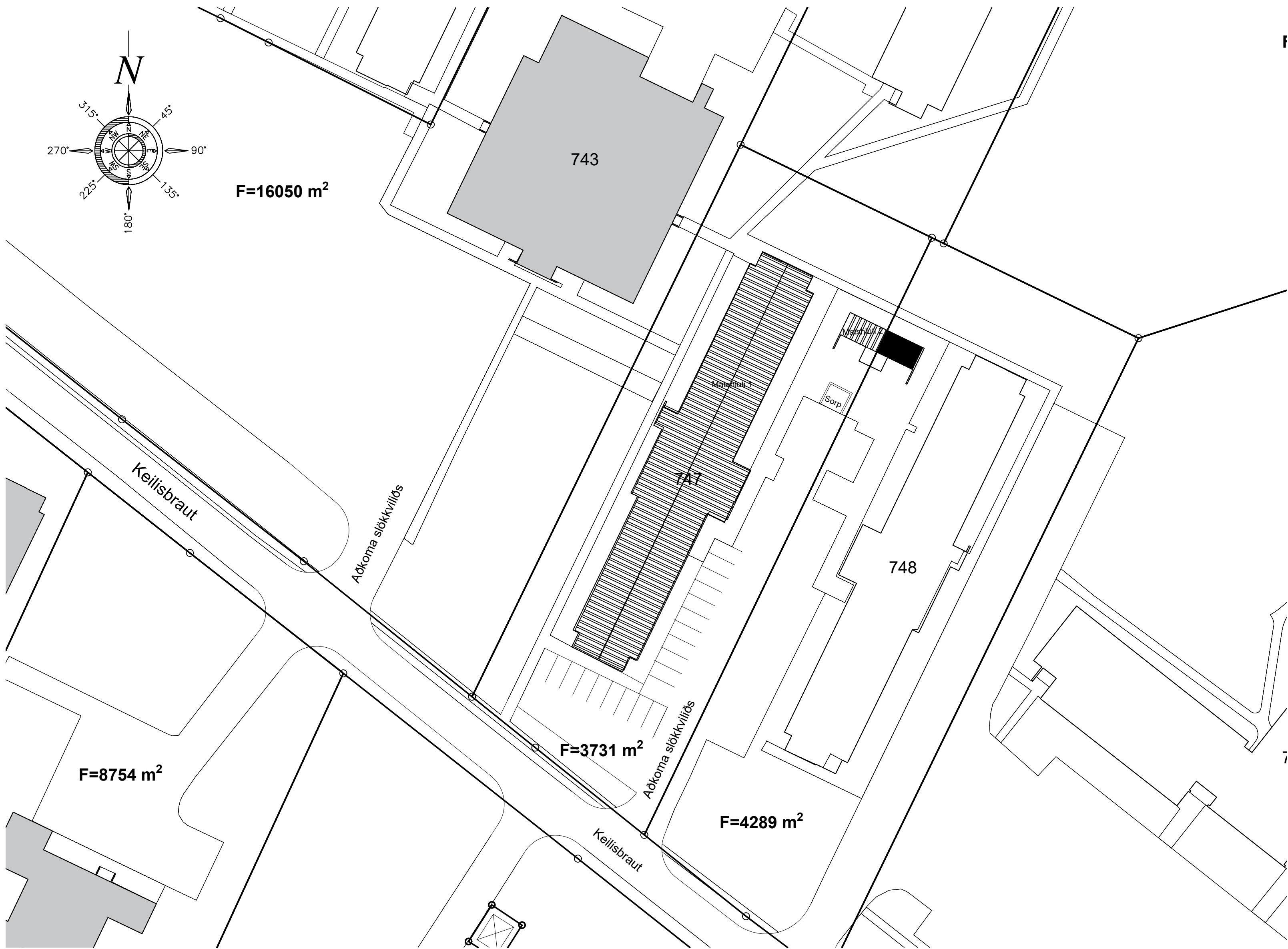




Afstöðumynd
Mkv: 1:500

Byggingarlýsing.

Keilisbraut 747 Reykjaneshe
Landeignanúmer: L214180
Húsið er upphalega byggt árið 1953, en fór í gengum heildarendurbætur 2017.

Brúttóflötur húsnæðis er 2.479,9 m2.
Brúttó rúmmál húsnæðis er 10.090,6 m2.
Stærð lóðar er 3.731,0 m².

Byggingarlýsing:
Húsnæðið er íbúðarhúsnæði, fjölbýlishús á 3 hæðum og með 52 smábúðir
Allar 44 íbúðirnar eru með geymslur innan húsnæðis og 8 íbúðir eru með geymslur í geymsluhúsnæði við húsið.
Stigahús eru tvö, gengið inni að bæði að framan- og aftanverðu, auk þess eru tvö neyðarstigahús í endunum á húsnæðinu
Útveggir og gólfplata eru staðsteyptir og milliplötur eru forsteyptar einingar.
Húsnæðið er einangruð með steinull að utan og klætt með steinklæðningu á undirgrind úr tré.
Þakið er tvíhalla uppstólað timburþak klætt með bárujámí.
Inntaksrými fyrir vatn, hitaveitu, vatnsúðakerfi og rafmagn eru í tæknirými á jarðhæð.
Geymslur er í aðskildu húsnæði við hljóðna á húsnæðinu.

Burðarvirki og klæðningar:
Útveggir eru staðsteyptir og plötur eru forsteyptar einingar. Við heildarendurbætur 1998 voru húsin einangruð með steinull að utan og klætt með steniklæðningu á undirgrind úr tré. Þakið er tvíhalla timburþak klætt með bárujámí stólað á steinsteypta plötu. Innveggir eru ýmist staðsteyptir eða byggðir upp með blikkstöðum, einangraðir, klæddir með gífsplötum. Steypt plata er á milli allra hæða. Gólf í íbúðum eru með parket utan þaðherbergki, sem eru með flisum. Gangar og stigapallar eru með teppum.

Upphitun:
Byggingin er hituð upp með hitaveitu og notast við ofnakerfi afköst eru miðuð við að innihitastig sé 20-24 °c.

Loftræsing:
Loftræsing er ýmist náttúruleg eða vélræn. Öll salerni eru með vélræni loftræstingu.

Inntök og lagnaleiðir:
Allar lagnir og lagnaleiðir skulu hannaðar og lagðar í samræmi við íslenskar reglugerðir og staðla er um þær gilda.

Aðgengismál:
Ekkert þrep er í gönguleið að inngangi byggingar, hæðamunur frá götu að inngangshurð er jafnaður þannig að allir komast auðveldlega um, allar nýjar hurðir uppfylla hindrunarlausa umferðarbreidd allra dyra í byggingu og allir gangar innan og í gangvegum uppfylla fullnægjandi þar sem íbúðir eru minni en 55m2, þá þarf athafnarsvæði að vera ekki minna en 1,3m

Bílastæðisbókhald:
Meðfylgjandi er samkomulag/fyrirkomulag lóðahafa um lóðastækkum og útfiersla á bílastæðum tengt Keilisbraut 747.

Brunavarnir
Brunavarnir eru skv. greinargerð ÖRUGG verkfræðistofu nr. 358-002-GRG-001-V01.
Notkunarflokkar
Í byggingunni verða smábúðir sem tilheyra notkunarflokki 3 skv. byggingarreglugerð.

Brunahólfun
Brunahólfun milli íbúða og að sameign, flóttagöngum og stigahúsum verður EI 60 með EI₂³⁰-CS_m hurðum. Brunahólfun milli íbúða er lækkuð úr EI90 í EI60 vegna vatnsúðakerfis.
Geymslukjarnar og tæknirými verða sér brunahólf með EI60 veggjum og EI₂³⁰-CS_m hurðum. Lagnastokkar skulu frágengnir þannig að brunahólfun milli íbúða eða að sameign skerðist ekki. Hæðarskil eru steinsteypt REI 90.
Þakrými myndar eitt brunahólf með steyppt skil að íbúðum, yfir miðjustigahúsi er stálheri sem veitir aðgengi að þakrými.
Sorp verður geymt utanhúss, fjarlægð að næsta glugga skal vera yfir 3 metrar.
Burðarvirki
Útveggir og plötur eru steinsteypt og uppfylla R90. Þak er uppstólað timburþak á steyptri plötu. Stigar eru steyptrir og uppfylla A-R30.
Klæðningar
Klæðningar í lofti og veggjum innanhúss eru í flokki I (B-s1, d0 skv. ÍST EN 13501-1). Gólfefni almennt í flokki Dfl-s1 en Cfl-s1 í stigahúsi og á göngum.
Útveggir og þök
Útveggir eru steinsteyptir með ytra og innra yfirborð í flokki I. Útveggir hafa verið endureinangraðir að utan með steinull og klæddir með steniklæðningu á timburgrind. Þak er klætt með málmklæðningu.

Flóttaleiðir
Flóttaleiðir skv. aðaluppdráttum. Ein flóttaleið er frá hverri íbúð skv. gr. 9.5.4 í byggingarreglugerð, fram á flóttagang þar sem rýma má í gagnstæðar áttir. Sjá nánar greinargerð um brunavarnir.
Hurðir í flóttaleið skal vera hægt að opna innan frá án lykla eða verkfæra.
Ekki er lyfta í byggingunni, hreyfihamlaðir geta nýtt flóttaleiðir á jarðhæð.
Út- og neyðarlýsing
Í byggingunni verða Út-ljós og neyðarlýsing skv. leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar nr. 9.4.12 og 9.5.11, ÍST EN 1838, ÍST EN 50172. Flóttaleiðalýsing I lúx verður í göngum, 5 lúx í stigahúsum og tæknirýmum.

Brunaviðvörðunarkerfi
Fullgilt brunaviðvörðunarkerfi skv. leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar nr. 6.038 og ÍST EN 54 verður í allri byggingunni. Kerfið verður tengt vaktstöð.
Stjórnstöð kerfisins verður í anddyri á jarðhæð, ásamt yfirlitsmyndum kerfis. Í hverju íbúðarherbergi verður einn reykskynjari með hljóðgjafa, að öðru leyti verður kerfið í samræmi við leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar nr. 6.038.
Vatnsúðakerfi
Í byggingunni verður sjálfvirkt vatnsúðakerfi, gert er ráð fyrir íbúðaslökkvikerfi hannað skv. ÍST EN 16925. Brunastöð vaktar flæðinema vatnsúðakerfis. Inntaksrými sprinklers er aðgengilegt frá anddyri. Kerfið mun ná til allrar byggingarinnar utan við kalt þakrými sem er hólað frá öðrum rýmum með REI60 steypum hæðarskilum og skipt upp í hólf með brunaskilum við stigahús.
Handslökkvibúnaður
Handslökkvítæki skv. ÍST EN 3. Í hverri íbúð og við geymslukjarna/þvottahús skulu vera 6 L léttvatnsslökkvítæki með lágmarksslökkvigeitu 21A og 183B. Í eldhúsum skal vera eldvamarteppi. Í tæknirými er mælt með einu 6 L léttvatnstæki og einu kolsýrutæki með lágmarks slökkvigeitu 34B.

Reyklosun
Reyklosun stigahúsa og íbúða er um opnanleg fög og hurðir sem slökkvilið opnar eftir þörfum.
Loftræsing
Íbúðir eru loftræstar með vélrænni loftræslu, útsogi frá gluggalausum rýmum. Loftræsikerfi skal þannig frá gengið að það stuðli ekki að útbreiðslu elds milli brunahólfa. Útsog er með sjálfstæðum stökk frá hverri íbúð, upp í safnkassa í þakrými. Lausn skal uppfylla byggingarreglugerð og DS 428.

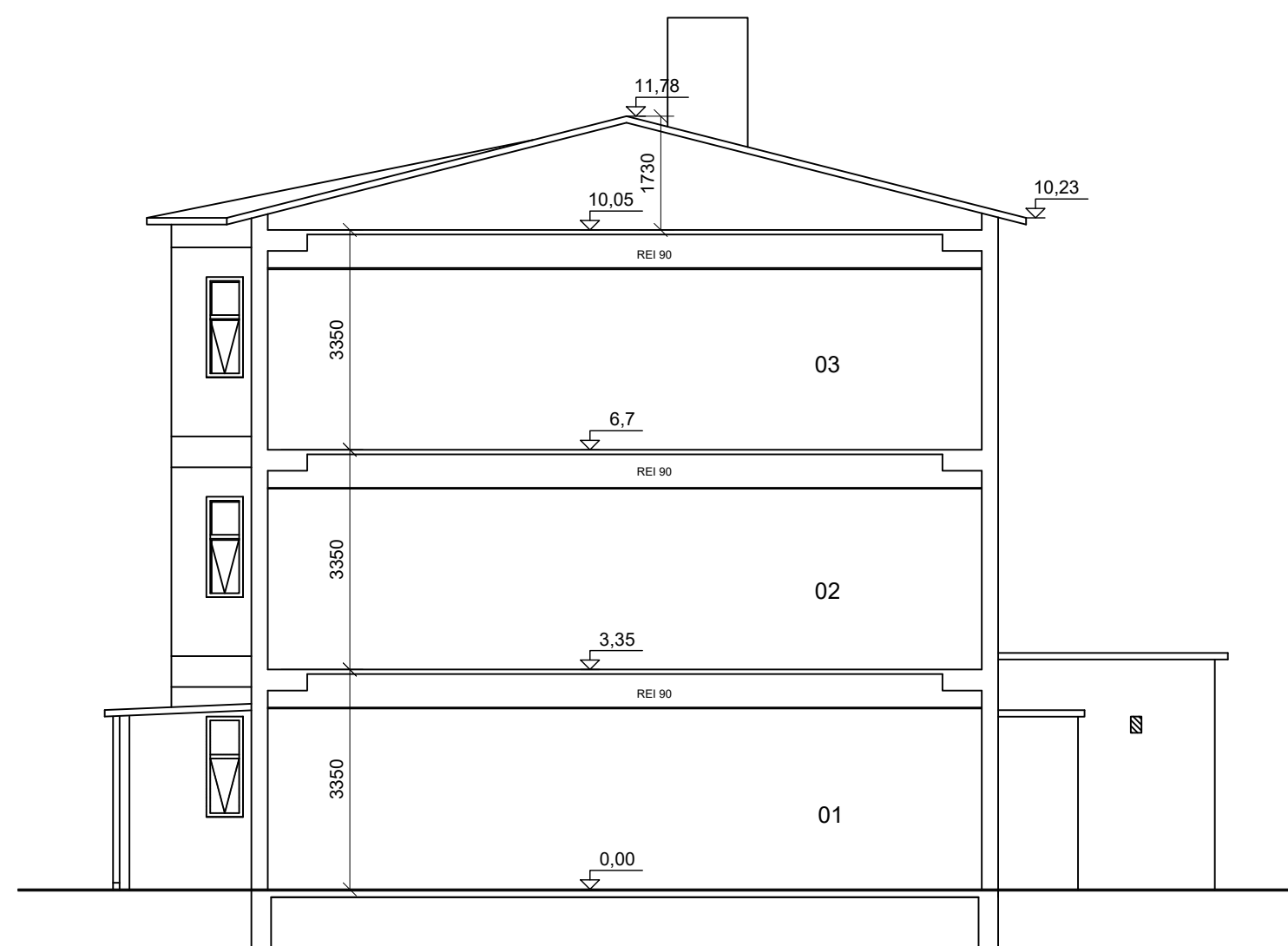
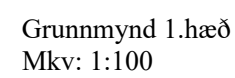
Viðhald brunavarna
Viðhald og eftirlit með brunavörnum er á ábyrgð eiganda/forráðamanns skv. Reglugerð um eldvarnir og eldvamareftirlit. Skylt er að gera þjónustusamning um eftirlit og viðhald með brunaviðvörðunarkerfi og vatnsúðakerfi. Einnig skal gera þjónustusamning um viðhald og eftirlit með leiðar- og neyðarlýsingu og handslokkvibúnaði í sameign.

Nr.	Dags.	Breyting	Hannað

OMR		Keilisbraut 747	
VERKFRÆÐISTOFA		262 Reykjanesbær, Ásbrú	
		Aðaluppdráttur	
		Afstöðumynd og byggingarlýsing	
Teikn.nr.	Tilvisun á teikningu	Br.	dags.
Samþykkt			
Hönnun:		Teiknað:	
ÖPM		ÖPM	
Dags.	Mælikvarði:	Teikn.nr.	
17.03.2025	1:500	A-101	

Skráningartafla: Keilisbraut 747				Skráningartí: Atli Þór Óason																
Landheggnúmer: L214190				Kennitala: 100085-2729																
Matslutanúmer: 01				Dags: 17.3.2025																
Þökkþing og lýsing				Stærðir																
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D6M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15			
Lokun	Rými hæð-röð	Notkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hæð	Brúttóflúr m²	MÍRflúr sh <1.8	Stig m²	Op m²	Brúttóflúr m²	Brúttóflúr sh <1.8	Salahæð mín	Salahæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflúr m²	Brúttóflúr m²	Reiknitala skiptarúmmáls	Skiptarúmmál m³			
Matshluti Botn					4.040,3	0,0	31,2	48,6	2.479,9	1.511,8			10.090,6	2.147,2	1.884,7		5.515,105			
01 1. hæð					882,1	0,0	31,2	0,0	882,1	0,0			2.955,0	769,2	591,1					
A	0101	Íbúð	N	0101	40,7				40,7		3,35	3,35	136,3	37,1	40,7	3,35	124,285			
A	0102	Íbúð	N	0102	41,1				41,1		3,35	3,35	137,7	36,3	41,1	3,35	121,605			
A	0103	Íbúð	N	0103	41,8				41,8		3,35	3,35	140,0	36,3	41,8	3,35	121,605			
A	0104	Íbúð	N	0104	31,5				31,5		3,35	3,35	105,5	27,2	31,5	3,35	91,120			
A	0105	Íbúð	N	0105	30,6				30,6		3,35	3,35	102,6	27,1	30,6	3,35	90,785			
A	0106	Íbúð	N	0106	31,0				31,0		3,35	3,35	103,9	27,4	31,0	3,35	91,790			
A	0107	Íbúð	N	0107	30,3				30,3		3,35	3,35	101,5	26,3	30,3	3,35	88,105			
A	0108	Íbúð	N	0108	31,0				31,0		3,35	3,35	103,9	26,9	31,0	3,35	90,115			
A	0109	Íbúð	N	0109	30,8				30,8		3,35	3,35	103,2	27,2	30,8	3,35	91,120			
A	0110	Íbúð	N	0110	30,8				30,8		3,35	3,35	103,2	27,2	30,8	3,35	91,120			
A	0111	Íbúð	N	0111	31,5				31,5		3,35	3,35	105,5	28,1	31,5	3,35	94,135			
A	0112	Íbúð	N	0112	41,7				41,7		3,35	3,35	139,7	36,1	41,7	3,35	120,935			
A	0113	Íbúð	N	0113	41,1				41,1		3,35	3,35	137,7	36,1	41,1	3,35	120,935			
A	0114	Íbúð	N	0114	41,6				41,6		3,35	3,35	139,4	36,1	41,6	3,35	120,935			
A	0115	Íbúð	N	0115	44,3				44,3		3,35	3,35	148,4	38,6	44,3	3,35	129,310			
A	0116	Íbúð	N	0116	28,9				28,9		3,35	3,35	96,8	25,3	28,9	3,35	84,755			
A	0117	Geymsla	N	0107	1,1				1,1		3,35	3,35	3,7	1,0	1,1	3,35	3,350			
A	0118	Geymsla	N	0113	1,0				1,0		3,35	3,35	3,4	1,0	1,0	3,35	3,350			
A	0119	Geymsla	N	0114	1,1				1,1		3,35	3,35	3,7	1,0	1,1	3,35	3,350			
A	0120	Geymsla	N	0115	1,1				1,1		3,35	3,35	3,7	1,0	1,1	3,35	3,350			
A	0121	Geymsla	N	0116	1,1				1,1		3,35	3,35	3,7	1,0	1,1	3,35	3,350			
A	0122	Geymsla	N	0201	1,1				1,1		3,35	3,35	3,7	1,0	1,1	3,35	3,350			
A	0123	Geymsla	N	0202	1,0				1,0		3,35	3,35	3,4	1,0	1,0	3,35	3,350			
A	0124	Geymsla	N	0203	1,1				1,1		3,35	3,35	3,7	1,0	1,1	3,35	3,350			
A	0125	Geymsla	N	0214	1,0				1,0		3,35	3,35	3,4	1,0	1,0	3,35	3,350			
A	0126	Geymsla	N	0101	1,2				1,2		3,35	3,35	4,0	1,0	1,2	3,35	3,350			
A	0127	Geymsla	N	0102	1,2				1,2		3,35	3,35	4,0	1,0	1,2	3,35	3,350			
A	0128	Geymsla	N	0103	1,2				1,2		3,35	3,35	4,0	1,0	1,2	3,35	3,350			
A	0129	Geymsla	N	0104	1,3				1,3		3,35	3,35	4,4	1,0	1,3	3,35	3,350			
A	0130	Geymsla	N	0105	1,3				1,3		3,35	3,35	4,4	1,0	1,3	3,35	3,350			
A	0131	Geymsla	N	0106	1,1				1,1		3,35	3,35	3,7	1,0	1,1	3,35	3,350			
A	0132	Geymsla	N	0109	1,1				1,1		3,35	3,35	3,7	1,0	1,1	3,35	3,350			
A	0133	Geymsla	N	0110	1,1				1,1		3,35	3,35	3,7	1,0	1,1	3,35	3,350			
A	0134	Geymsla	N	0111	1,1				1,1		3,35	3,35	3,7	1,0	1,1	3,35	3,350			
A	0135	Geymsla	N	0112	1,2				1,2		3,35	3,35	4,0	1,0	1,2	3,35	3,350			
A	0136	Geymsla	N	0106	1,0				1,0		3,35	3,35	3,4	1,0	1,0	3,35	3,350			
A	0137	Stígahús	U	X	15,8		10,4		15,8		3,35	3,35	52,9	12,4						
A	0138	Anddyri	U	X	10,7				10,7		3,35	3,35	35,8	8,3						
A	0139	Stígahús	U	X	15,8		10,4		15,8		3,35	3,35	52,9	12,4						
A	0140	Anddyri	U	X	10,7				10,7		3,35	3,35	35,8	8,3						
A	0141	Forstöfa	U	X	18,6				18,6		3,35	3,35	62,3	16,6						
A	0142	Þvottahús	T	X	27,4				27,4		3,35	3,35	91,8	23,4						
A	0143	Lagnir	T	X	19,5				19,5		3,35	3,35	65,3	16,3						
A	0144	Anddyri	U	X	13,3				13,3		3,35	3,35	44,6	10,9						
A	0145	Geymslugangur	U	X	6,3				6,3		3,35	3,35	21,1	5,0						
A	0146	Geymslugangur	U	X	8,1				8,1		3,35	3,35	27,1	6,5						
A	0147	Geymslugangur	U	X	6,6				6,6		3,35	3,35	22,1	5,0						
A	0148	Ræðing	T	X	6,6				6,6		3,35	3,35	22,1	5,2						
A	0149	Stígahús	U	X	23,1		10,4		23,1		3,35	3,35	77,4	20,3						
A	0150	Anddyri	U	X	9,8				9,8		3,35	3,35	32,8	7,6						
A	0151	Gangur	U	X	98,7				98,7		3,35	3,35	330,6	91,7						
02 2. hæð					823,2	0,0	0,0	24,3	798,9	0,0			2.757,7	689,0	646,8					
A	0201	Íbúð	N	0201	40,7				40,7		3,35	3,35	136,3	35,1	40,7	3,35	117,585			
A	0202	Íbúð	N	0202	41,1				41,1		3,35	3,35	137,7	36,1	41,1	3,35	120,935			
A	0203	Íbúð	N	0203	42,6				42,6		3,35	3,35	142,7	36,1	42,6	3,35	120,935			
A	0204	Íbúð	N	0204	31,5				31,5		3,35	3,35	105,5	27,2	31,5	3,35	91,120			
A	0205	Íbúð	N	0205	30,6				30,6		3,35	3,35	102,6	27,1	30,6	3,35	90,785			
A	0206	Íbúð	N	0206	31,0				31,0		3,35	3,35	103,9	27,4	31,0	3,35	91,790			
A	0207	Íbúð	N	0207	31,1				31,1		3,35	3,35	104,2	26,3	31,1	3,35	88,105			
A	0208	Íbúð	N	0208	31,2				31,2		3,35	3,35	104,5	27,2	31,2	3,35	91,120			
A	0209	Íbúð	N	0209	31,3				31,3		3,35	3,35	104,9	26,9	31,3	3,35	90,115			
A	0210	Íbúð	N	0210	31,0				31,0		3,35	3,35	103,9	26,9	31,0	3,35	90,115			
A	0211	Íbúð	N	0211	30,8				30,8		3,35	3,35	103,2	27,2	30,8	3,35	91,120			
A	0212	Íbúð	N	0212	30,8				30,8		3,35	3,35	103,2	27,2	30,8	3,35	91,120			
A	0213	Íbúð	N	0213	31,5				31,5		3,35	3,35	105,5	28,1	31,5	3,35	94,135			
A	0214	Íbúð	N	0214	42,5				42,5		3,35	3,35	142,4	36,1	42,5	3,35	120,935			
A	0215	Íbúð	N	0215	41,1				41,1		3,35	3,35	137,7	36,1	41,1	3,35	120,935			
A	0216	Íbúð	N	0216	41,6				41,6		3,35	3,35	139,4	36,1	41,6	3,35	120,935			
A	0217	Íbúð	N	0217	30,9				30,9		3,35	3,35	123,6	32,0	30,9	3,35	107,200			
A	0218	Íbúð	N	0218	36,3				36,3		3,35	3,35	121,6	32,0	36,3	3,35	107,200			
A	0219	Geymsla	N	0204	1,1				1,1		3,35	3,35	3,7	1,0	1,1	3,35	3,350			
A	0220	Geymsla	N	0205	1,1				1,1		3,35	3,35	3,7	1,0	1,1	3,35	3,350			
A	0221	Geymsla	N	0206	1,0				1,0		3,35	3,35	3,4	1,0	1,0	3,35	3,350			
A	0222	Geymsla	N	0207	1,0				1,0		3,35	3,35	3,4	1,0	1,0	3,35	3,350			
A	0223	Geymsla	N	0208	1,0				1,0		3,35	3,35	3,4	1,0	1,0	3,35	3,350			
A	0224	Geymsla	N	0209	1,1				1,1		3,35	3,35	3,7	1,0	1,1	3,35	3,350			
A	0225	Geymsla	N	0210	1,1				1,1		3,35	3,35	3,7	1,0	1,1	3,35	3,350			
A	0226	Geymsla	N	0211	1,0				1,0		3,35	3,35	3,4	1,0	1,0	3,35	3,350			
A	0227	Geymsla	N	0212	1,0				1,0		3,35	3,35	3,4	1,0	1,0	3,35	3,350			
A	0228	Geymsla	N	0213	1,0				1,0		3,35	3,35	3,4	1,0	1,0	3,35	3,350			
A	0229	Geymsla	N	0217	1,5				1,5		3,35	3,35	5,0	1,2	1,5	3,35	4,020			
A	0230	Geymsla	N	0218	1,3				1,3		3,35	3,35	4,4	1,2	1,3	3,35	4,020			
A	0231	Stígahús	U	X	16,0			8,0	8,0		3,35	3,35	53,6	3,8						
A	0232	Stígahús	U	X	16,0			8,0	8,0		3,35	3,35	53,6	3,8						
A	0233	Gangur	U	X	98,7				98,7		3,35	3,35	330,6	91,7						
A	0234	Geymslugangur	U	X	6,7				6,7		3,35	3,35	22,4	4,2						
A	0235	Geymslugangur	U	X	8,3				8,3		3,35	3,35	27,8	4,6						
A	0236																			

- | | | | |
|-----|-------|----------|--------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Nr. | Dags. | Breyting | Hannað |



- 01-101

0200-101

LR

RS

GN

BO

UT

SLT

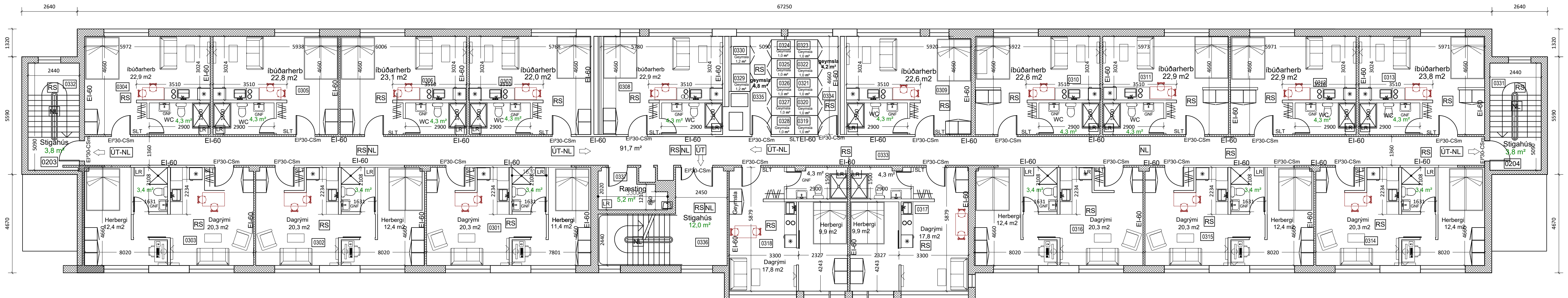
NL

EI-60

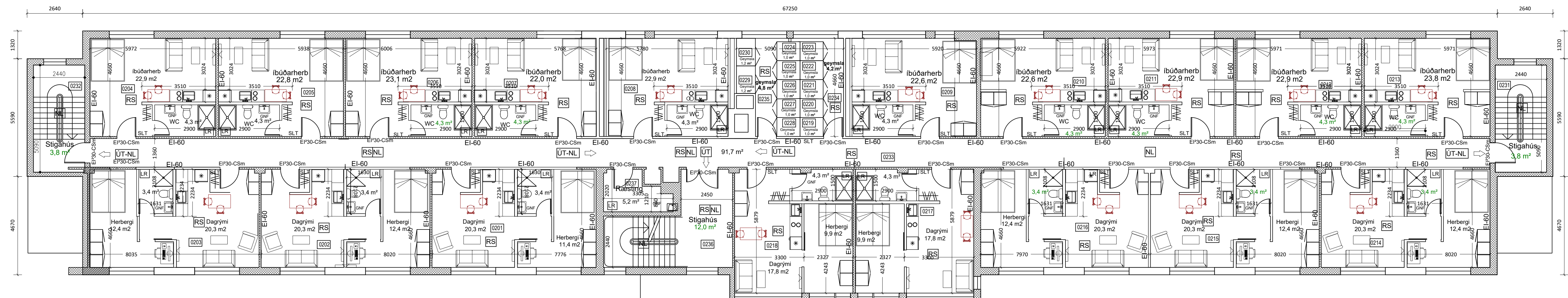
EP30 CSm

SL
- Rýmisnúmer
Gólfkóti
Loftræst rými
Reykaskynjari
Gólfniðurfall
Björgunarop
Stjórnsstöð brunaviðörðunarkerfis
Neyðarútgangur
Handslökkvitecki
Neyðarlýsing
Brunamóstaða
Eldvarnarhurð
Stigleiðsla

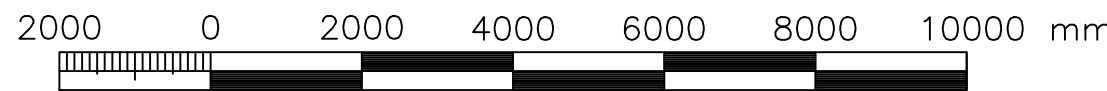
Nr.	Dags.	Breyting	Hannað



Grunnmynd 3.hæð
Mkv: 1:100



Grunnmynd 2.hæð
Mkv: 1:100



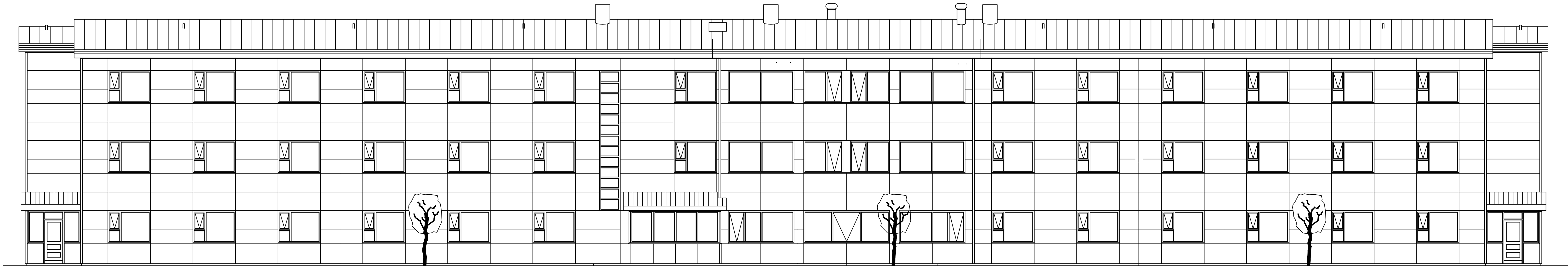
Teikn.nr	Tilvisun á teikningu	Br.	dags.
Samþykkt			

Keilisbraut 747
262 Reykjanesbær, Ásbrú

Aðaluppdráttur
Grunnmynd 2. og 3. hæð

Hönnun:	ÖPM	Teiknað:	ÖPM
Dags:	17.03.2025	Mælikvarði:	Teikn.nr. A-104

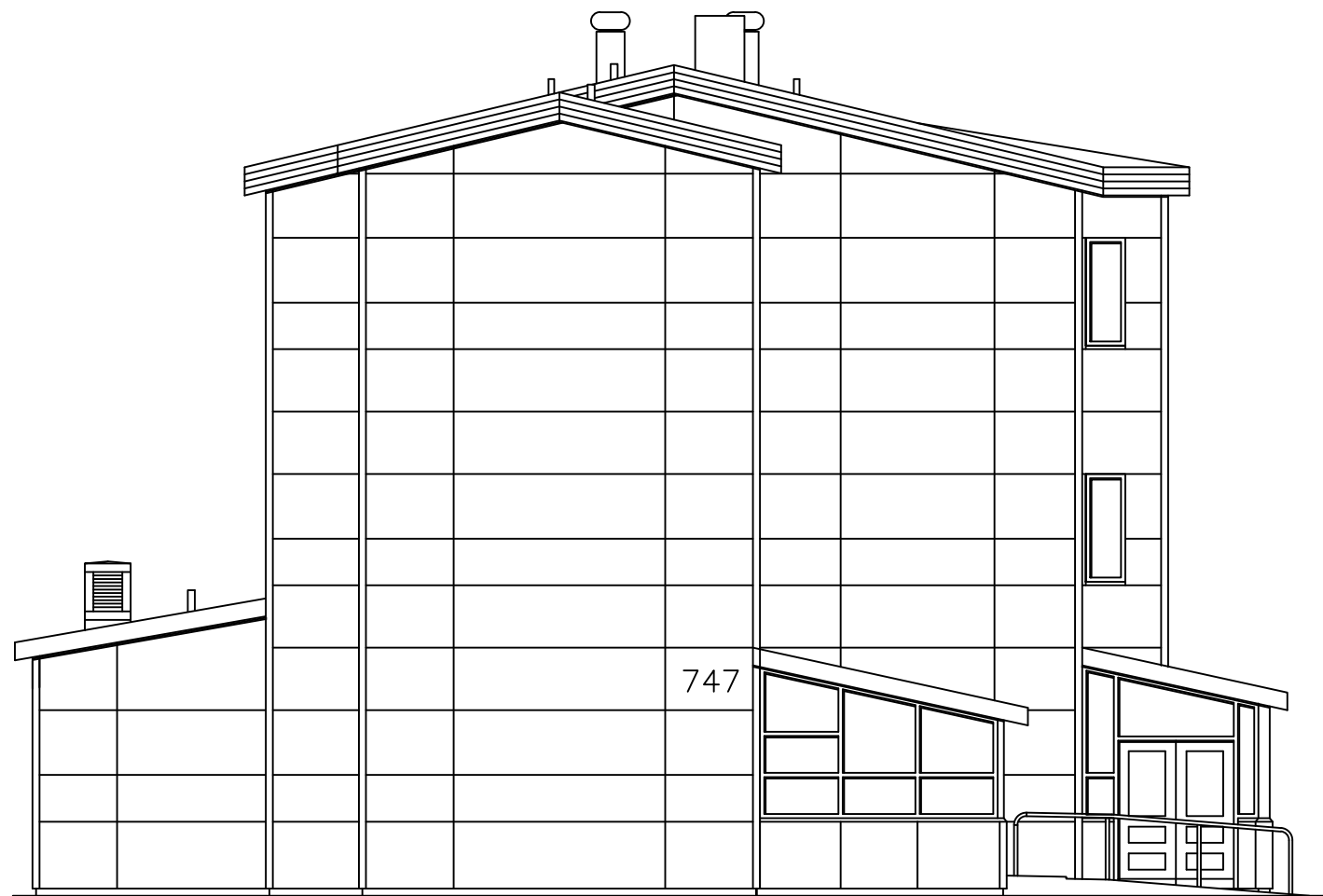
Nr.	Dags.	Breyting	Hannaó



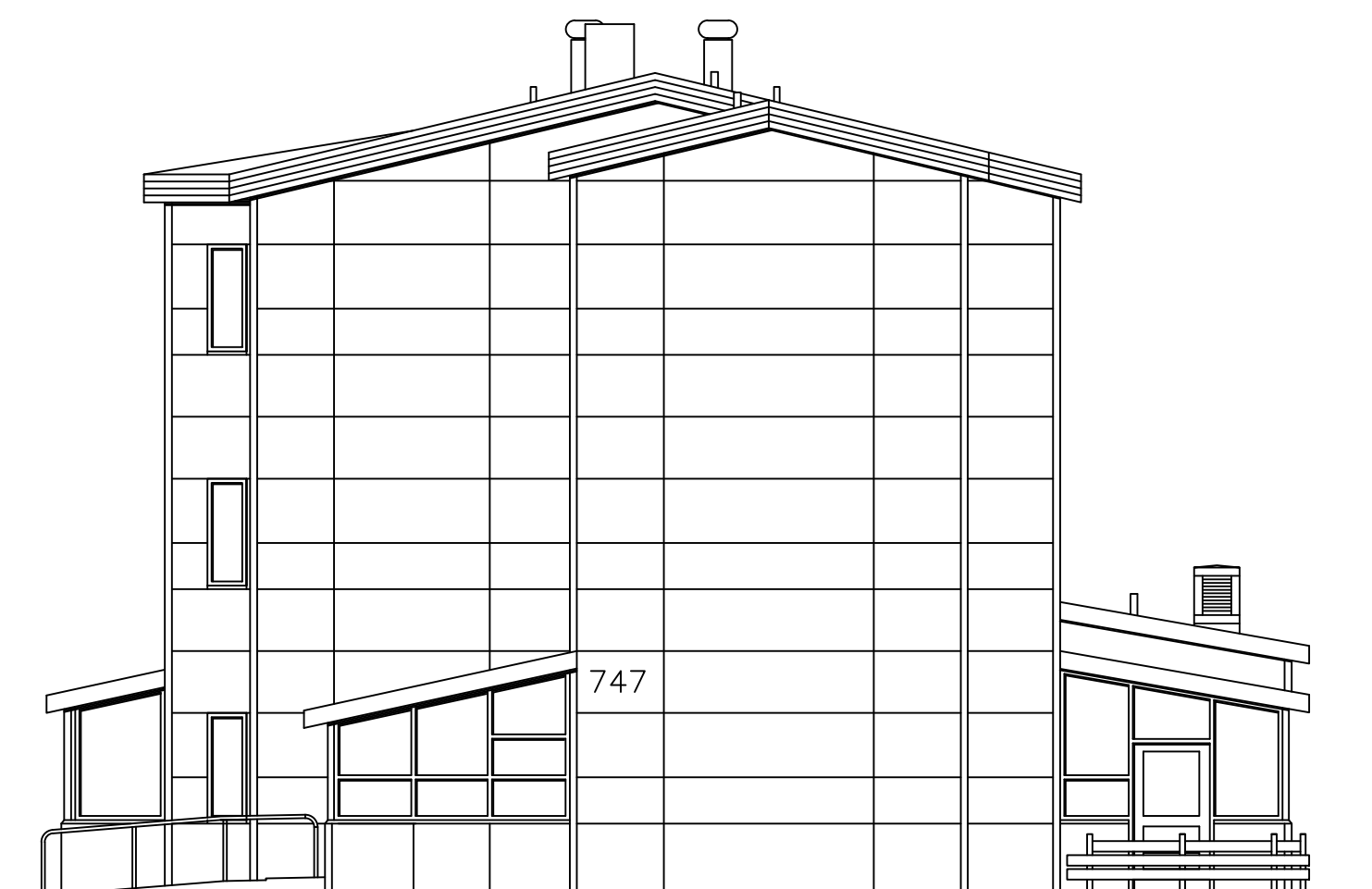
Útlit Vestur
Mkv: 1:100



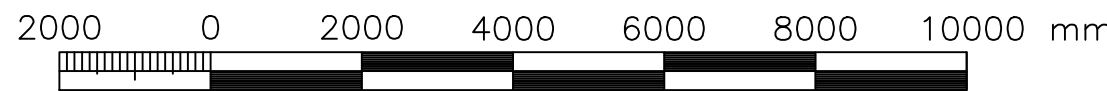
Útlit Austur
Mkv: 1:100



Útlit Norður
Mkv: 1:100

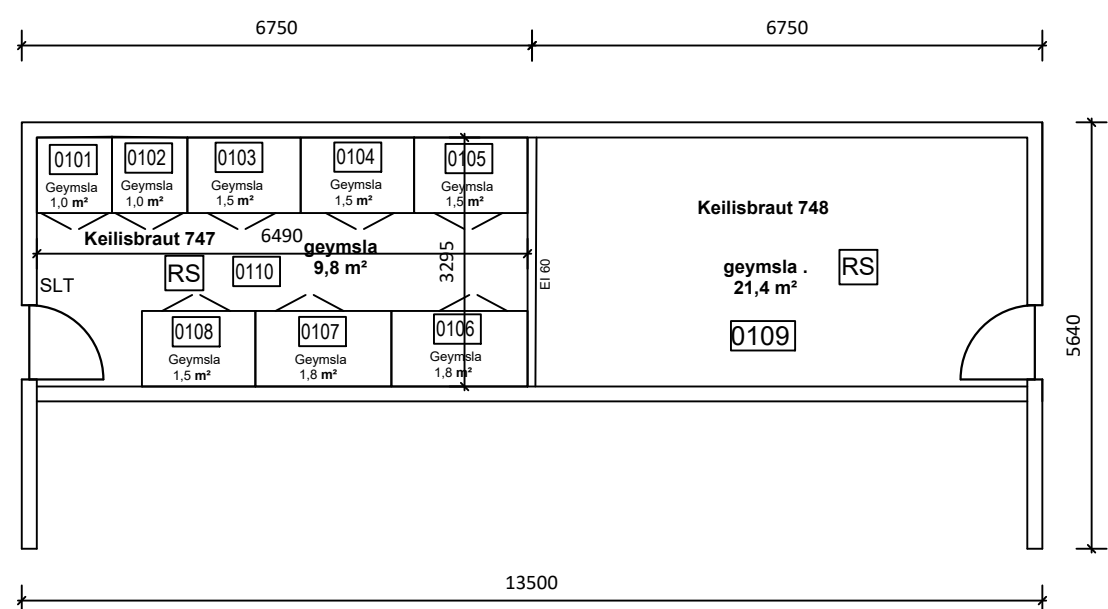


Útlit Suður
Mkv: 1:100

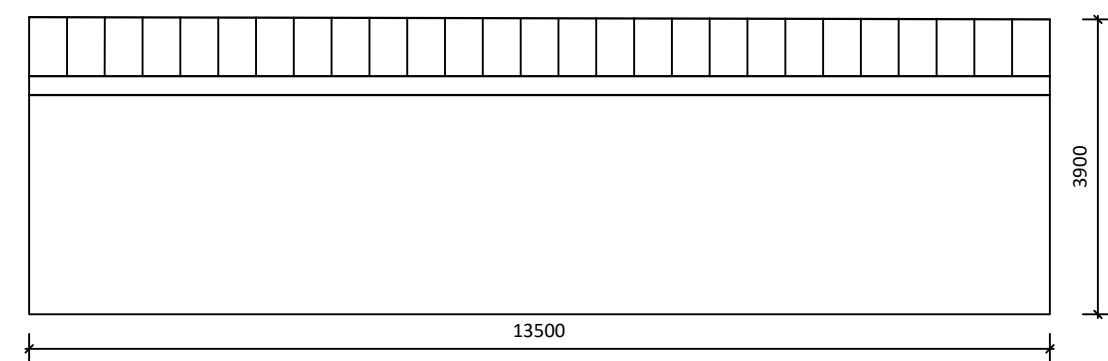
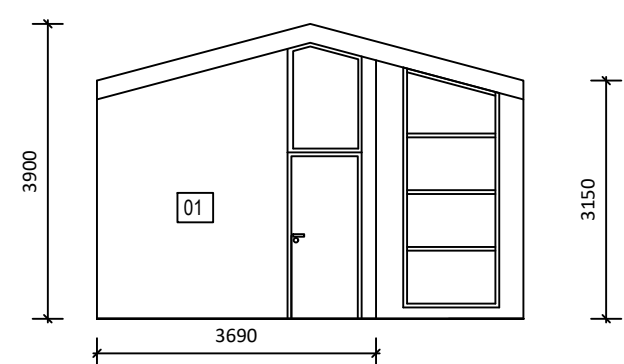


OMR VERKFRÆÐISTOFA		Keilisbraut 747 262 Reykjanesbær, Ásbrú	
Teikn.nr.		Útlit	
Samþykkt		Hömun: ÖPM	
Dags.		Mælikvarði: 1:100	
Tilvisun á teikningu		Teiknað: ÖPM	
Br.		Teikn.nr.	
Dags.		A-105	

- | | |
|--------|--------------------------------|
| 01-101 | Rýmisnúmer |
| 🔑 | Gólfkóti |
| LR | Loftrest rými |
| RS | Reykskynjari |
| GN | Gólmíðurfall |
| BO | Björgunarop |
| 🔊 | Stjórnmót brúnavíðrúnnarkerfis |
| 👉 | Neyðarútgangur |
| SLT | Handslökkvitæki |
| 🇺🇸 | Neyðarlýsing |
| 🇮🇸 | Brúnaðmótaða |
| 🇪🇺 | Eldvarnarhúð |
| 🇪🇺CSm | Stigleisla |
| 🇸🇪 | |



Grunnmynd
Mkv: 1:100

Útlit norður
Mkv: 1:100Útlit vestur
Mkv: 1:100[illegible]

Skráningartafla MHL 2

