sei
www.seistudio.is
Sei ehf., Eyjarslóð 9, 101 Reykjavík
s: 699-1130. kt. 410715-1120
einar@seistudio.is, shruthi@seistudio.is

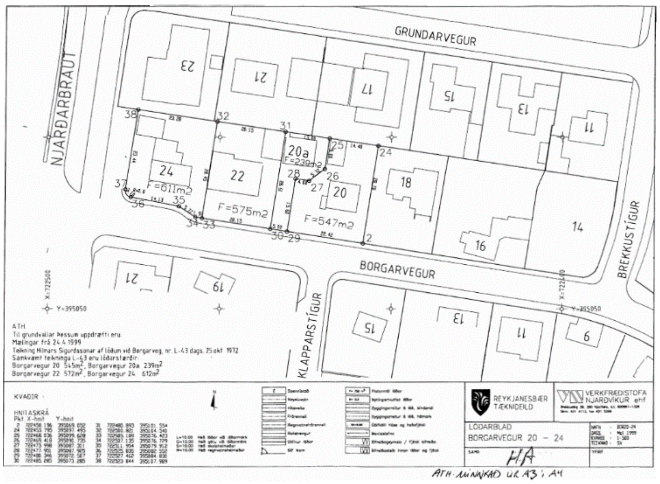
Reykjavík, 11. nóvember 2020

Skrifstofa byggingarfulltrúa
Sveinn Björnsson, byggingarfræðingur
Tjarnargötu 12
230 Reykjanesbær

Efni: Ósamræmi í gögnum varðandi lóð við Borgarveg 24, Njarðvík

Eigandi hússins Borgarvegur 24 hefur falið okkur hjá Sei að gera tillögur að endurbótum á húsi og lóð. Borgarvegur 24 var reistur árið 1950 sem íbúðarhús en húsið var stækkað og byggt var sambyggt bílskýli um árið 1970. Þær endurbætur sem fyrirhugaðar eru nú, snúa fyrst og fremst að húsinu og bílskýli en efni þessa bréfs snýr að ósamræmi er varðar stærð og mörk lóðarinnar, sem einnig er fyrirhugað að ráðast í endurbætur á.

Á mæliblaði, sem gefið er út í maí, árið 1999 og undirritað af H.A. eru gefin upp hnit fyrir lóðir nr. 20-24 við Borgarveg. Þar kemur fram að lóðin við Borgarveg 24 sé 611 m² og sýnt með útlínu hvar lóðin gefur eftir gagnvart afrein til suðurs.



Ef hins vegar er horft til Þjóðskrár og upprunalegs afsals sést að lóðin er skráð 690 m², enda upprunalega skilgreind sem 23 x 30 metrar að stærð. Með þessu erindi er verið að óska eftir því að ofangreint mæliblað sé leiðrétt og afreinin, sem ekki lengur þjónar neinum tilgangi,

verið fjarlægð í kjölfar samþykkis, áður en eða þegar framkvæmdir við lóðina hefjast. Við höfum því teiknað lóðina 690 m² á afstöðumynd aðaluppdrátta en sýnt með puntalínu hvar lóðamörk skv. mæliblaði liggja, til skýringa.

Borgarvegur 24

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2021
+ F2092958	01 0101	Einbýlishús	1950	270,6 m2	48.800.000	10.300.000	66.630.000	47.900.000

Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L129267	Íbúðarhúsalóð	690,0 m²	2000-5-12130240

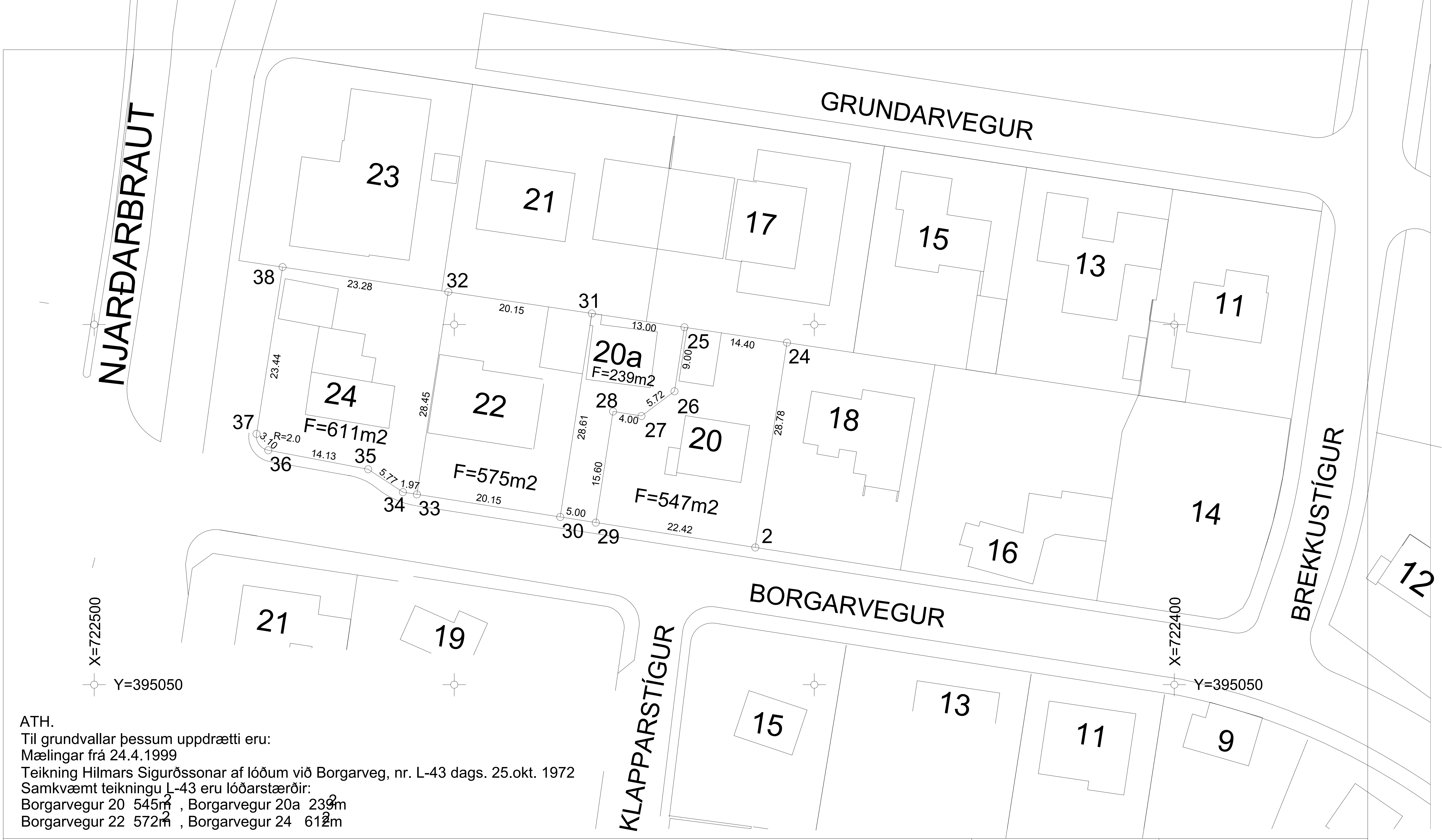
skra.is
https://www.skra.is/default.aspx?pageid=d5db1b6d-0650-11e6-943c-005056851dd2&selector=streetname&pos=fp-advanced-search-custom&streetname=borgarvegur%2024
sótt 11.nóv.2020

Við teljum það réttlætismál varðandi skatta og annað, að þetta sé leiðrétt og að lóðin fái aftur sýna upprunalegu stærð og trúum því einnig að þetta verði til umhvefisbóta til framtíðar.

Virðingafyllst,

Fyrir hönd eigenda

Einar Hlér Einarsson, MAA
Shruthi Basappa, arkitekt.



ATH.
Til grundvallar þessum uppdrætti eru:
Mælingar frá 24.4.1999
Teikning Hilmars Sigurðssonar af lóðum við Borgarveg, nr. L-43 dags. 25.okt. 1972
Samkvæmt teikningu L-43 eru lóðarstærðir:
Borgarvegur 20 545m^2 , Borgarvegur 20a 239m^2
Borgarvegur 22 572m^2 , Borgarvegur 24 612m^2

KVAÐIR :

HNITASKRÁ

Pkt.	X-hnit	Y-hnit
2	722458.196	395069.052
24	722453.795	395097.495
25	722468.036	395099.628
26	722469.418	395090.735
27	722473.998	395087.311
28	722477.951	395087.925
29	722480.346	395072.507
30	722485.285	395073.285
31	722480.893	395101.554
32	722500.821	395104.540
33	722505.189	395076.423
34	722507.135	395076.729
35	722511.954	395079.912
36	722525.835	395082.552
37	722527.462	395084.830
38	722523.844	395107.989

N

L=10.00 Hæð lóðar við lóðarmörk
G=10.00 Hæð götu við lóðarmörk
S=10.00 Hæð skolpheimæðar
R=10.00 Hæð regnvatnsheimæðar

Tákn	Skýring	Tákn	Skýring
Z	Spennistöð	F= 750 m^2	Flatarmál lóðar
	Neysluvatn	N= 0.3	Nýtingarhlutfall lóðar
	Hitaveita		Byggingarreitur á lóð, bindandi
	Frárennsli		Byggingarreitur á lóð, hámark
	Regnvatnsfrárennsli	1 GK=8.80	Gólfkóti húss og hæðafjöldi
	Rafstrengur		Mænisstefna
	Útlínur lóðar		Bifreiðageymsla / Fjöldi bifreiða
	90° horn		Bifreiðastæði innan lóðar og fjöldi

REYKJANESBÆR
TÆKNIDEILD

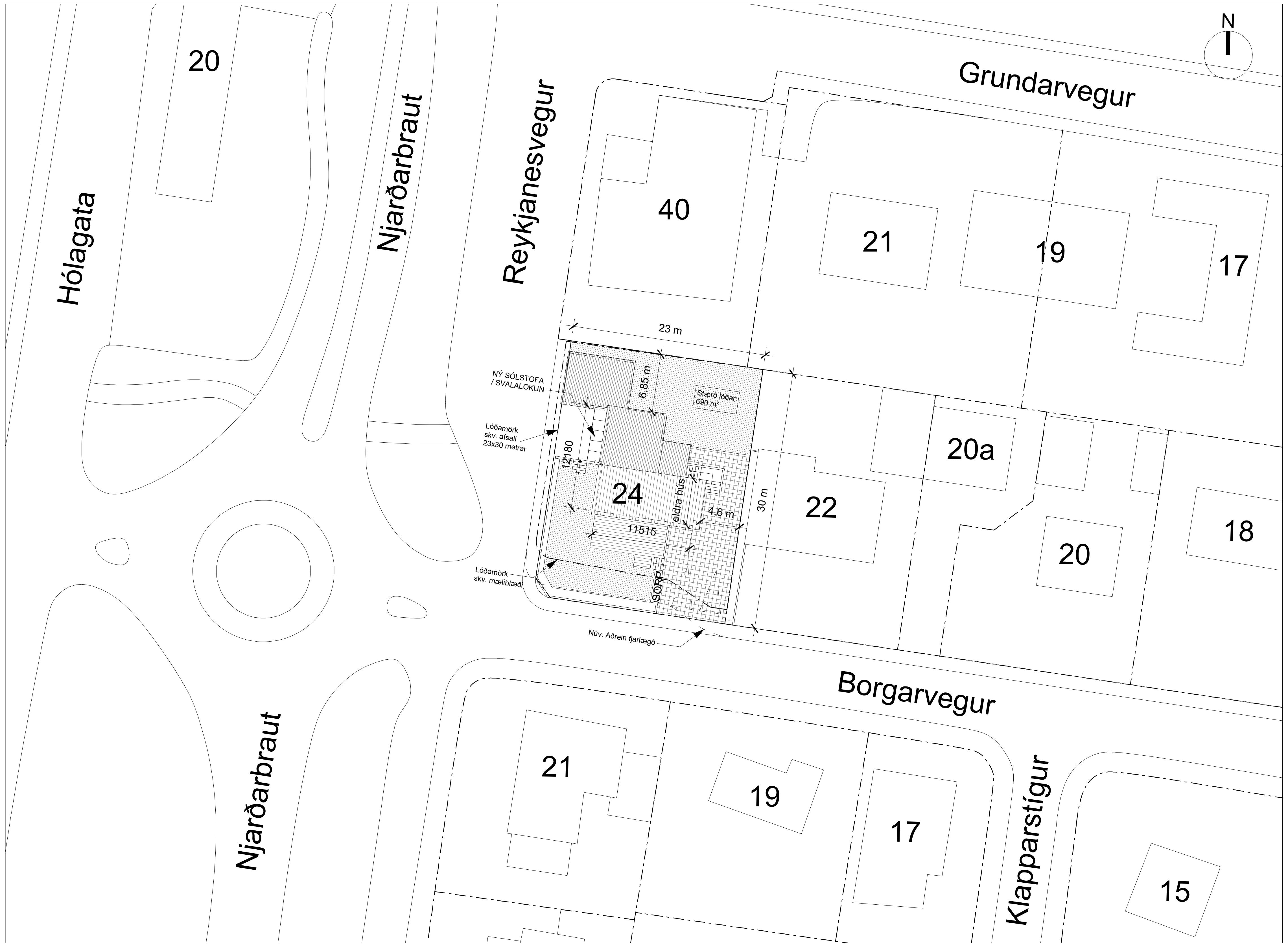
VERKFRÆÐISTOFA NJARÐVÍKUR ehf
Brekkustíg 39, 260 Njarðvík, k.t. 600991-1329
Sími 421 4113, fax 421 5266

LÓÐARBLAÐ
BORGARVEGUR 20 - 24

NAFN : BOR20-24
DAGS. : Maí 1999
KVARÐI : 1:500
TEIKNAÐ : SV

SAMÞ.:

YFIRF.:



AFSTÖÐUMYND 1:500

Skráningartafla:	Borgarvegur 24	**Skrásetjari:**	Birgir Sveinn Jakobsson
Landnúmer:	L129267	**Kennitala:**	060491-2249
Matshlutanúmer:	01	Útgáfa: 4.01b **Dags.:**	14.09.2020

Uppskipting og lýsing					**Stærðir**												
D0 Lokun	D1 Rými hæð-röð	D2 Notkun texti	D3 Höfuð-flokkun	D4 Eignar-hald	D5 Botnflötur m²	D5M Milliflötur m²	D6 Stigar m²	D7 Op m²	D8 Brúttóflötur m²	D9 Brúttóflötur sh < 1,8	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D16 Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	D17 Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			311,8	0,0	0,0	0,0	311,8	0,5			1.002,8	255,6	311,3		792,310
		Botn											36,3				
	01	**1. hæð**			181,4	0,0	0,0	0,0	181,4	0,5			541,4	148,0	180,9		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	165,0				165,0	0,5	1,61	3,65	491,4	132,2	164,5	2,98	393,956
A	0102	**Sólstofa**	N	0101	16,4				16,4		3,05	3,05	50,0	15,8	16,4	3,05	48,190
C	0103	**Pallur**	N	0101	36,5				36,5								
C	0104	**Útitröppu**	U	X	4,5				4,5								
	02	**2. hæð**			130,4	0,0	0,0	0,0	130,4	0,0			425,1	107,6	130,4		
A	0201	**Íbúð**	N	0201	118,5				118,5		2,63	4,42	392,4	96,9	118,5	3,31	320,739
A	0202	**Sólstofa**	N	0201	11,9				11,9		2,25	3,24	32,7	10,7	11,9	2,75	29,425
C	0203	**Útitröppur**	U	X	14,7				14,7								

Athugasemdir

Tröppur inn íbúða liggja í hæðarskilum.

Sameignir sumra

Eignarhald

	Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál Séreign m³	Skiptarúmmál Séreign og sameign m³
	0101	**Íbúð**	180,9	442,146	442,146
	0201	**Íbúð**	130,4	350,164	350,164
		Alls	311,3	792,310	792,310

SKRÁNINGARTAFLA

BORGARVEGUR 24,
260 Reykjanesbær

Landeignanr.: L129267
Staðgr.: 2000-5-12130240

BYGGINGARLÝSING
Húsið er upprunalega byggt árið 1950 með seinni tíma viðbyggingum frá 1970. Eldri teikningar finnast ekki og er því upprunalegur hönnuður óþekktur en stækkun frá 1970 var gerð eftir uppdráttum Árna Guðmundssonar (stækkun húss) og Erlings Ágústssonar (bílskýli).

Í dag er húsinu skipt upp í tvo eignarhluta, á sitt hvorri hæðinni. Gólf og útveggir eru gerðir úr steinsteypu og eru veggir ýmist klæddir trefjaplötum, járni eða múrhúðaðir að utan. Þakið er gert úr timbri og klætt að utan með járni. Innveggir eru ýmist steyptir eða gipsklæddir. Allir gluggar og hurðir eru gerðar úr timbri.

BYGGINGARÁFORM
Verið er að sækja um leyfi til þess að byggja svalalokun og sólstofu til austurs á báðum hæðum, auk breytinga á gluggum og hurðum á núv. bílskýli ásamt breytingum innanhúss og í garði.

Sólstofan verður byggð úr timbureiningum frá Skanva.is með tvöföldu einangrunargleri. Allir nýir gluggar og hurðir verða úr timbri.

Sá hluti garðsins sem snýr í suður verður dýpkaður og gert útgengt beint úr fyrstu hæð (eldra húsi) og út í garð á nýjan pall. Veggur á lóðamörkum verður endurgerður og þar komið fyrir sorpgeymslum, beði og tröppum sitt hvoru megin úr garðinum.

Ráðist verður í eðlilegt viðhald á lóð og húsi samhliða breytingum.

Helstu stærðir:

Fermetrar
1. hæð: 181,4 m²
2. hæð: 130,4 m²
Samtals: 311,8 m²

Rúmmetrar
1. hæð: 541,4 m³
2. hæð: 425,1 m-³
Samtals: 966,5 m³

Stærð lóðar
(samkvæmt afsali): 690 m²
Nýtingarhlutfall: 0,45

Breyting	Dags.

VERK	Borgarvegur 24, Njarðvík
VERKKAUPI	Eggert Sigurbergsson
TEIKNING	Afstöðumynd og skráningartafla
MKV.	1:500 (A2)
DAGS.	10.11.2020
TEIKNAÐ	SB, EHE

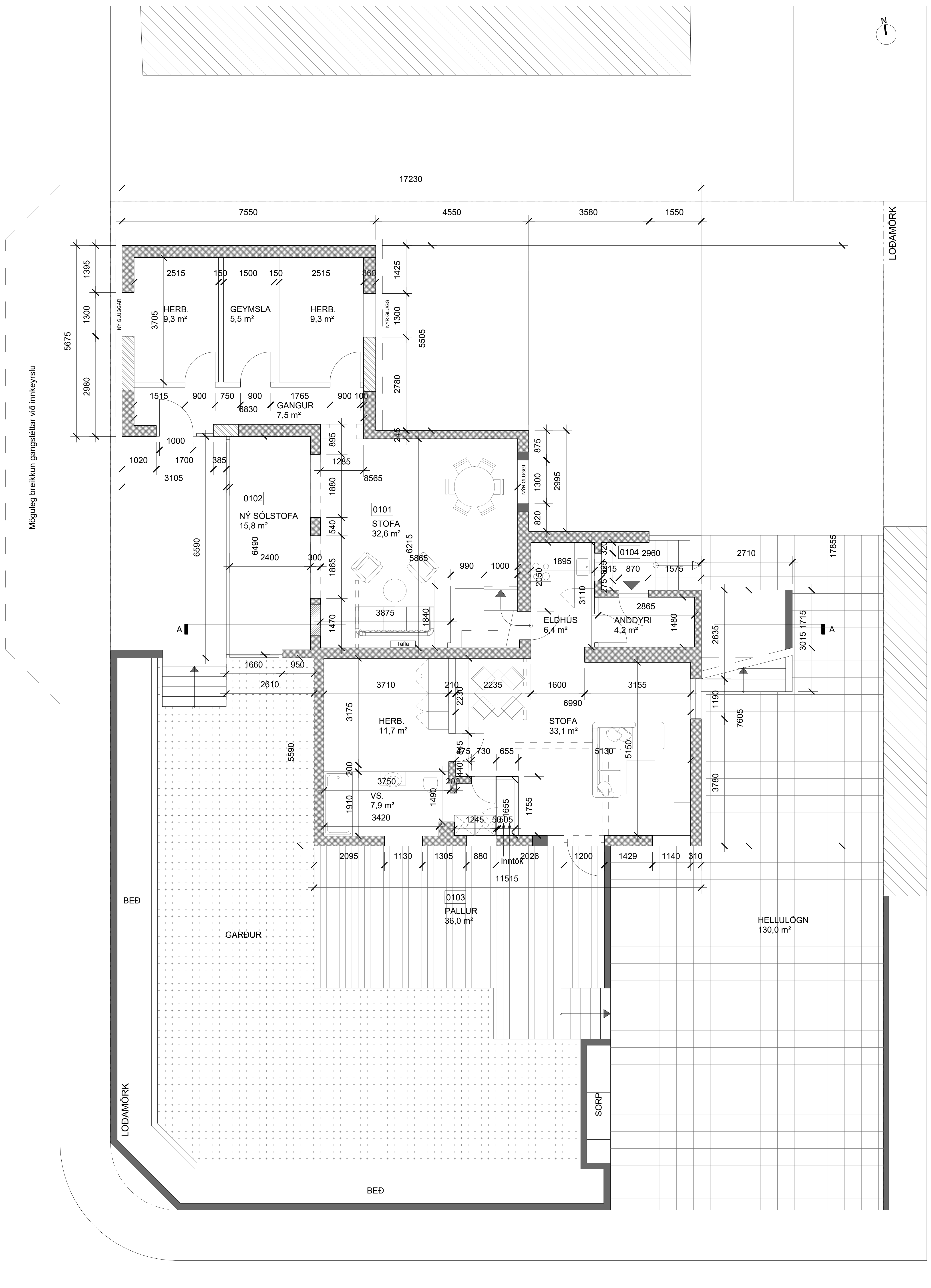
Shruthi Basappa, arkitekt FAÍ
Kt.: 230886 3429

sei
www.seistudio.is

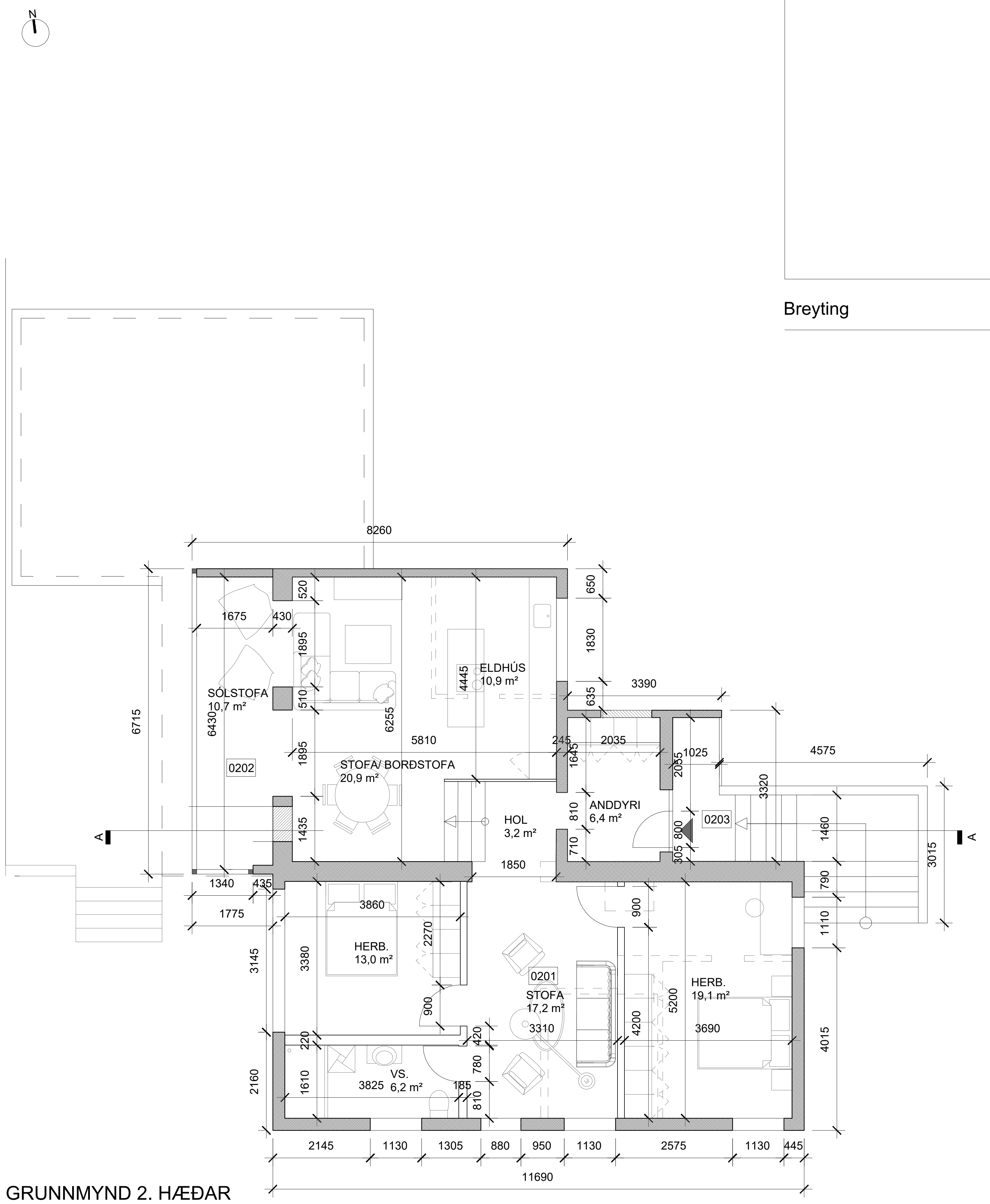
Sei ehf., Eyjarslóð 9, 101 Reykjavík
s: 699-1130. kt. 410715-1120
einar@seistudio.is, shruthi@seistudio.is

VerkNr.	TeiknNr.	BreytNr.
2005	101	

0 25000



GRUNNMYND 1. HÆÐ
mkv. 1:100



GRUNNMYND 2. HÆÐAR
mkv. 1:500

Breyting	Dags.

VERK	Borgarvegur 24, Njarðvík
VERKKAUPI	Eggert Sigurbergsson
TEIKNING	Grunnmyndir beggja hæða
MKV.	1:100 (A2)
DAGS.	10.11.2020
TEIKNAÐ	SB, EHE

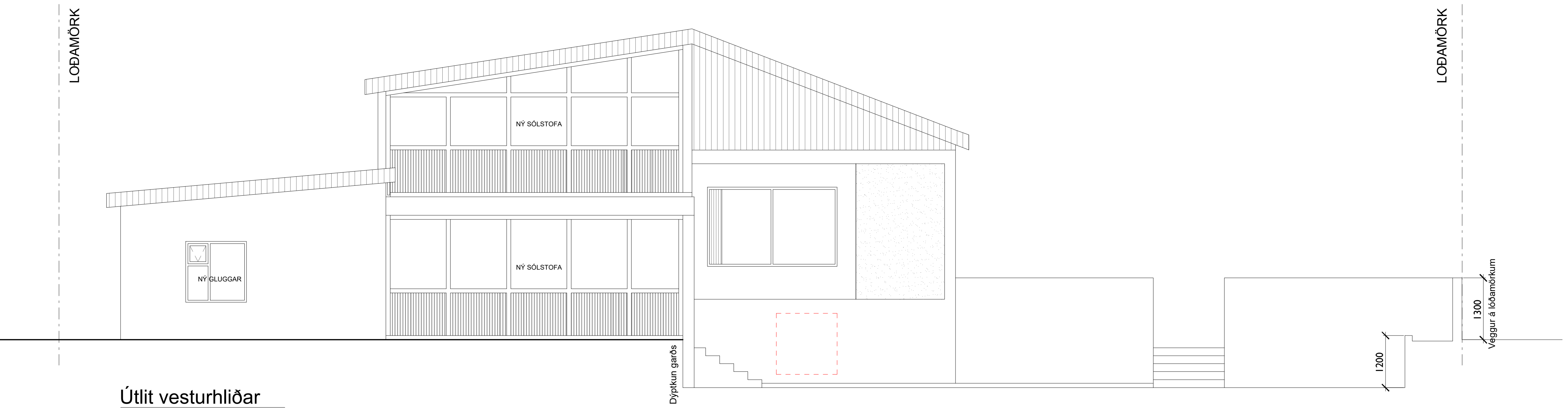
Shruthi Basappa, arkitekt FAÍ
Kt.: 230886 3429

sei
www.seistudio.is

Sei ehf., Eyjarslóð 9, 101 Reykjavík
s: 699-1130, kt. 410715-1120
einar@seistudio.is, shruthi@seistudio.is

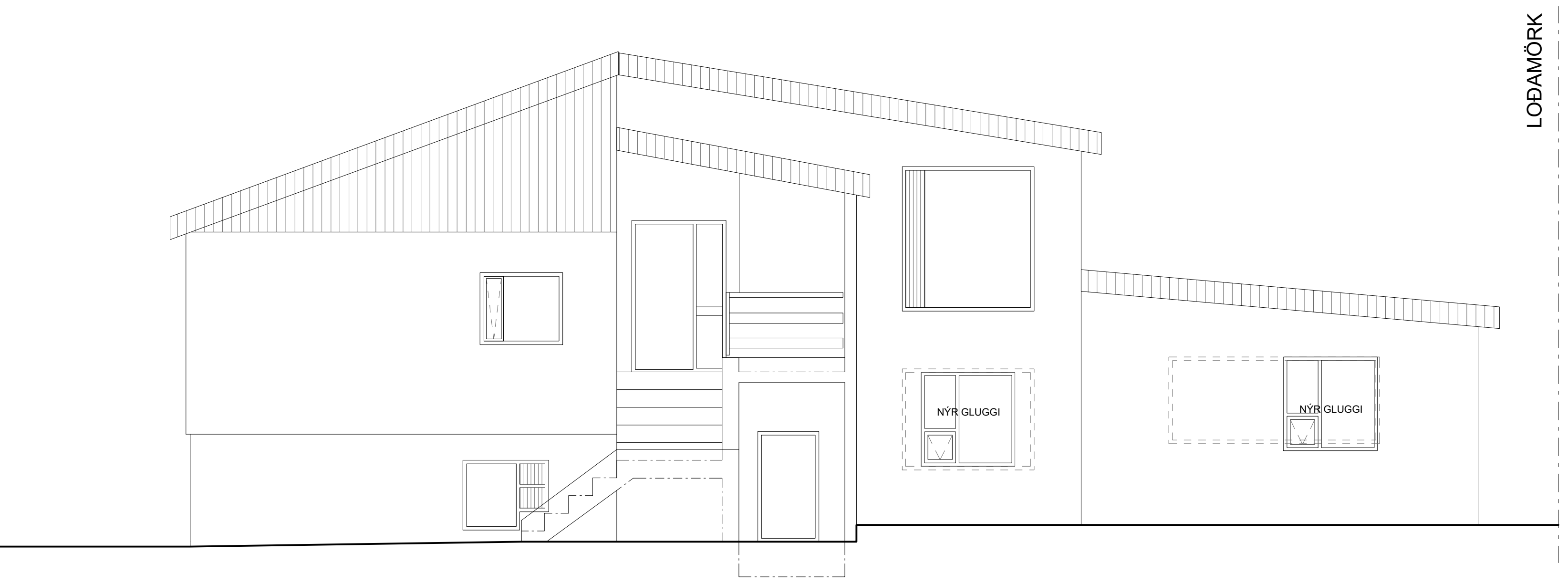
VerkNr.	TeiknNr.	BreytNr.
2005	102	

0 5000

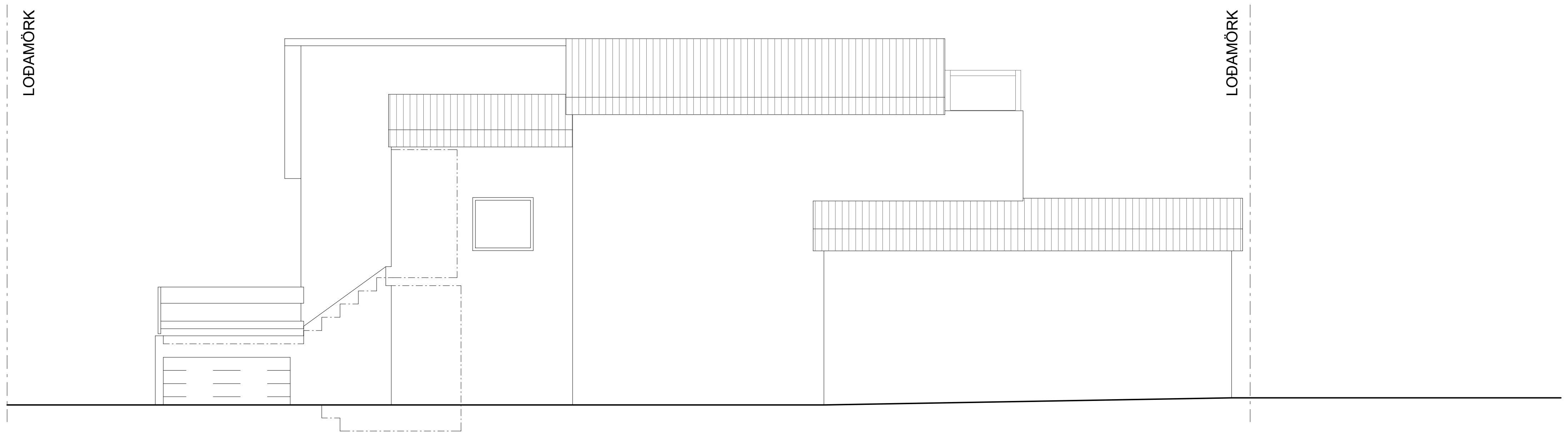


Útlit vesturhliðar
mkv. 1:100

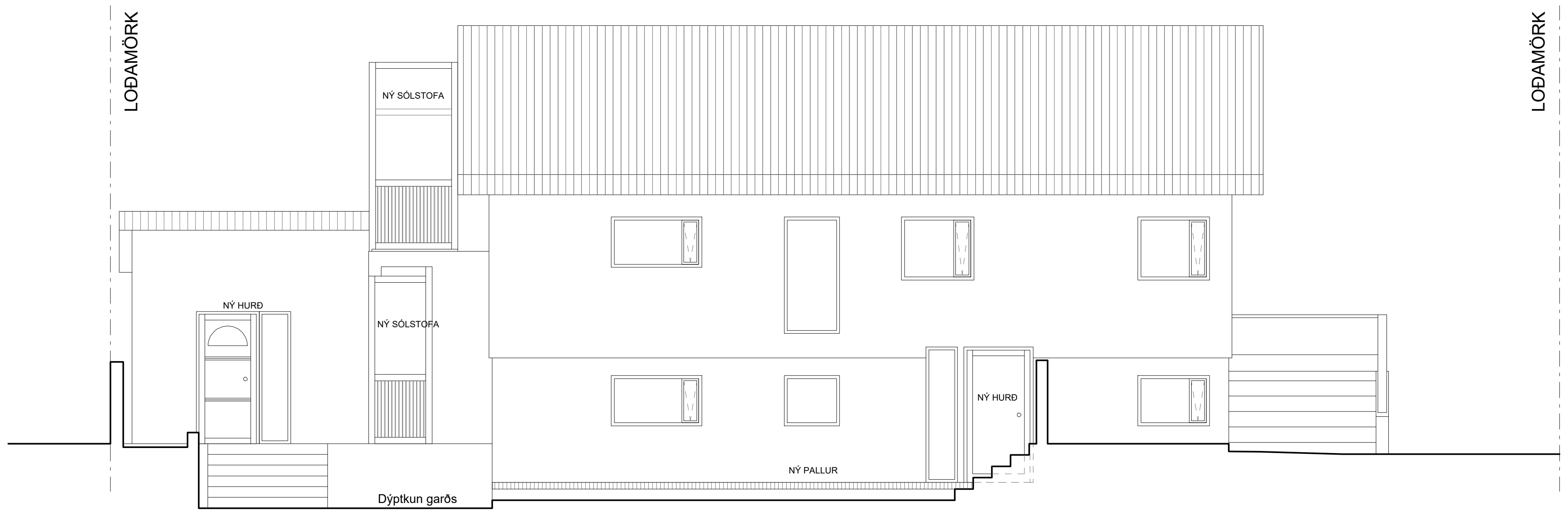
Breyting | Dags.



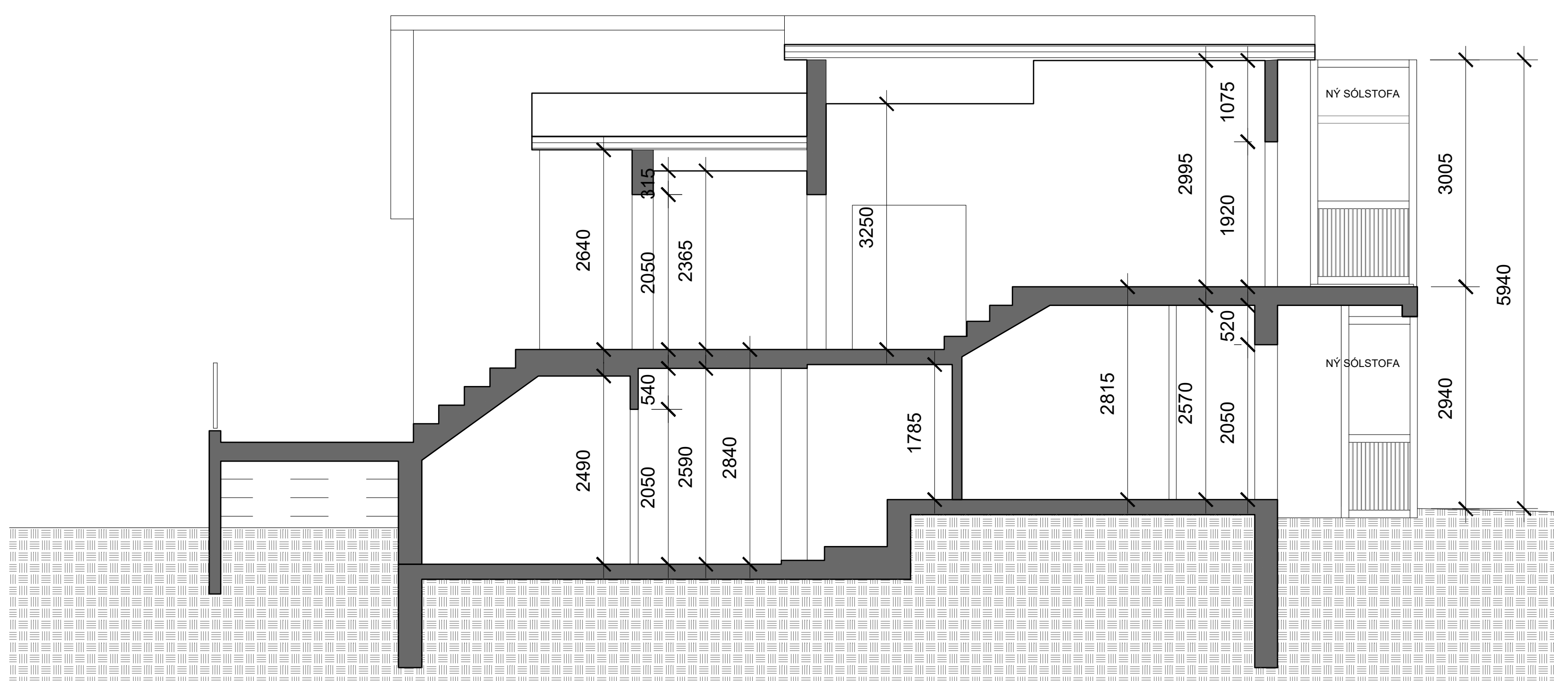
Útlit austurhliðar
mkv. 1:100



Útlit norðurhliðar
mkv. 1:100



Útlit suðurhliðar
mkv. 1:100



Snið A-A
mkv. 1:100

VERK	Borgarvegur 24, Njarðvík
VERKKAUPI	Eggert Sigurbergsson
TEIKNING	Útlit allra hliða og snið A-A
MKV.	1:100 (A2)
DAGS.	10.11.2020
TEIKNAÐ	SB, EHE

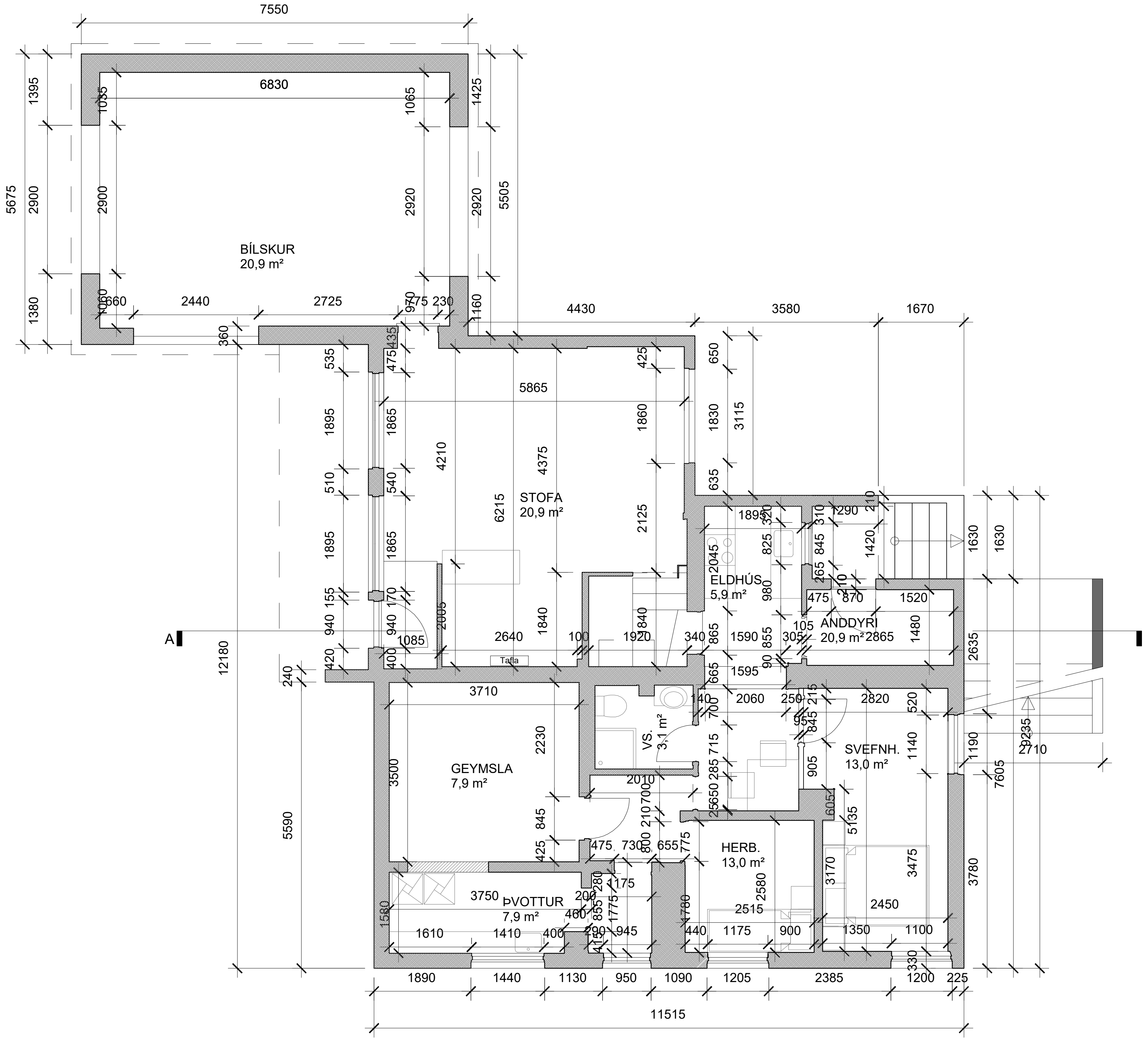
Shruthi Basappa, arkitekt FAÍ
Kt.: 230886 3429

sei
www.seistudio.is

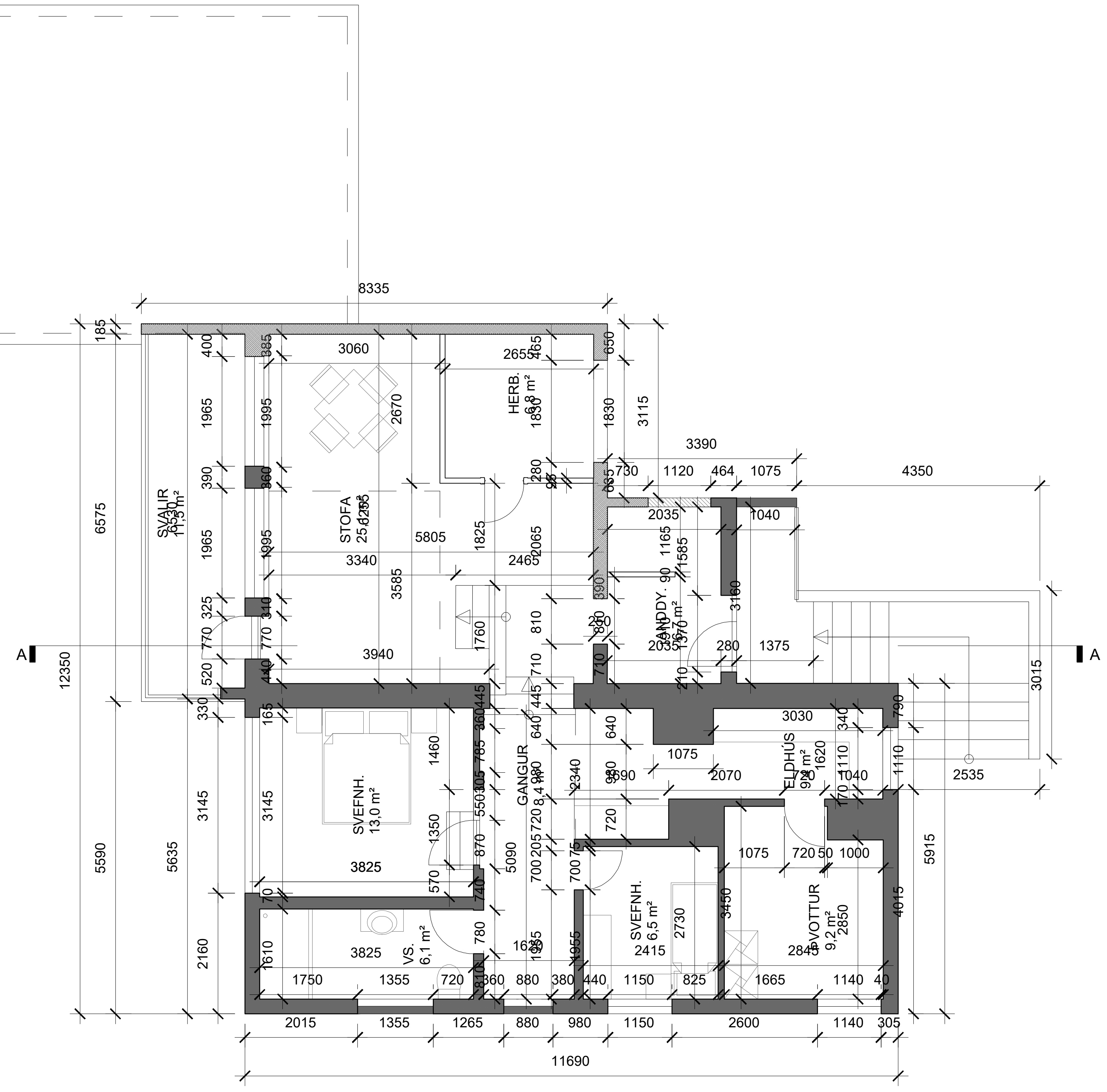
Sei ehf., Eyjarslóð 9, 101 Reykjavík s: 699-1130, kt. 710415-1120
einar@seistudio.is, shruthi@seistudio.is

VerkNr.	TeiknNr.	BreytNr.
2005	103	

0 5000



NÚV. GRUNNMYND 1. HÆÐAR
mkv. 1:100



NÚV. GRUNNMYND 2. HÆÐAR
mkv. 1:100

Breyting	Dags.

Eftir uppmælingum Sei Studio, 04.02.2017

VERK	Borgarvegur 24, Njarðvík
VERKKAUPI	Eggert Sigurbergsson
TEIKNING	Grunnm, útlit, snið núverandi
MKV.	1:100 (A2)
DAGS.	12.08.2020
TEIKNAÐ	SB, EHE

Shruthi Basappa, arkitekt FAÍ
Kt.: 230886 3429

www.seistudio.is

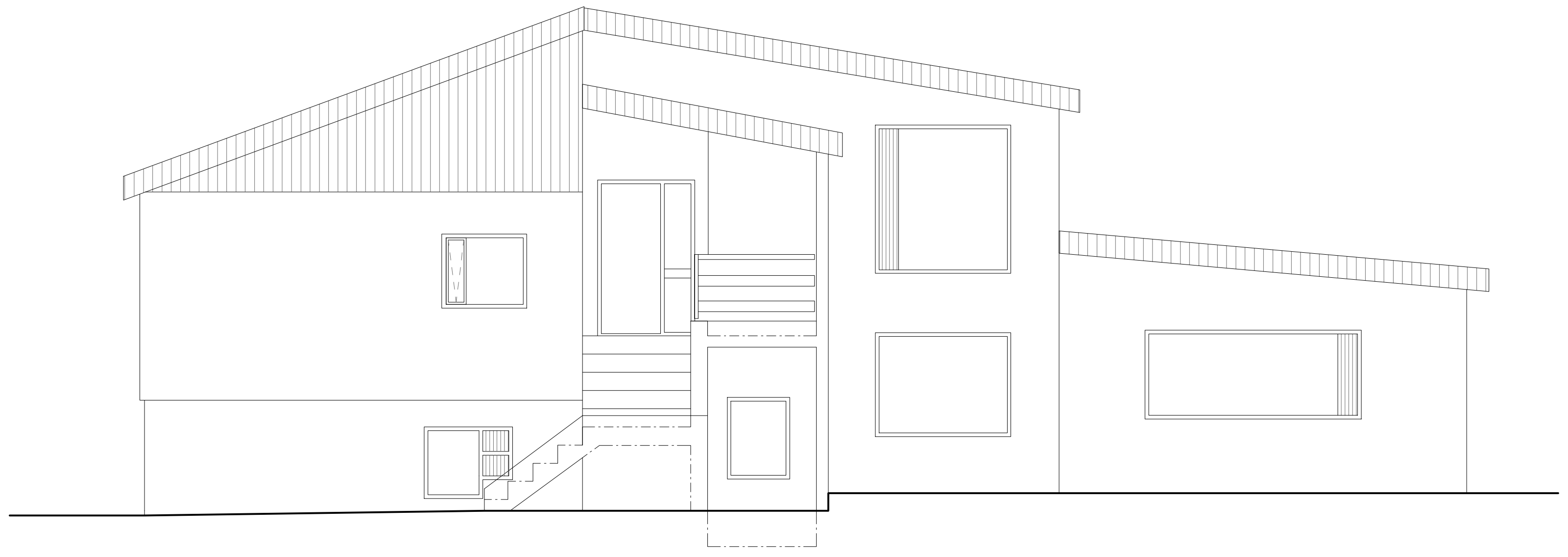
Sei ehf., Eyjarslóð 9, 101 Reykjavík s: 699-1130, kt. 710415-1120
einar@seistudio.is, shruthi@seistudio.is

VerkNr.	TeiknNr.	BreytNr.
2005	104	

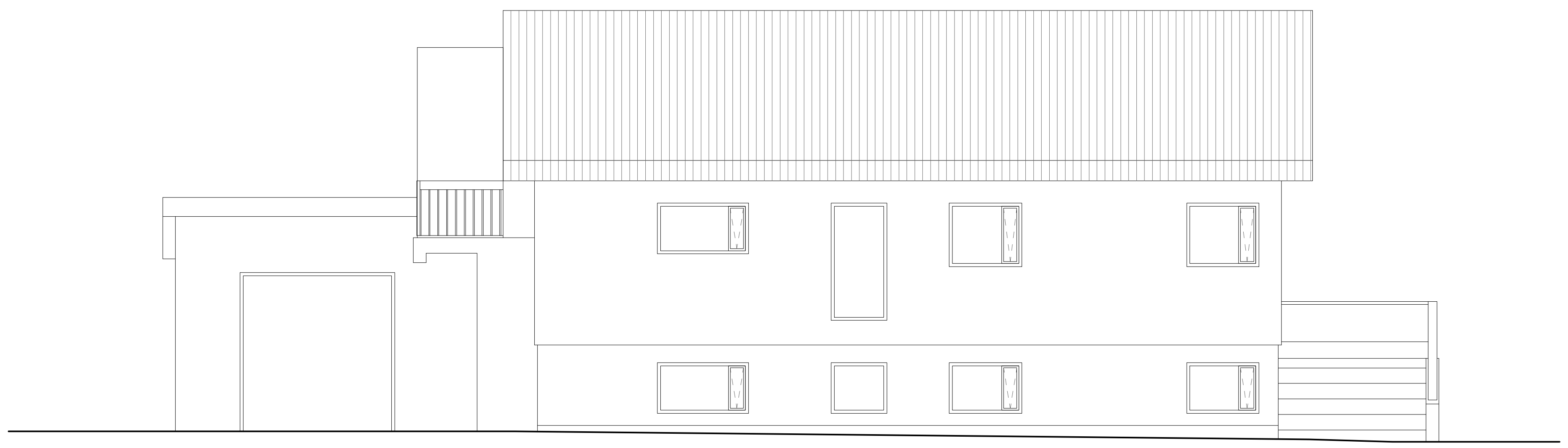
0 5000

Breyting | Dags.

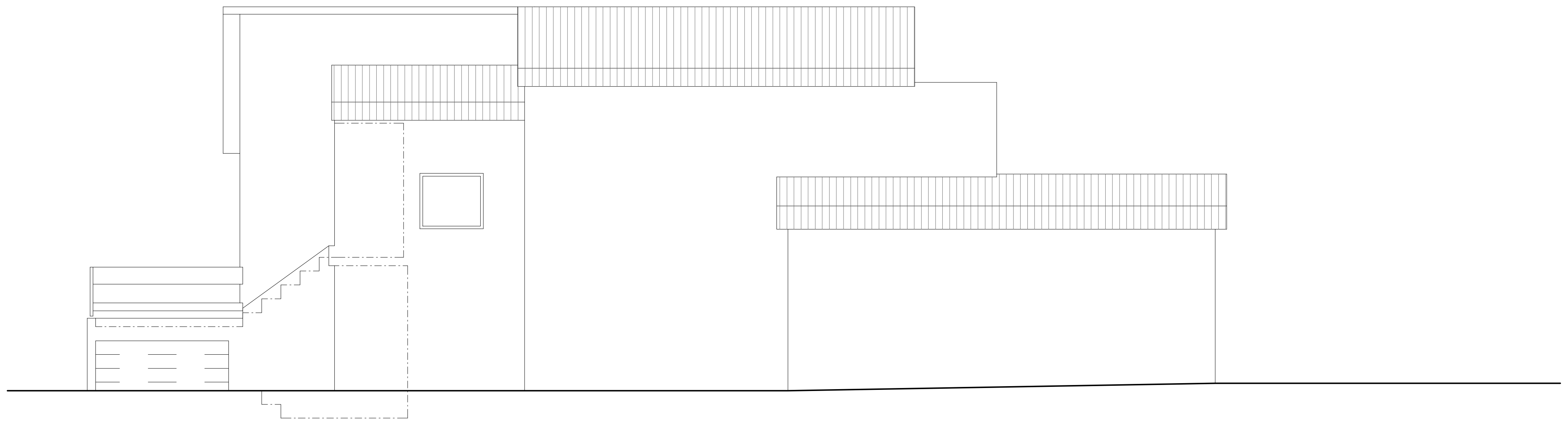
Útlit vesturhliðar, uppmæling
mkv. 1:100



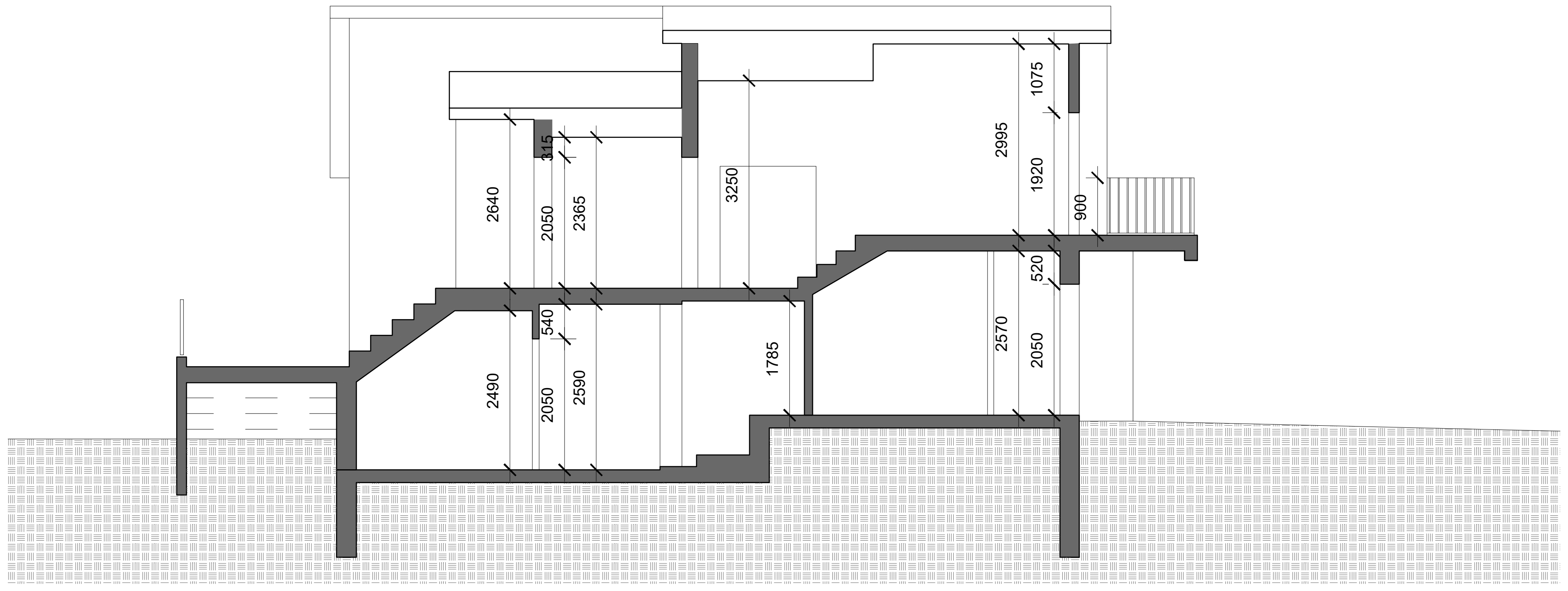
Útlit austurhliðar, uppmæling
mkv. 1:100



Útlit suðurhliðar, uppmæling
mkv. 1:100



Útlit norðurhliðar, uppmæling
mkv. 1:100



Snið A-A
mkv. 1:100

Eftir uppmælingum Sei Studio, 04.02.2017

VERK	Borgarvegur 24, Njarðvík
VERKKAUPI	Eggert Sigurbergsson
TEIKNING	Grunnm, útlit, snið núverandi
MKV.	1:100 (A2)
DAGS.	12.08.2020
TEIKNAÐ	SB, EHE

Shruthi Basappa, arkitekt FAÍ
Kt.: 230886 3429

sei
www.seistudio.is

Sei ehf., Eyjarslóð 9, 101 Reykjavík s: 699-1130, kt. 710415-1120
einar@seistudio.is, shruthi@seistudio.is

VerkNr.	TeiknNr.	BreytNr.
2005	105	

0 5000

Skráningartafla: Borgarvegur 24 | **Skrásetjari:** Birgir Sveinn Jakobsson
Landnúmer: L129267 | **Kennitala:** 060491-2249
Matshlutanúmer: 01 | Útgáfa: 4.01b | **Dags.:** 14.09.2020

Uppskipting og lýsing | **Stærðir**

D0 Lokun	D1 Rými hæð-röð	D2 Notkun texti	D3 Höfuð- flokkun	D4 Eignar- hald	D5 Botnflötur m²	D5M Milliflötur m²	D6 Stigar m²	D7 Op m²	D8 Brúttóflötur m²	D9 Brúttóflötur sh < 1,8	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D16 Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	D17 Skipta- rúmmál m³
		Matshluti			311,8	0,0	0,0	0,0	311,8	0,5			1.002,8	255,6	311,3		792,310
		Botn											36,3				
	01	**1. hæð**			181,4	0,0	0,0	0,0	181,4	0,5			541,4	148,0	180,9		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	165,0				165,0	0,5	1,61	3,65	491,4	132,2	164,5	2,98	393,956
A	0102	**Sólstofa**	N	0101	16,4				16,4		3,05	3,05	50,0	15,8	16,4	3,05	48,190
C	0103	**Pallur**	N	0101	36,5				36,5								
C	0104	**Útitröppu**	U	X	4,5				4,5								
	02	**2. hæð**			130,4	0,0	0,0	0,0	130,4	0,0			425,1	107,6	130,4		
A	0201	**Íbúð**	N	0201	118,5				118,5		2,63	4,42	392,4	96,9	118,5	3,31	320,739
A	0202	**Sólstofa**	N	0201	11,9				11,9		2,25	3,24	32,7	10,7	11,9	2,75	29,425
C	0203	**Útitröppur**	U	X	14,7				14,7								

Athugasemdir

Tröppur inn íbúða liggja í hæðarskilum.

Sameignir sumra

Eignarhald

				Skiptarúmmál	
	Eignar- hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³	Séreign og sameign m³
	0101	**Íbúð**	180,9	442,146	442,146
	0201	**Íbúð**	130,4	350,164	350,164
		Alls	311,3	792,310	792,310