7774
www.studiorun.is

Sigrún Guðný Halldórsdóttir arkitekt faí sigrun@studiorun.is kt.281286-3079

1 **Grunnmynd, 2.hæð**
1 : 100

útg. dags. skýring hannað

Sólarhvarf 12-20

GRUNNMYND 2.HÆÐAR
AÐALUPPDRÆTTIR

Sveitarfélag:	Kópavogur
Staðgreinir:	XXXX-X-XXXXXXXX
Landnúmer:	238949, -50, -51, -52, -53

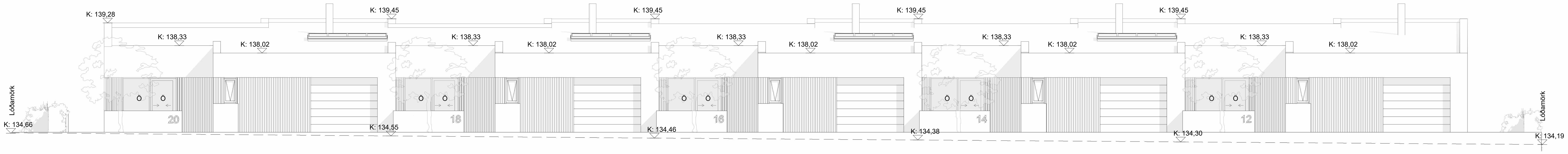
Hannað af:	SGH	Mælikvarði:	1 : 100
Yfirfarið af:	HJ	Dagsetning:	18.03.26

25-006	2.00.03	
Verknúmer	teikninganúmer	útgáfa

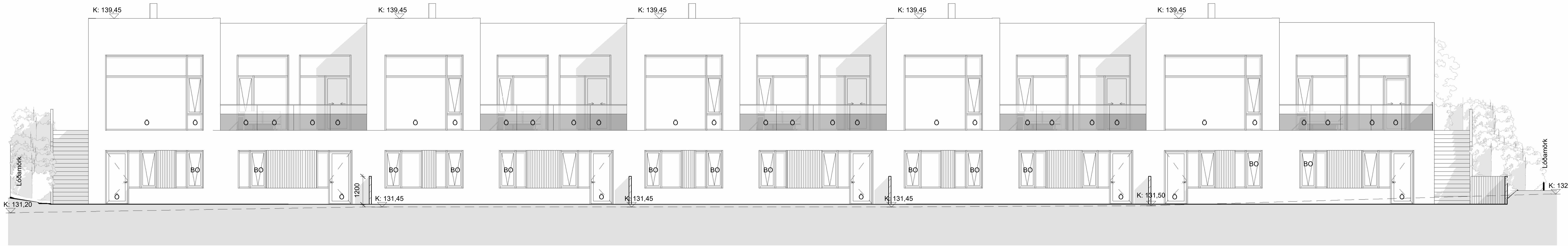
ÓFULLGERÐ TEIKNING
18.3.2026 09:39:45

STUDIO RÚN
STUDIO RÚN ehf - kt 531025 - 0400
Stórhöfða 17 - 110 Reykjavík
sími: 855 7774
www.studiorun.is

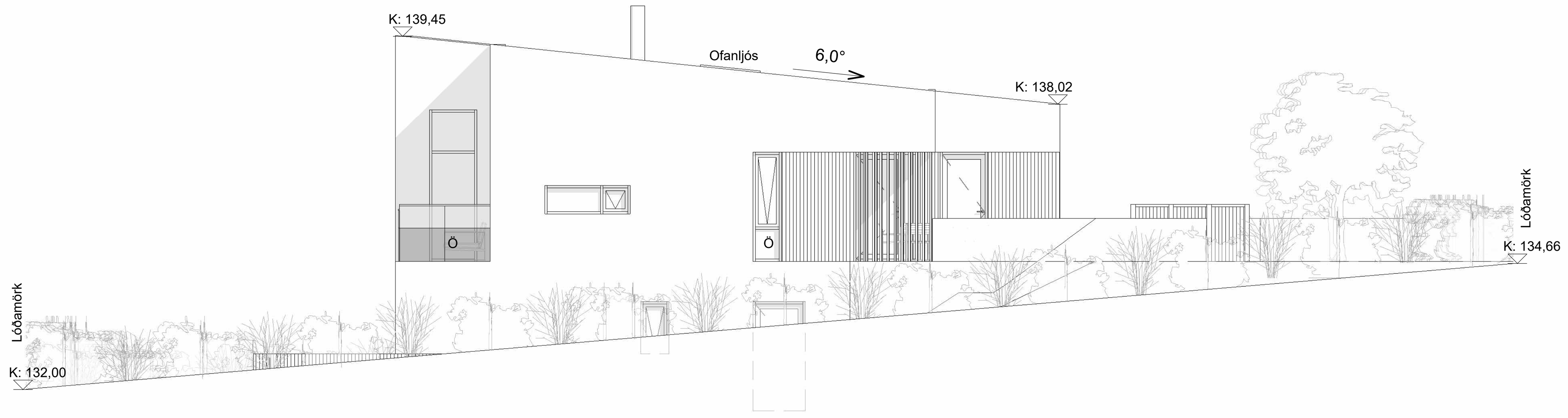
Sigrún Guðný Halldórsdóttir arkitekt faí sigrun@studiorun.is kt.281286-3079



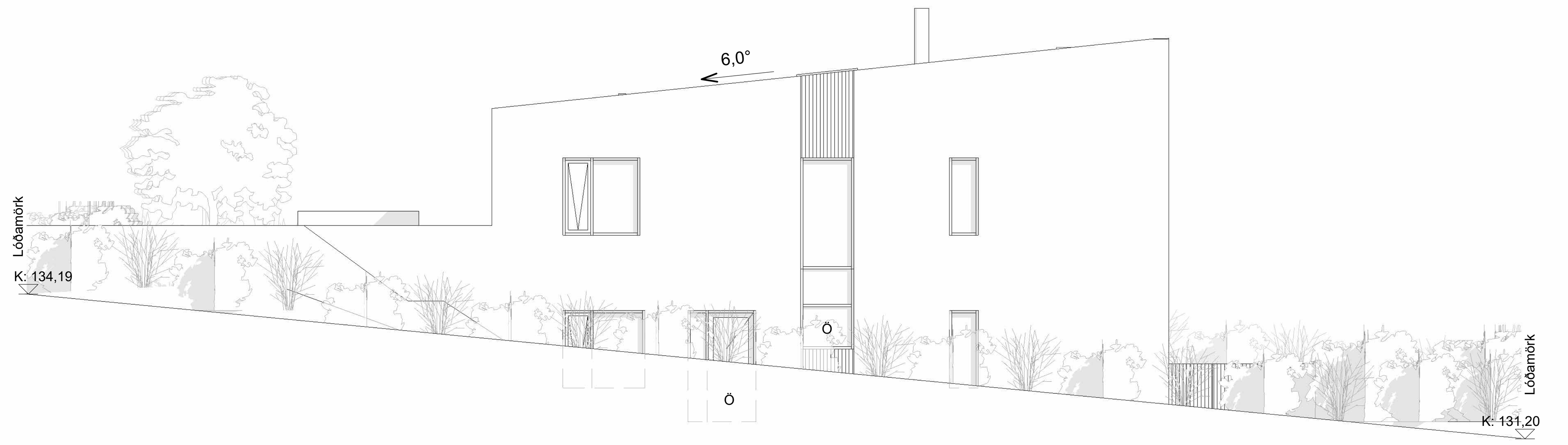
1 Suðaustur
1 : 100



2 Norðurvestur
1 : 100



3 Suðvestur
1 : 100



4 Norðaustur
1 : 100

ÓFULLGERÐ TEIKNING
18.3.2026 09:39:55

útg.	dags.	skýring	hannað

Sólarhvarf 12-20

ÚTLIT

AÐALUPPDRÆTTIR

Sveitarfélag:	Kópavogur
Staðgreinir:	XXXX-X-XXXXXXXX
Landnúmer:	238949, -50, -51, -52, -53

Hannað af:	SGH	Mælikvarði:	1 : 100
Yfirfarið af:	HJ	Dagsetning:	28/01/26

25-006 Verknúmer

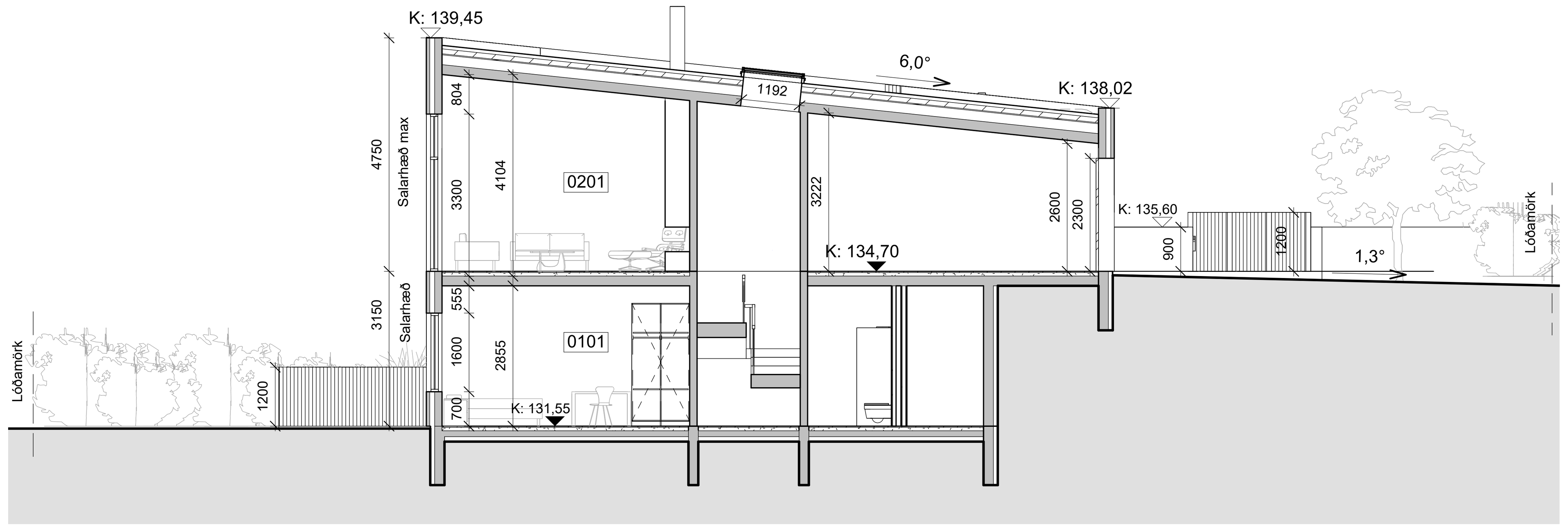
2.00.04 teikninganúmer

útgáfa

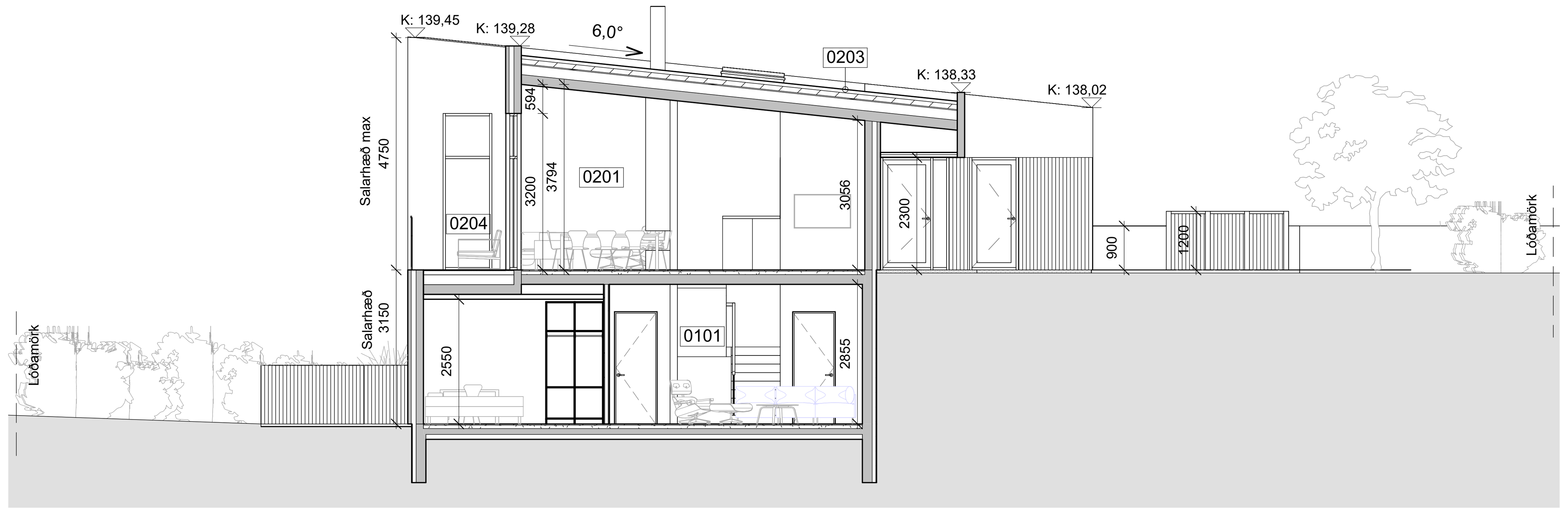
Blaðastærð A1 = 594 x 841

STUDIO RÚN
STUDIO RÚN ehf - kt 531025 - 0400
Stórhöfða 17 - 110 Reykjavík
sími: 855 7774
www.studiorun.is

Sigrún Guðný Halldórsdóttir arkitekt faí sigrun@studiorun.is kt.281286-3079



1 **Snið 1**
1 : 100



2 **Snið 2**
1 : 100

3 **Snið 3**
1 : 100

útg. dags. skýring hannað

Sólarhvarf 12-20

SNEIÐINGAR
AÐALUPPDRÆTTIR

Sveitarfélag:	Kópavogur
Staðgreinir:	XXXX-X-XXXXXXXX
Landnúmer:	238949, -50, -51, -52, -53

Hannað af:	SGH	Mælikvarði:	1 : 100
Yfirfarið af:	HJ	Dagsetning:	28/03/26

25-006
Verknúmer

2.00.05
teikninganúmer

útgáfa

Blaðastærð A1 = 594 x 841

ÓFULLGERÐ TEIKNING
18.3.2026 09:39:58

STUDIO RÚN
STUDIO RÚN ehf - kt 531025 - 0400
Stórhöfða 17 - 110 Reykjavík
sími: 855 7774
www.studiorun.is

Sigrún Guðný Halldórsdóttir arkitekt faí sigrun@studiorun.is kt.281286-3079

Skráningartafla: Sólarhvarf 12

Skráningartafla:	Sólarhvarf 12		Skrásetjari:	Davíð Árnason	
Landeignanúmer:	L238949		Kennitala:	090886-2909	
Matshlutanúmer:	01	Útgáfa: 5.03	Dags.:	13.3.2026	

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-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			409,6	0,0	6,8	7,0	259,3	143,3			974,0	227,8	259,3		772,865
		Botn											29,6				
	01	**1. hæð**			130,2	0,0	6,8	0,0	130,2	0,0			410,1	110,0	130,2		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	130,2		6,8		130,2		3,15	3,15	410,1	110,0	130,2	3,15	346,500
B	0102	**Útisvæði**	U	0101	7,2				7,2								
C	0103	**Útistigi**	U	0101	12,2		11,1		12,2								
	02	**2. hæð**			279,4	0,0	0,0	7,0	129,1	143,3			534,2	117,8	129,1		
A	0201	**Íbúð**	N	0101	102,6			7,0	95,6		2,77	4,63	374,5	88,7	95,6	3,65	323,755
A	0202	**Bílskúr**	B	0101	33,5				33,5		2,77	3,43	103,9	29,1	33,5	3,10	90,210
A	0203	**Þakrými**	V	0101	143,3					143,3	0,39	0,39	55,9				
C	0204	**Svalir**	S	0101	12,4				12,4							1,00	12,400

Athugasemdir

			Skiptarúmmál	
Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Íbúð**	259,3	772,865	772,865
	Alls	**259,3**	772,865	**772,865**

		Botnplata		Hjúpfletir	Þar af:		Þar af:		
	Lóð m²	Botnplata m³	Botnplata m²	Útveggir m²	Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	475,0	29,6	148,0	237,8	75,1	143,8	7,3	7,9	37,8

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	266,3		7,0	259,3		888,5	227,8	259,3
Svalir A lokun								
B rými	7,2			7,2				
C rými	24,6							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)	143,3			143,3	143,3	55,9		
Botnplata						29,6		
Samtals:	**441,4**	**0,0**	**7,0**	**409,8**	**143,3**	**974,0**	**227,8**	**259,3**

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.

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**266,5**	**475,0**	**0,56**

Skráningartafla: Sólarhvarf 18

Skráningartafla:	Sólarhvarf 18		Skrásetjari:	Davíð Árnason	
Landeignanúmer:	L238952		Kennitala:	090886-2909	
Matshlutanúmer:	01	Útgáfa: 5.03	Dags.:	3/13/2026	

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-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			373.3	0.0	6.8	7.0	236.4	129.9			891.1	209.8	236.4		712.612
		Botn											28.5				
	01	**1. hæð**			119.8	0.0	6.8	0.0	119.8	0.0			377.4	102.4	119.8		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	119.8		6.8		119.8		3.15	3.15	377.4	102.4	119.8	3.15	322.560
B	0102	**Útisvæði**	U	0101	7.1				7.1								
	02	**2. hæð**			253.5	0.0	0.0	7.0	116.6	129.9			485.2	107.4	116.6		
A	0201	**Íbúð**	N	0101	95.2			7.0	88.2		2.77	4.63	346.5	82.8	88.2	3.64	301.392
A	0202	**Bílskúr**	B	0101	28.4				28.4		2.77	3.43	88.0	24.6	28.4	3.10	76.260
A	0203	**Þakrými**	V	0101	129.9					129.9	0.39	0.39	50.7				
C	0204	**Svalir**	S	0101	12.4				12.4							1.00	12.400

Athugasemdir

			Skiptarúmmál	
Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Íbúð**	236.4	712.612	712.612
	Alls	**236.4**	712.612	**712.612**

		Botnplata		Hjúpfletir	Þar af:		Þar af:		
	Lóð m²	Botnplata m³	Botnplata m²	Útveggir m²	Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	341.5	28.5	142.6	147.9	61.2	130.8	7.3	7.9	30.7

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	243.4		7.0	236.4		811.9	209.8	236.4
Svalir A lokun								
B rými	7.1			7.1				
C rými	12.4							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)	129.9			129.9	129.9	50.7		
Botnplata						28.5		
Samtals:	**392.8**	**0.0**	**7.0**	**373.4**	**129.9**	**891.1**	**209.8**	**236.4**

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.

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**243.5**	**341.5**	**0.71**

Skráningartafla: Sólarhvarf 14

Skráningartafla:	Sólarhvarf 14		Skrásetjari:	Davíð Árnason	
Landeignanúmer:	L238950		Kennitala:	090886-2909	
Matshlutanúmer:	01	Útgáfa: 5.03	Dags.:	3/13/2026	

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-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			373.3	0.0	6.8	7.0	236.4	129.9			891.1	209.8	236.4		712.612
		Botn											28.5				
	01	**1. hæð**			119.8	0.0	6.8	0.0	119.8	0.0			377.4	102.4	119.8		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	119.8		6.8		119.8		3.15	3.15	377.4	102.4	119.8	3.15	322.560
B	0102	**Útisvæði**	U	0101	7.1				7.1								
	02	**2. hæð**			253.5	0.0	0.0	7.0	116.6	129.9			485.2	107.4	116.6		
A	0201	**Íbúð**	N	0101	95.2			7.0	88.2		2.77	4.63	346.5	82.8	88.2	3.64	301.392
A	0202	**Bílskúr**	B	0101	28.4				28.4		2.77	3.43	88.0	24.6	28.4	3.10	76.260
A	0203	**Þakrými**	V	0101	129.9					129.9	0.39	0.39	50.7				
C	0204	**Svalir**	S	0101	12.4				12.4							1.00	12.400

Athugasemdir

			Skiptarúmmál	
Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Íbúð**	236.4	712.612	712.612
	Alls	**236.4**	712.612	**712.612**

		Botnplata		Hjúpfletir	Þar af:		Þar af:		
	Lóð m²	Botnplata m³	Botnplata m²	Útveggir m²	Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	340.9	28.5	142.6	147.9	61.2	130.8	7.3	7.9	30.7

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	243.4		7.0	236.4		811.9	209.8	236.4
Svalir A lokun								
B rými	7.1			7.1				
C rými	12.4							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)	129.9			129.9	129.9	50.7		
Botnplata						28.5		
Samtals:	**392.8**	**0.0**	**7.0**	**373.4**	**129.9**	**891.1**	**209.8**	**236.4**

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.

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**243.5**	**340.9**	**0.71**

Skráningartafla: Sólarhvarf 20

Skráningartafla:	Sólarhvarf 20		Skrásetjari:	Davíð Árnason	
Landeignanúmer:	L238953		Kennitala:	090886-2909	
Matshlutanúmer:	01	Útgáfa: 5.03	Dags.:	3/13/2026	

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-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			410.3	0.0	6.8	7.0	259.8	143.5			985.8	229.4	259.8		783.917
		Botn											33.0				
	01	**1. hæð**			130.4	0.0	6.8	0.0	130.4	0.0			410.8	111.4	130.4		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	130.4		6.8		130.4		3.15	3.15	410.8	111.4	130.4	3.15	350.910
B	0102	**Útisvæði**	U	0101	7.8				7.8								
C	0103	**Útstigi**	U	0101	12.2		11.1		12.2								
	02	**2. hæð**			279.9	0.0	0.0	7.0	129.4	143.5			542.0	118.0	129.4		
A	0201	**Íbúð**	N	0101	103.0			7.0	96.0		2.77	4.24	382.5	88.7	96.0	3.71	329.077
A	0202	**Bílskúr**	B	0101	33.4				33.4		2.77	3.43	103.5	29.3	33.4	3.10	90.830
A	0203	**Þakrými**	V	0101	143.5					143.5	0.39	0.39	56.0				
C	0204	**Svalir**	S	0101	13.1				13.1							1.00	13.100

Athugasemdir

			Skiptarúmmál	
Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Íbúð**	259.8	783.917	783.917
	Alls	**259.8**	783.917	**783.917**

		Botnplata		Hjúpfletir	Þar af:		Þar af:		
	Lóð m²	Botnplata m³	Botnplata m²	Útveggir m²	Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	503.4	33.0	165.1	233.6	66.2	143.8	7.3	7.9	38.4

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	266.8		7.0	259.8		896.8	229.4	259.8
Svalir A lokun								
B rými	7.8			7.8				
C rými	25.3							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)	143.5			143.5	143.5	56.0		
Botnplata						33.0		
Samtals:	**443.4**	**0.0**	**7.0**	**411.1**	**143.5**	**985.8**	**229.4**	**259.8**

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.

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**267.6**	**503.4**	**0.53**

Skráningartafla: Sólarhvarf 16

Skráningartafla:	Sólarhvarf 16		Skrásetjari:	Davíð Árnason	
Landeignanúmer:	L238951		Kennitala:	090886-2909	
Matshlutanúmer:	01	Útgáfa: 5.03	Dags.:	3/13/2026	

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-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			373.3	0.0	6.8	7.0	236.4	129.9			891.1	209.8	236.4		712.612
		Botn											28.5				
	01	**1. hæð**			119.8	0.0	6.8	0.0	119.8	0.0			377.4	102.4	119.8		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	119.8		6.8		119.8		3.15	3.15	377.4	102.4	119.8	3.15	322.560
B	0102	**Útisvæði**	U	0101	7.1				7.1								
	02	**2. hæð**			253.5	0.0	0.0	7.0	116.6	129.9			485.2	107.4	116.6		
A	0201	**Íbúð**	N	0101	95.2			7.0	88.2		2.77	4.63	346.5	82.8	88.2	3.64	301.392
A	0202	**Bílskúr**	B	0101	28.4				28.4		2.77	3.43	88.0	24.6	28.4	3.10	76.260
A	0203	**Þakrými**	V	0101	129.9					129.9	0.39	0.39	50.7				
C	0204	**Svalir**	S	0101	12.4				12.4							1.00	12.400

Athugasemdir

			Skiptarúmmál	
Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Íbúð**	236.4	712.612	712.612
	Alls	**236.4**	712.612	**712.612**

		Botnplata		Hjúpfletir	Þar af:		Þar af:		
	Lóð m²	Botnplata m³	Botnplata m²	Útveggir m²	Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	340.2	28.5	142.6	147.9	61.2	130.8	7.3	7.9	30.7

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	243.4		7.0	236.4		811.9	209.8	236.4
Svalir A lokun								
B rými	7.1			7.1				
C rými	12.4							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)	129.9			129.9	129.9	50.7		
Botnplata						28.5		
Samtals:	**392.8**	**0.0**	**7.0**	**373.4**	**129.9**	**891.1**	**209.8**	**236.4**

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.

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**243.5**	**340.2**	**0.72**

ÓFULLGERÐ TEIKNING
18.3.2026 09:40:01

útg. dags. skýring hannað

Sólarhvarf 12-20
SKRÁNINGARTAFLA
AÐALUPPDRÆTTIR

Sveitarfélag:	Kópavogur
Staðgreinir:	XXXX-X-XXXXXXXX
Landnúmer:	238949, -50, -51, -52, -53

Hannað af:	SGH	Mælikvarði:	
Yfirfarið af:	HJ	Dagsetning:	28/03/26

25-006 Verknúmer

2.00.06 teikninganúmer útgáfa

Blaðastærð A1 = 594 x 841

STUDIO RÚN
STUDIO RÚN ehf - kt 531025 - 0400
Stórhöfða 17 - 110 Reykjavík
sími: 855 7774
www.studiorun.is

Sigrún Guðný Halldórsdóttir arkitekt faí sigrun@studiorun.is kt.281286-3079