

Afstöðumynd
Mkv: 1:500

Stærðir:	Flatarmál	Rúmmál
Brúttó Stærðir 1.hæðar - mhl 01	382,8 m²	2350,8 m³
Brúttó Stærðir 1.hæðar - mhl 02	28,0 m²	89,6 m³
Brúttó Stærðir 2.hæðar - mhl 01	302,9 m²	878,4 m³
Brúttó Stærðir 3.hæðar - mhl 01	287,3 m²	940,9 m³
Stærð lóðar	565,3 m²	
Nýtingarhlutfall	1,77	

Skráningartafa: Reykjanesvegur 40, 260 Reykjanesbæ				Skrásetjari: Guðmundur Ámi Þórðarson													
Landnúmer: 129397				Kennitala: 120986-3769													
Matslutunúmer: 01				Útgáfa: 4.01c													
Dags: 30.10.2019																	
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 Sigar 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	Reinitala skiptarúmmáls	D17 Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			973,0	0,0	21,2	22,6	950,4	0,0			4.250,1	789,4	950,4		3.373,045
		Botn											80,0				
	01	1. hæð			382,8	0,0	10,6	0,0	382,8	0,0			2.350,8	305,3	382,8		
A	0101	Gistiheimili	N	0101	382,8		10,6		382,8				2.350,8	305,3	382,8	6,14	1.874,542
B	0102	Brunastigi	U	0101	12,7		6,1		12,7								
B	0103	Brunastigi	U	0101	12,7		6,1		12,7								
	02	2. hæð			302,9	0,0	10,6	11,3	291,6	0,0			878,4	239,2	291,6		
A	0201	Gistiheimili	N	0101	302,9		10,6	11,3	291,6		2,90	2,90	878,4	239,2	291,6	2,90	693,680
B	0202	Brunastigi	U	0101	12,7		9,5	9,5	3,2								
B	0203	Brunastigi	U	0101	12,7		9,5	9,5	3,2								
B	0204	Svalir	S	0101	1,8				1,8							1,00	1,800
	03	3. hæð			287,3	0,0	0,0	11,3	276,0	0,0			940,9	244,9	276,0		
A	0301	Gistiheimili	N	0101	287,3		11,3	276,0			3,21	3,34	940,9	244,9	276,0	3,27	800,823
B	0302	Brunastigi	U	0101	13,1			9,6	3,5								
B	0303	Brunastigi	U	0101	13,1			9,6	3,5								
C	0304	Svalir	S	0101	2,2				2,2							1,00	2,200
Athugasemdir																	
Í húsinu er lyfta																	
Sameignir summa																	
Eignarhald																	
	Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál Séreign m³	Séreign m³	Séreign og sameign m³											
	0101	Gistiheimili	950,4	3.373,045	3.373,045												
		Alls	950,4	3.373,045	3.373,045												

Skráningartafa: Reykjanesvegur 40, 260 Reykjanesbæ				Skrásetjari: Guðmundur Ámi Þórðarson													
Landnúmer: 129397				Kennitala: 120986-3769													
Matslutunúmer: 02				Útgáfa: 4.01c													
Dags: 20.1.2020																	
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 Sigar 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	Reinitala skiptarúmmáls	D17 Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			28,0	0,0	0,0	0,0	28,0	0,0			95,2	21,5	28,0		68,800
		Botn											5,6				
	01	1. hæð			28,0	0,0	0,0	0,0	28,0	0,0			89,6	21,5	28,0		
A	0101	Þv. hús	N	0101	28,0				28,0		3,20	3,20	89,6	21,5	28,0	3,20	68,800
Athugasemdir																	
Sameignir summa																	
Eignarhald																	
	Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál Séreign m³	Séreign m³	Séreign og sameign m³											
	0101	Þv. hús	28,0	68,800	68,800												
		Alls	28,0	68,800	68,800												

Skráningartafa

Burðarvirki:

Sökkjar, botnplata: Járnbent steinsteypa.
Útveggir: Járnbent steinsteypa / Timburburðarvirki
Þakvirki: Þakásar klæðdir með bárujárni, sperrur 45x220 og borðaklætt

Frágangur utanhúss:

Útveggir: Útveggir 1. og 2. hæðar eru járnþentir og staðsteyptir. Að utan eru veggir einangraðir með 100 mm steinull og klæðdir með 6mm sléttum málmplötum í ljósum lit á málmundirlagskerfi. Að innan eru útveggir þússaðir og málaðir. Yfirborð er litað samanber litaval aðalhönnuðar.

Útveggir 3.hæðar eru léttir timburveggir og limtré þar sem það á við. Grind skal vera 45x145, holrými fyllt steinullar einangrun. 10 mm krossviður er negldur og limdur utan á grind. Utan á krossvið kemur svo vindvarnarlag og loks undirkerfi fyrir klæðningu. Inni skal setja rakavarnarlag, 45x45 lagnagrind og loks 2 lög af 13 mm gipsklæðningu.

Þak: Burðarvirki þaks á 1.hæð eru þaksperrur 45x220 / 250 mm. Ofan á sperrur er komið fyrir borðaklæðningu, þakpappa og loks bárujárni. Þak bríðu hæðar verður lághallandi með burðarvirki úr limtré, ofan á limtré verður annaðhvort lagðar yleingingar eða hefðbundið trésperruþak með einangrun milli sperra. Ofan á sperrur skal leggja osp plötur og ábræddum þakpappa í samræmi við fyrirmæli framleiðanda

Rafagnir: Lampar eru við aðal-linganga. Lampar við aðrar dyr í útveggjum eru utanálggjandi. Góð útlýsing er í stigum utanbyggja.

Gluggar og útihurðir:

Gluggar eru PVC / ál/trégluggar sbr. teikningar aðalhönnuðar. Opnanleg fög eru með "næturstillingu" til loftunar. Allt gler er K-gler.

Löð:

Blástæði og plan. Malbikuð og ármörkuð máluðum línun. 31 blástæði eru á lóð, þar af er þriðji fyrir fataða. Önnur svæði á lóð. Svæði önnur en bílalan verða ýmist óhreyfð eða lögð grasþökum. **Sorggymsla.** Sorptunnugerði er við austurhlíð hússins, við þvottahús. Sorptunnugerði er malbikað. **Rafagnir á lóð.** Útlýsing verður við aðalningang, bakningang auk ljóss ofan við hverja hurð í höttaleið ásamt lýsingu í neyðarsligum sem staðsettur eru á norður og suðurögolum hússins. Útlýsing verða tengd sóluári í rafmagnstöflu.

Frágangur innanhúss:

Gólf:

Gólfefni. Gólf á göngum, stigum og öðrum almennum rýmum verða flisalögð með flisum, samaber efnisval aðalhönnuðar. Gólf í herbergjum verða lögð með harðparketi með hjóðeinangrandi undirlagi. Blautrými skulu flisalögð.

Veggir:

Útveggir. Útveggir eru þússaðir og málaðir **Innveggir.** Milliveggir milli herbergja og ganga eru léttir veggir, byggðir upp af stálstöðum, fylltir steinullareinangrun og klætt 2x lagi af gipsi. Milliveggir milli herbergja skulu vera með a.m.k. 60 mínútna brunamótstöðu og hjóðeinangrun í samræmi við kröfur.

Loft:

Loft eru almennt klædd með tregbrannanlegum loftadök eða með kerfisolftaplötum úr steinull. Önnur loft eru gipsklædd, spörtuð og máluð.

Rafmagn:

Rafagnir: Rafagnir eru hefðbundin m.t.t. notkun húsnæðis. Stærð heimtaugar ákvarðast út frá samanlagðri aflþörf, samanber minnisblað / ætun frá rafagnahönnuði. **Búnaður:** Kerfi og búnaður skulu valin með tilliti til orkunotkunnar og skal leitast við að velja búnað sem er orkusparandi. Öll herbergi eru búnin eldunartækjum, eldhúsofni, hitaplötu og eldhúsviftu með kolafilter. Útlýsing skulu tengd sóluári í töflu. Í umferðarrýmum hússins verður ljósaþyrtingakerfi. Í húsinu verður viðurkennt brunaviðvörðunarkerfi. Í húsinu verður öryggiskerfi. Í húsinu verður myndavélakerfi.

Hitalagnir:

Hitalagnir eru í botnplötu kjallara. Hitalagnir tengd við dreflikistur. Aðrir hlutar hússins verða hitaðir með ofnakerfi. Tryggja skal að hiti á neyslutvati við átöppunarstað verði ekki hærra en 43°C

Loftræsing:

Almennt eru rými hússins með "náttúrulegri loftræstingu" en guggalaus/lokuð rými verða með vélrænni loftræstingu. Loftræsting í kjallara (B hluta) verður hefðbundið vélrænt loftræstikerfi.

Hljóðvist:

Hljóðeinangrun lúðarherbergja miðast a.m.k. við flokk „C“ samkvæmt ÍST 45-2011 þ.e. 52dB á milli herbergja og 44dB milli herbergja og ganga.

Byggingarlýsing, almennt:

Landnúmer: L129397
 Staðgreinir: 2000-05-69830400

Ágrip:

Reykjanesvegur 50, 260 Reykjanesbæ er gamall banki og húsnæðið er enn skráð sem slíkt, síðustu ár hefur verið rekið gistiheimili í húsnæðinu. Skráð byggingarár skv. Þjóðskrá er 1959. Upprunalegur hönnuður ókunnur, breytingar hannaðar 1983 af Reyni Adamssyni.

Fyrirhugaðar breytingar:

Húsnæðinu verður breytt til að hýsa gistiskála / starfsmannaklefa

Miðað er við að húsnæðið falli undir skilgreiningu samanber. flokk II: Gististað án veitinga. Með tilvísun í reglugerð 1277 frá 2016.

Fjöldi herbergja verður 33 stk. Núverandi burðarvirki verður að mestu óbreytt. Fyrirhugað er að byggja hæð ofan á húsnæðið með 6mm sléttplötu málmklæðningum. Tréburðarvirki með hefðbundinum frágangi á einangrun. Þak verður lághallandi og klætt með 220/250mm yleiningum með steinullarkjarna eða hefðbundið trésperruþak með einangrun milli sperra. Þök verða pappalögð með ábræddum þakpappa fyrir lághallandi þök.

Húsinu verður í grófum dráttum lýst þannig að gengið er inn um aðalningang á vestrarhlíð inn í anddyri. Inn af anddyri er gengið beint inn í stigahús sem ýmist leiðir á efri hæðir eða beint á lóðgangang jarðhæðar. Allar lúðir eru útbúnar eldunaraðstöðu og salerni með sturtu. Á gangi herrar hæðar er ræstigeymsla. Stór geymsla er á jarðhæð. Lyfta er í húsinu, hún skal búnin reykvarnabúnaði.

Útveggir hússins eru með burðarvirki úr járnþentri steinsteypu og klæðdir að utan og innan með steinullarfylltum yleiningum með litaðri kápu, samanber litaval aðalhönnuðar.

Þök húsnanna verða með timbur / limtréburðarvirki / stálburðarvirki og ofan á limtréburðarvirki / stálburðarvirki komi þakásar úr stáli eða limtré. Þak er klætt yleiningum og klætt með tveimur lögum af eldsöðnum þakpappa+ Lóð er frágengin með malbiksfyrirborði og trjáþeðum. Önnur svæði á lóð eru með malaryfirborði og eða graslögð.

Gólfhitalagnir eru í botnplötu kjallara í húshluta (B) en önnur rými eru kynnt með ofnum.

Língeymslur og ræstiaðstaða er á hverri hæð í læstum rýmum. Hreinsifni er lúðin og læstum skápum í língeymslum.

Starfsfólk:

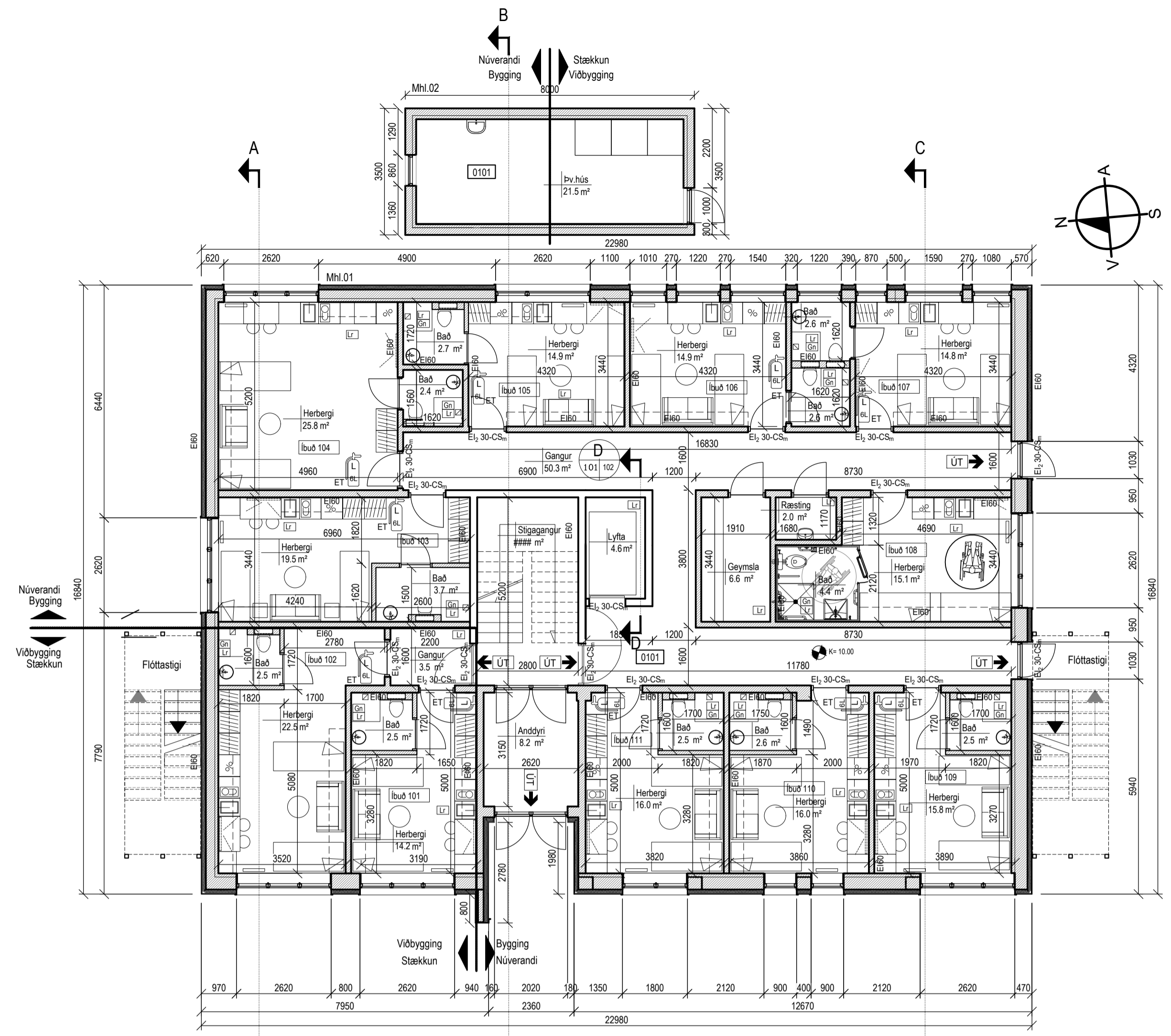
Ekki er fyrirhugað að húsinu verði starfsfólk með fasta starfaðstöðu. Gert er ráð fyrir að ræsting sameignegra svæða verði útivist.

SKYRNINGAR	
SL	Sökkvirki
R	Reykkyngir
(A)-Ei-60	Skil Brunahöfða
FL	Flokkahæð
BO	Byggingunot
GN	Gólfhurfall
LR	Loftræsing

BYGGINGARFRÆÐINGUR
GLÓRA
 HAFNARSTÍGUR 11
 HAFNARSTÍGUR 27A 230 RNB
 Sími: 421 7582 780 4400
 Póstfang: h@glora.is

Reykjanesvegur 40
 260 Reykjanesbær

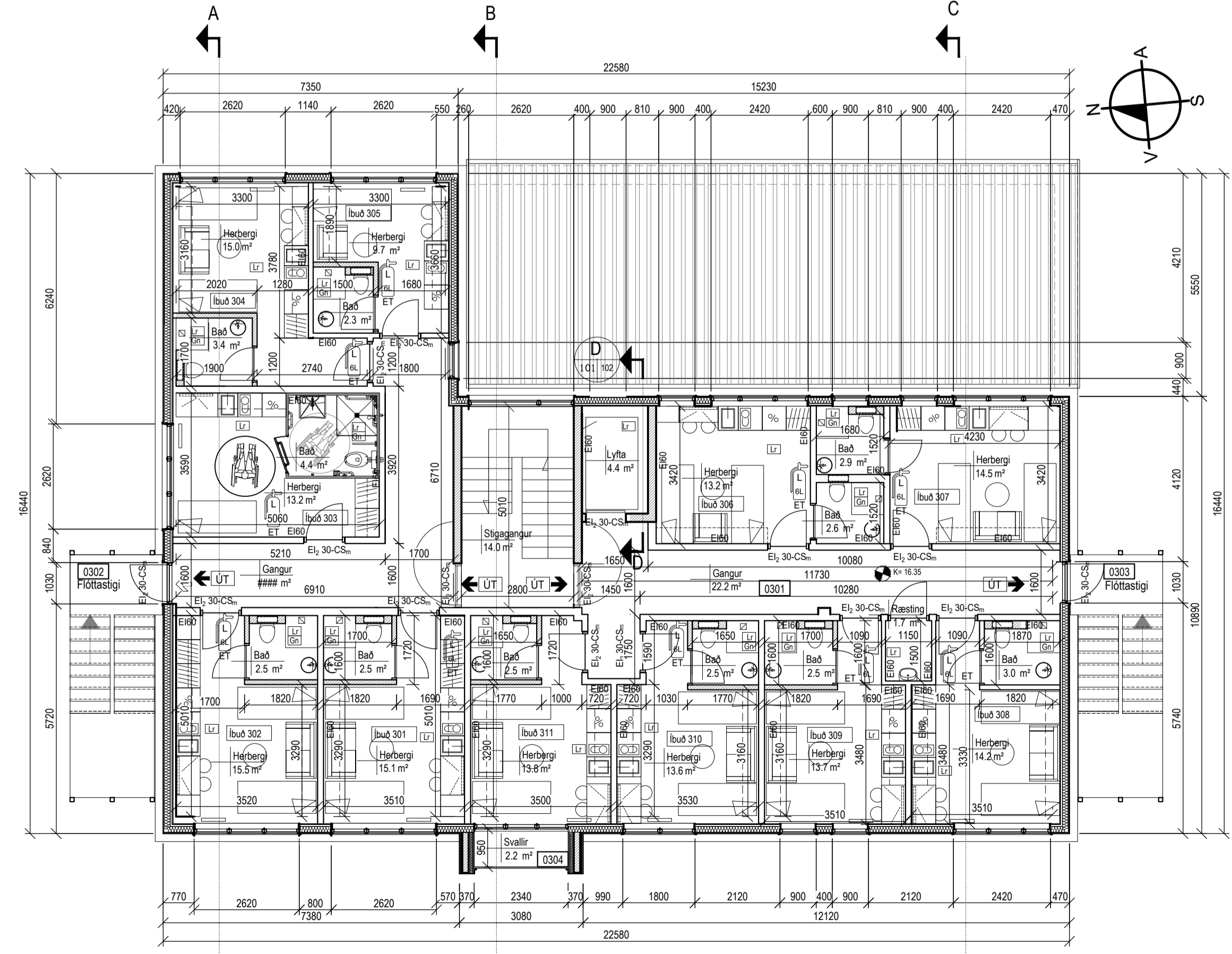
Almáttum mynd	Almáttum mynd	Almáttum mynd
Byggingarlýsing	Byggingarlýsing	Byggingarlýsing
Skráningartafa	Skráningartafa	Skráningartafa
Skjalnúmer	Skjalnúmer	Skjalnúmer
Skjalnúmer	Skjalnúmer	Skjalnúmer
Skjalnúmer	Skjalnúmer	Skjalnúmer



Grunnmynd 1 hæð
Mkv: 1:100




Grunnmynd 2 hæð
Mkv: 1:100



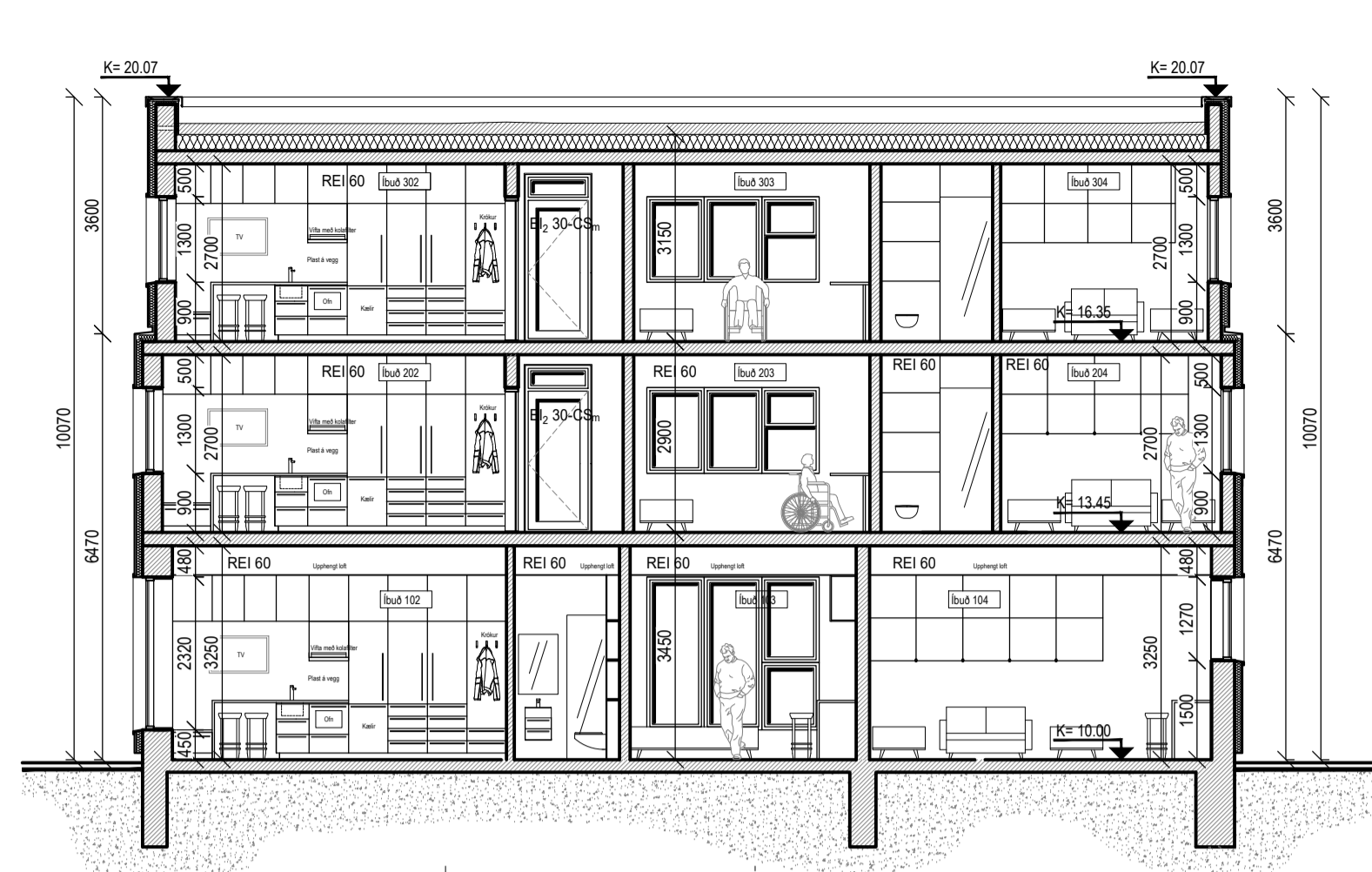
Grunnmynd 3 hæð
Mkv: 1:100

SKYRNINGAR	
SL	Stikkvæðing
R	Reykiskýring
(A)-Ei-60	Ski Brunahöfða
FL	Flóttastigi
BO	Bjórgrunnap
GN	Göfufúrfall
LR	Löftun

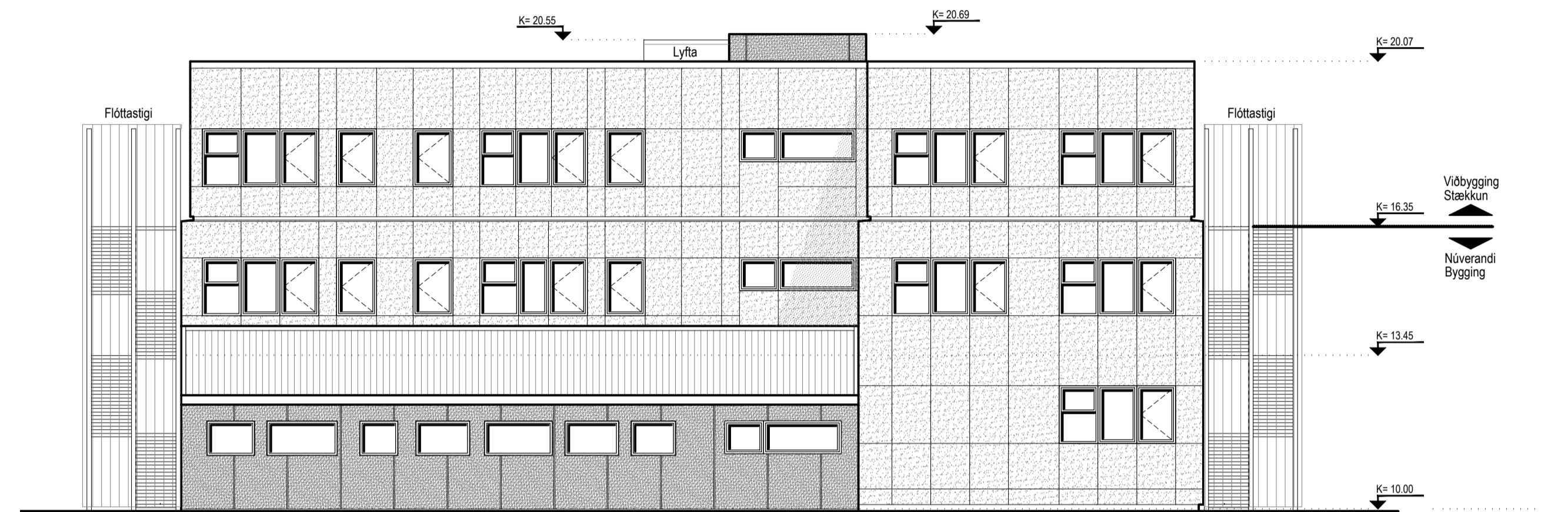

 Reykjanesvegur 40
 260 Reykjanesbær
 G-2019-021



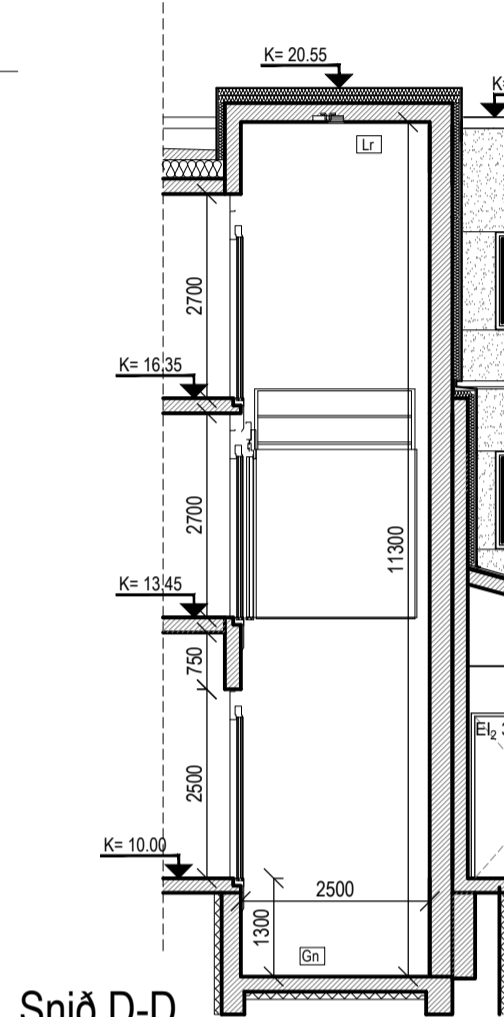
Útlit Vestur
M= 1:100



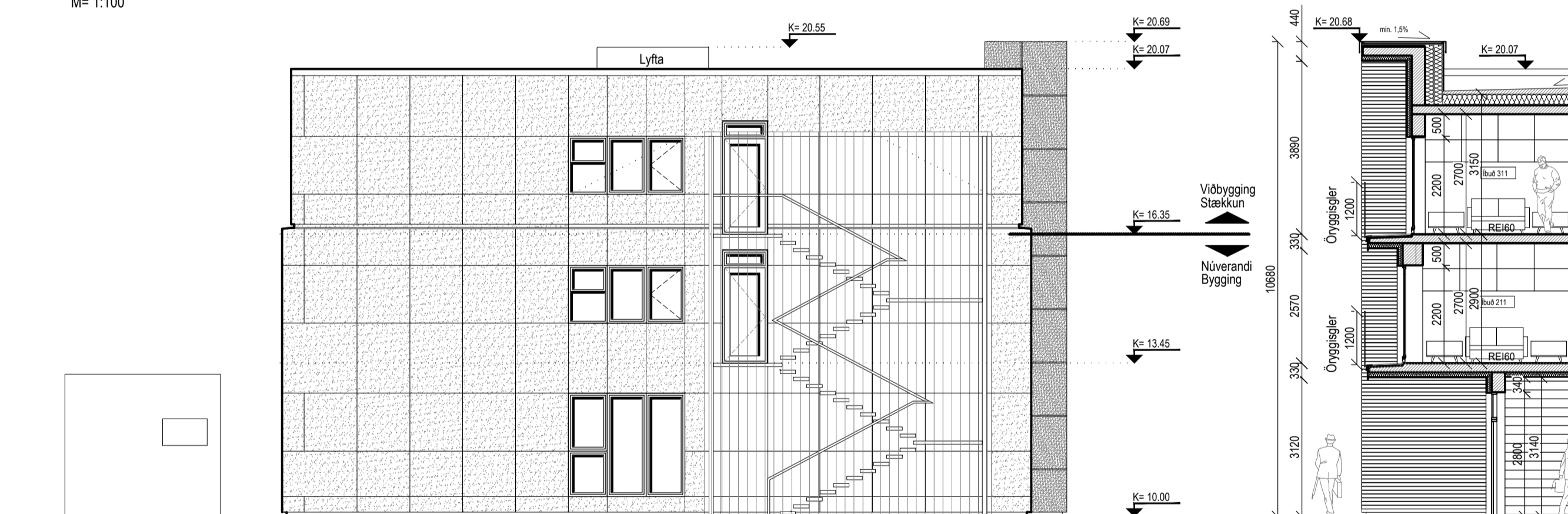
Snið A-A
Mkv: 1:100



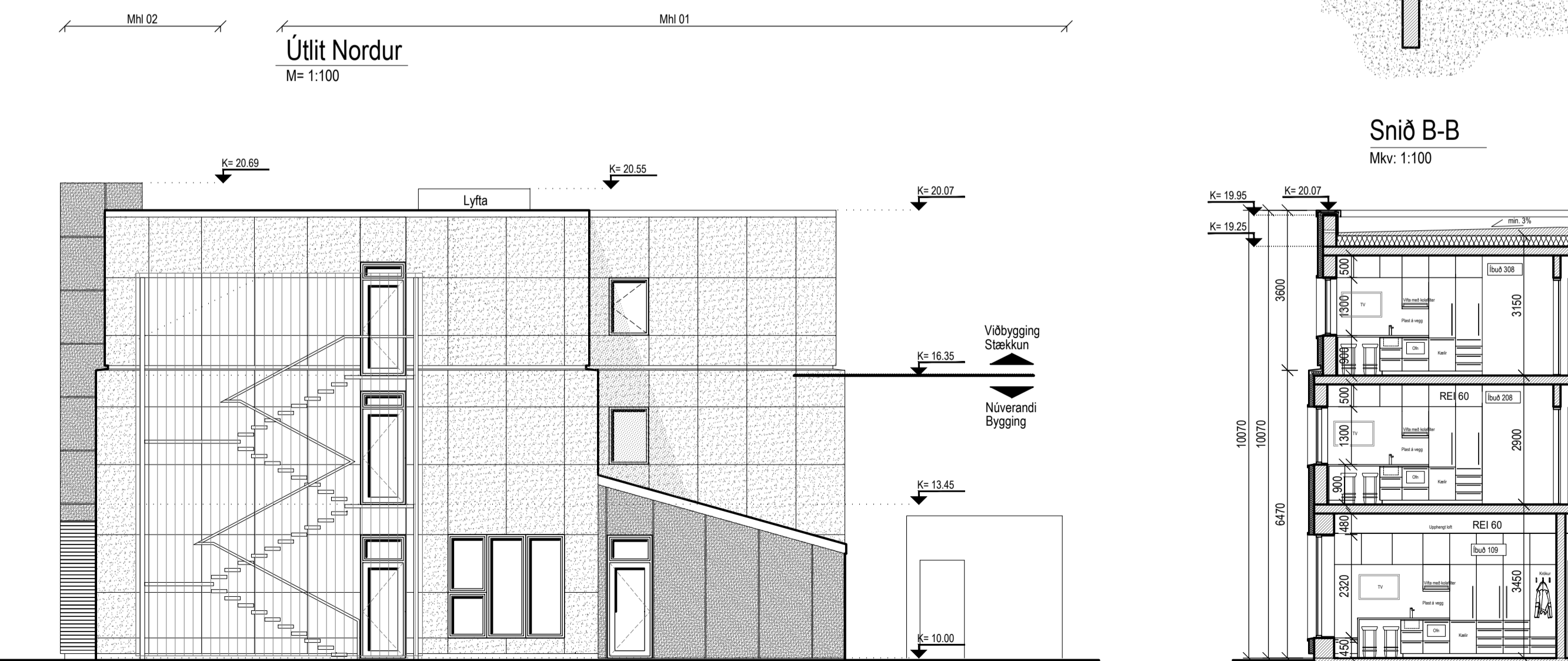
Útlit Austur
M= 1:100



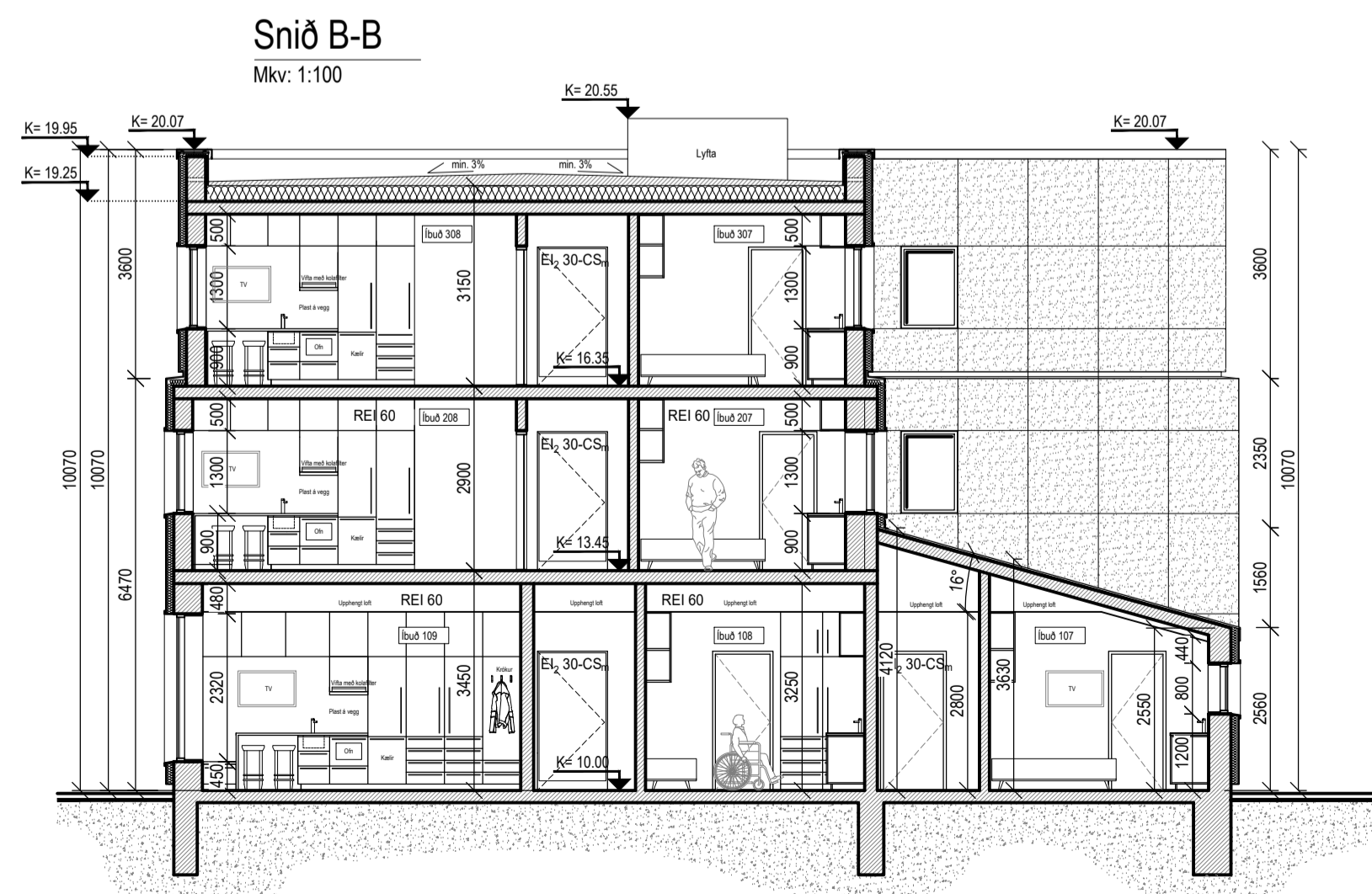
Snið D-D
Mkv: 1:100



Útlit Nordur
M= 1:100



Útlit Suður
M= 1:100



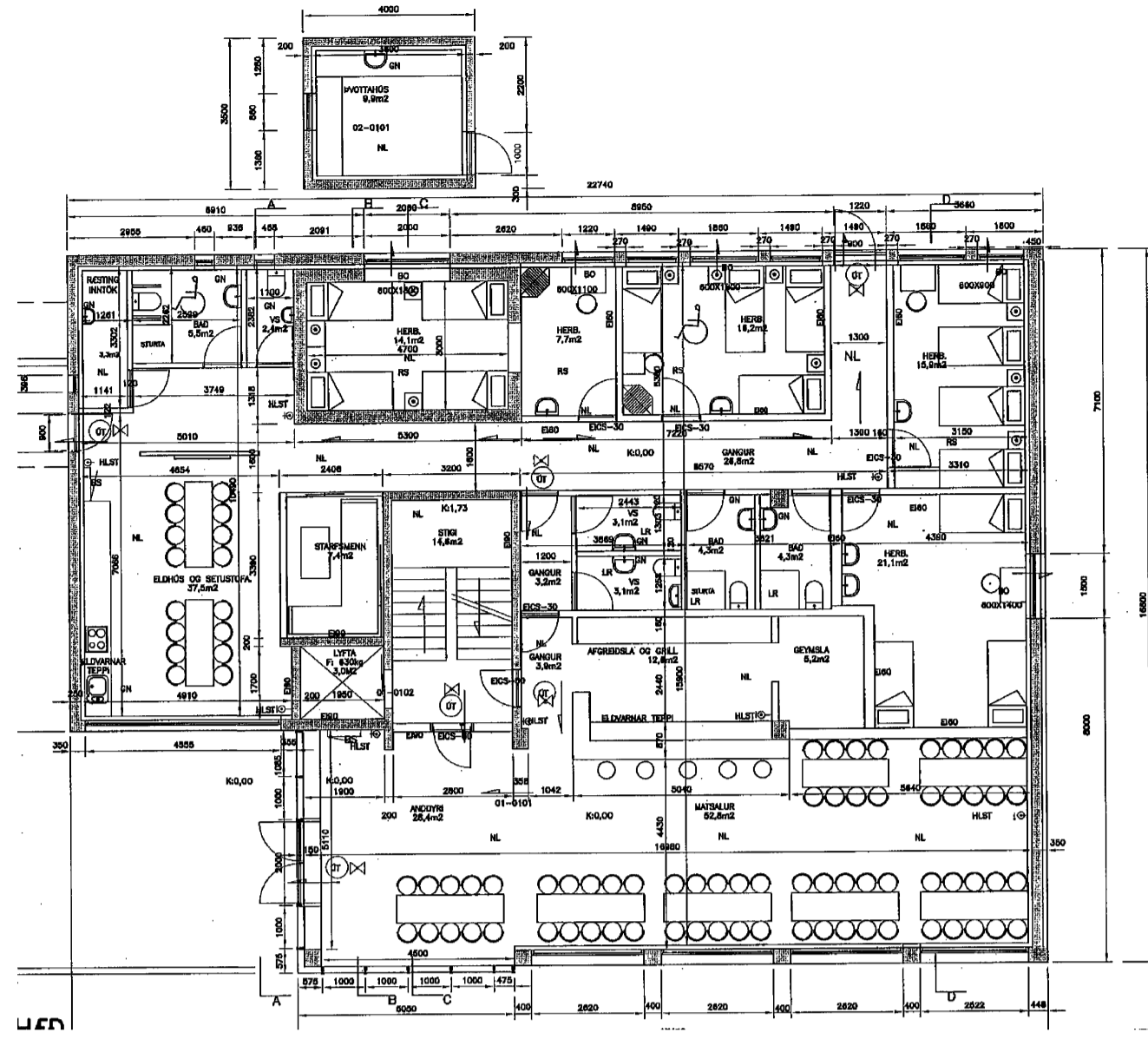
Snið C-C
Mkv: 1:100



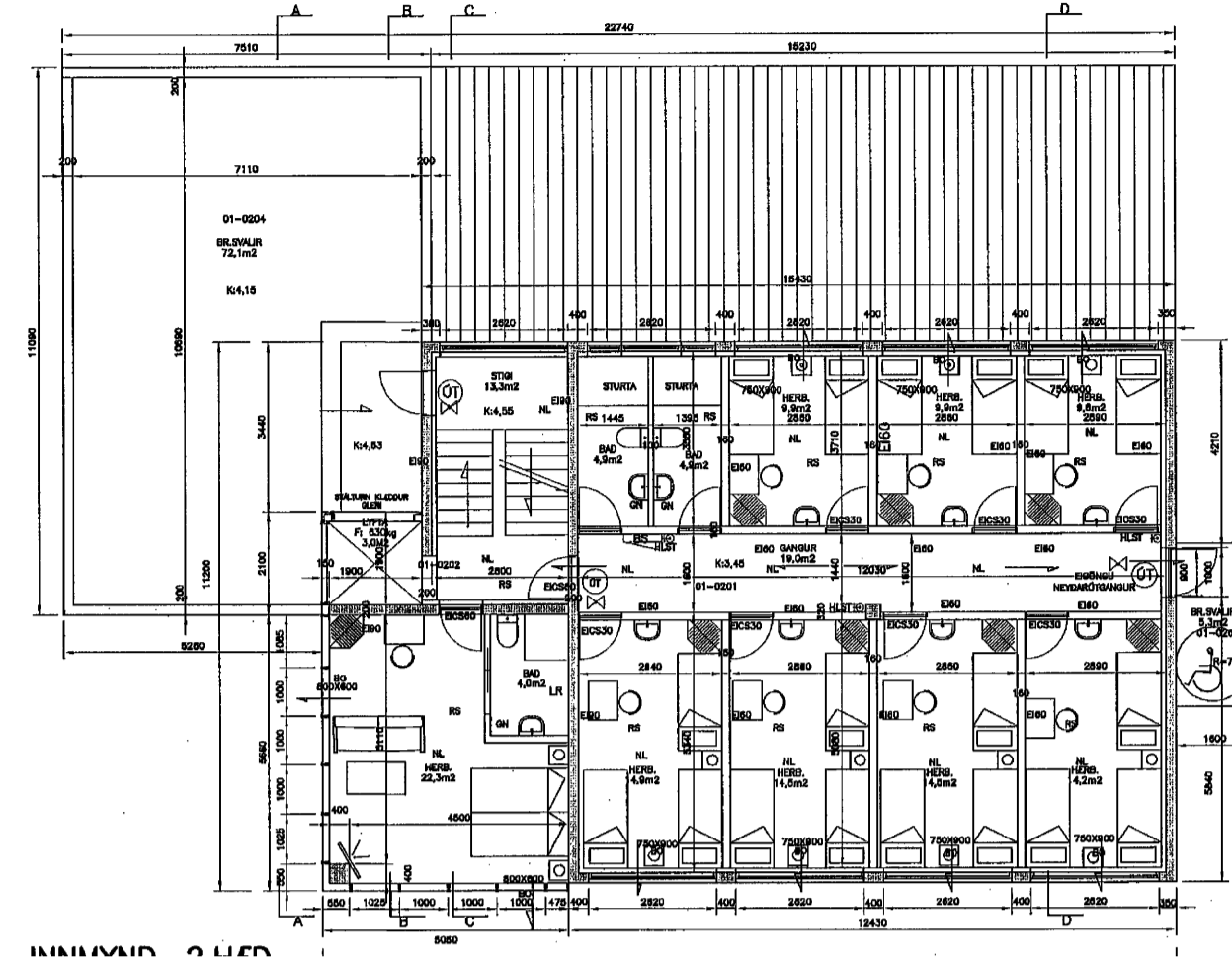
3D mynd norðvestur
Mkv: Ekki í mkv.



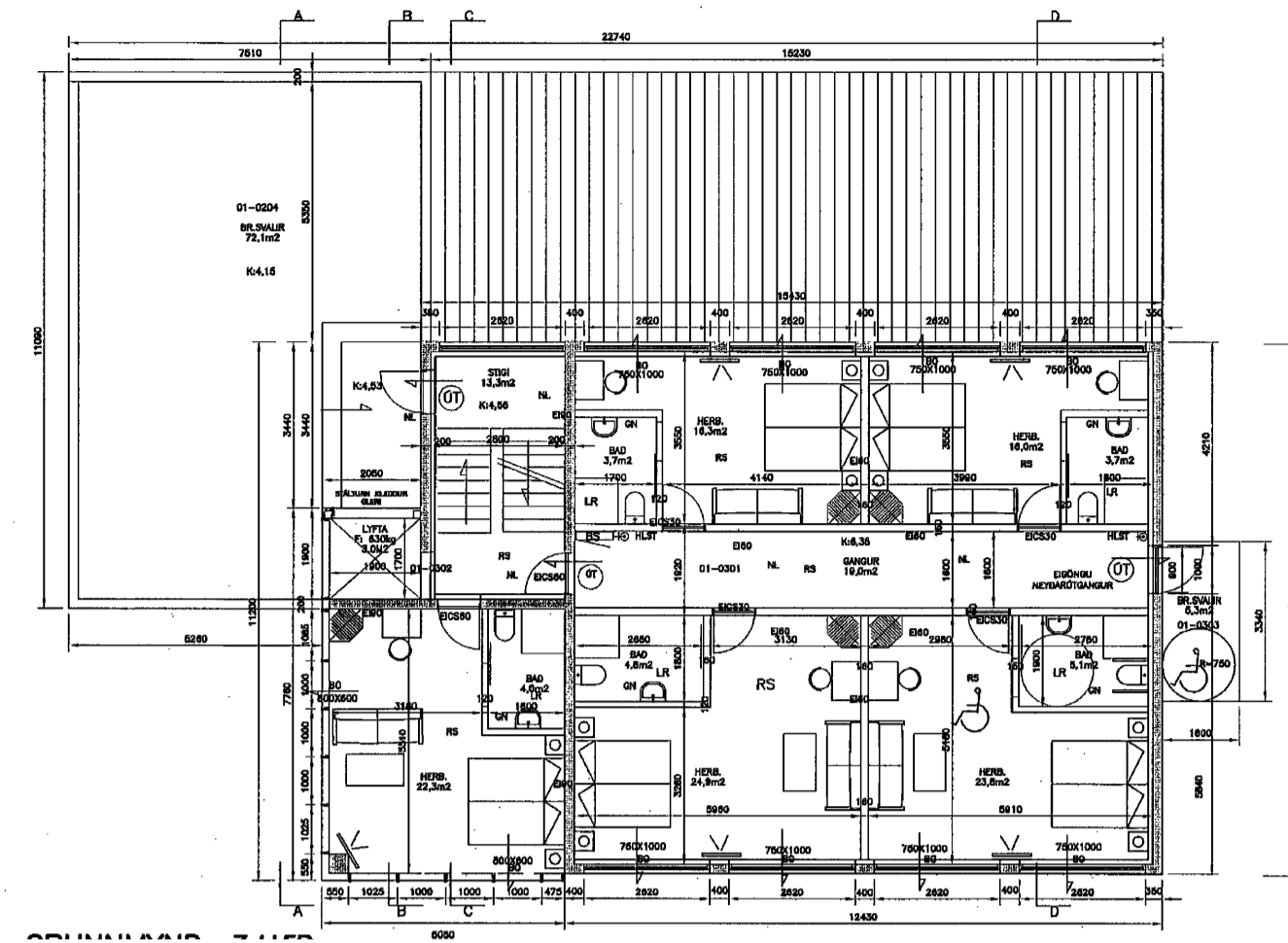
3D mynd suðvestur
Mkv: Ekki í mkv.



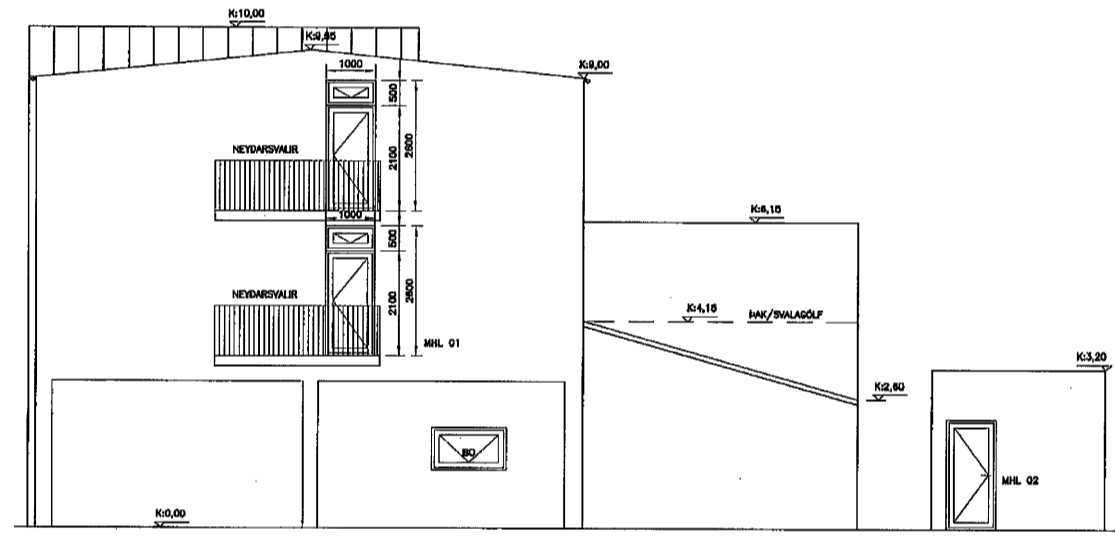
Grunnmynd - jarðhæð
Mkv = Ekki í skala



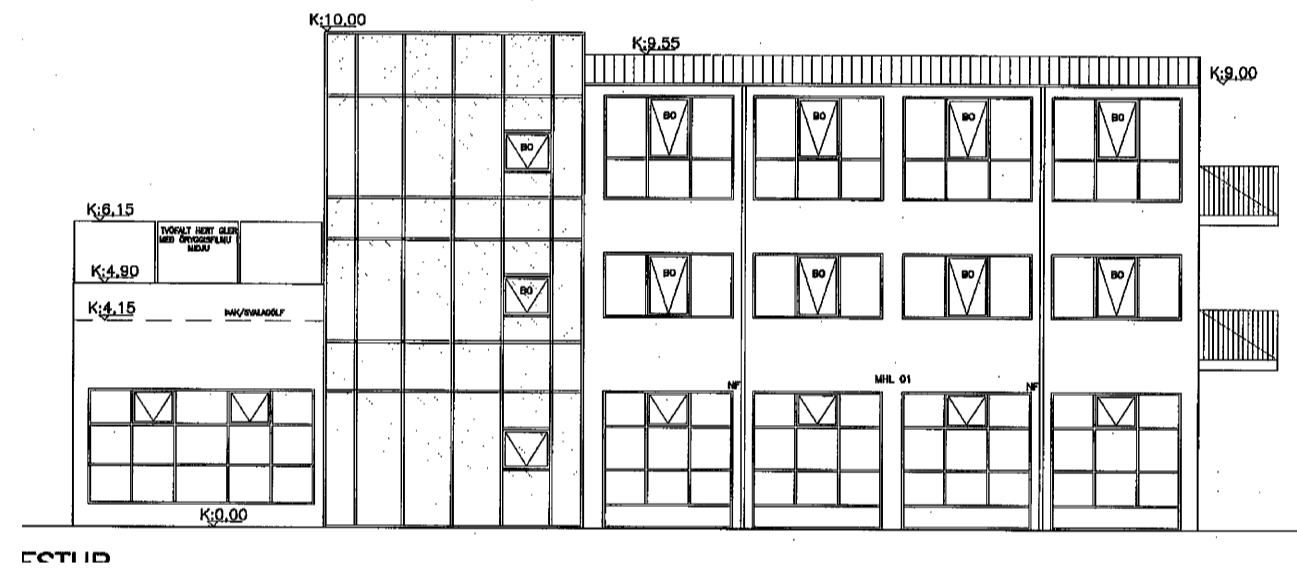
Grunnmynd - 2.hæð
Mkv = Ekki í mkv



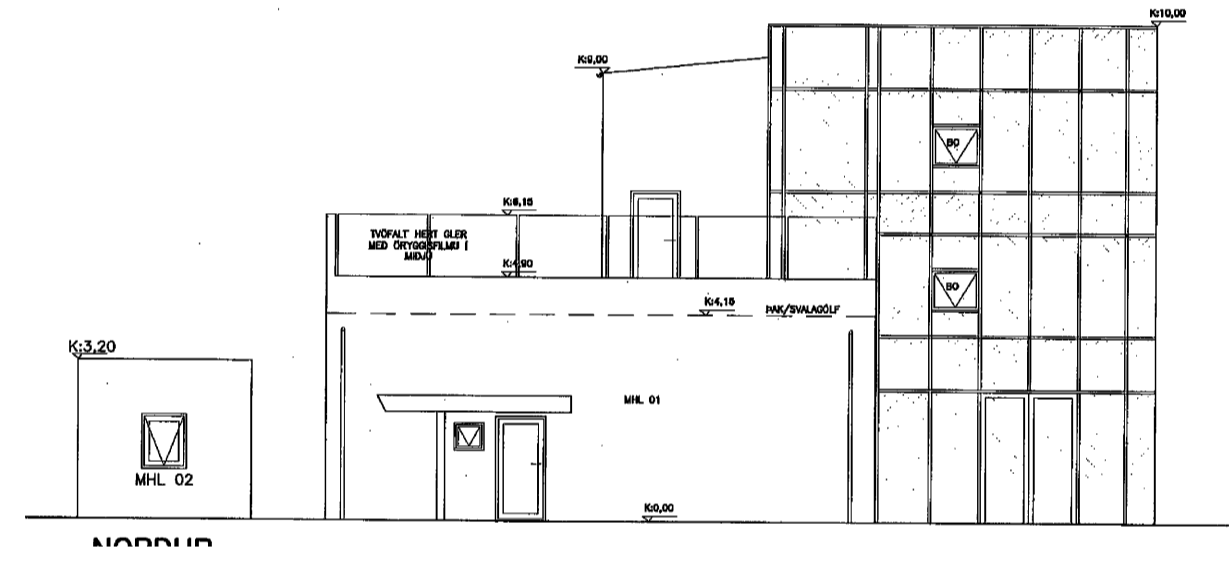
Grunnmynd - 3.hæð
Mkv = Ekki í mkv



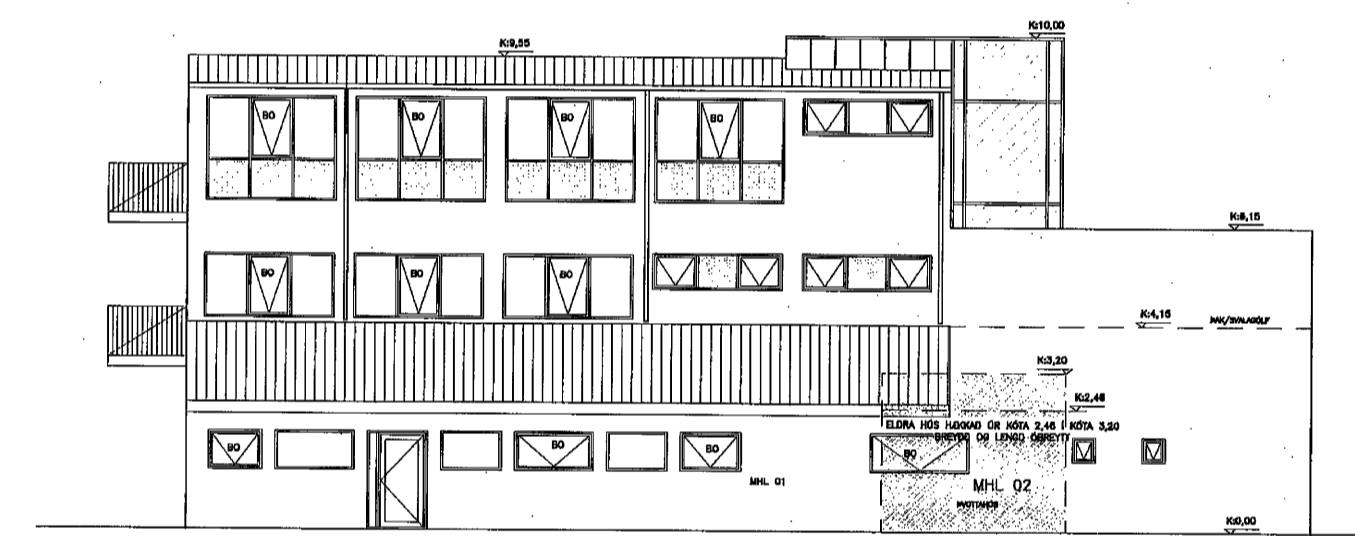
Útlit - Suður
Mkv = Ekki í mkv



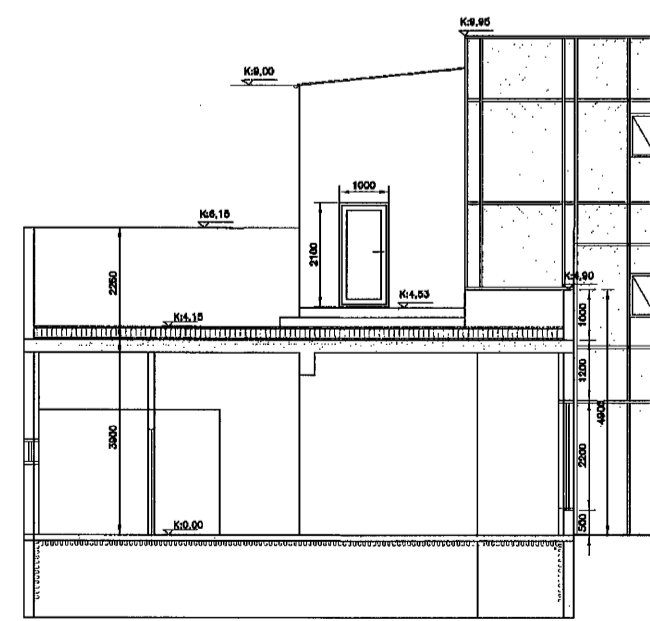
Útlit - Vestur
Mkv = Ekki í mkv



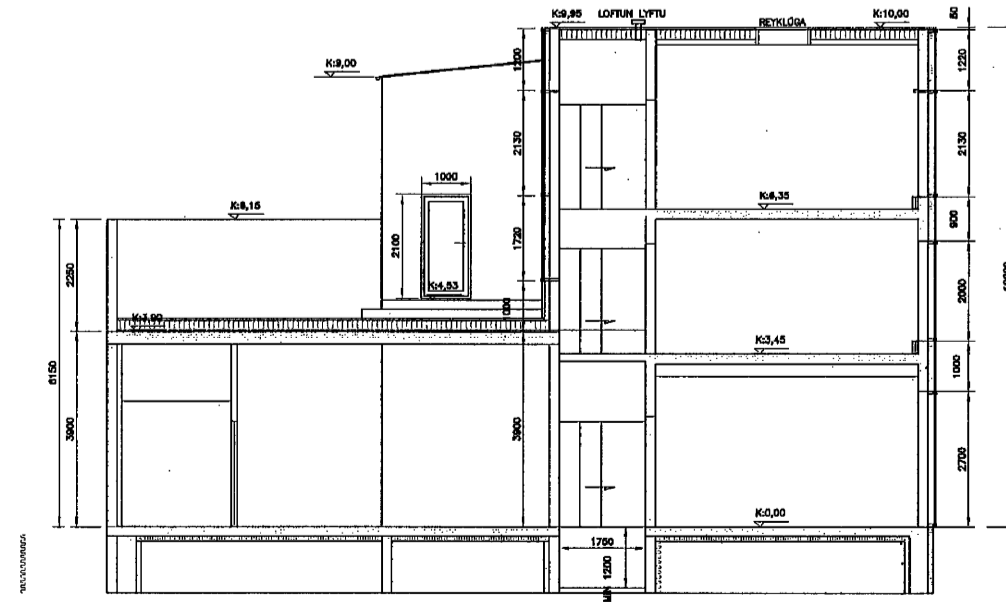
Útlit - Norður
Mkv = Ekki í mkv



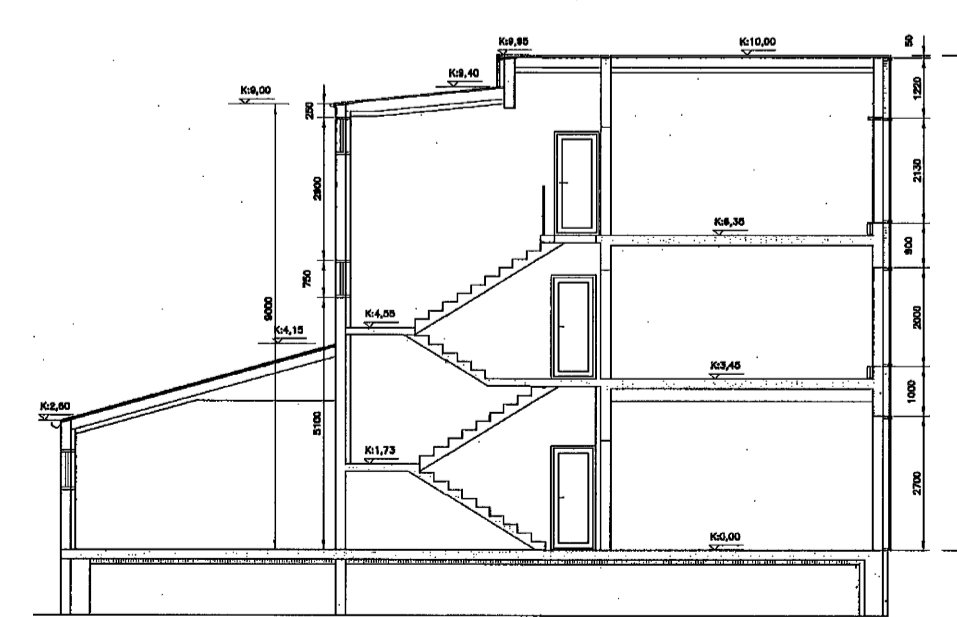
Útlit - Austur
Mkv = Ekki í mkv



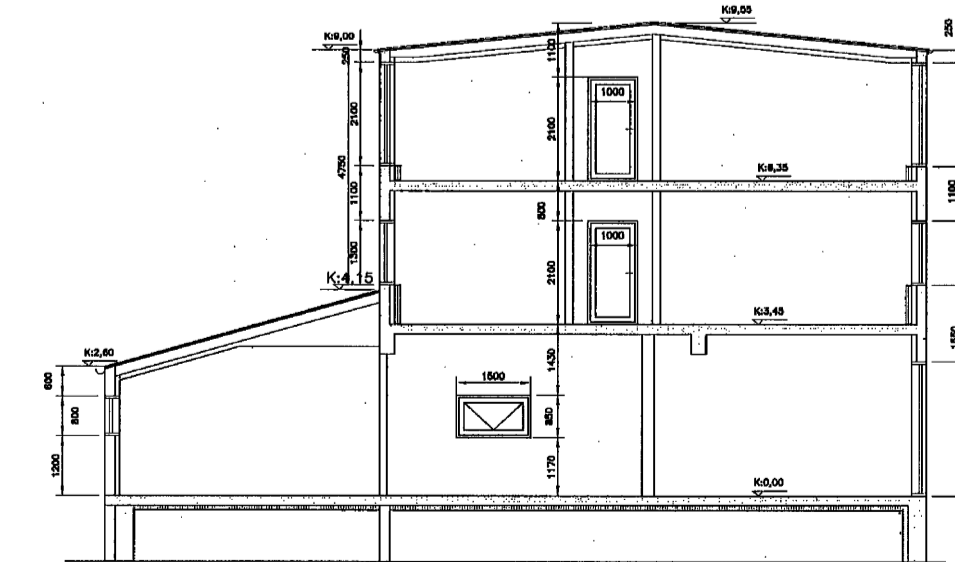
Snið A
Mkv = Ekki í mkv



Snið B
Mkv = Ekki í mkv



Snið C
Mkv = Ekki í mkv



Snið D
Mkv = Ekki í mkv

Reykjanesvegur 40 - eldri gögn

Gögn þessi er að finna á teikningum frá Ellert Má Jónssyni, dagsett í Nóvember 2015. Þau sýna hvernig húsið lítur út í dag.


 Drömfélög
 Byggingafræðingur þf
 Háfrangata 27a 230 RNB
 Sími 421 7582 780 4400
 Póstfang: h@glora.is

Reykjanesvegur 40
 260 Reykjanesbær

Elfti gögn	DRÖMFAÉLÖG	Drömfélög
Grunnmynd	ATH	Gögn frá Árs 2015
Útlit	27	09/11/2015
Snið	REYKJANES	15/11/2015
Stærð: 30x30 cm	REYKJANES	15/11/2015
VERKNA		