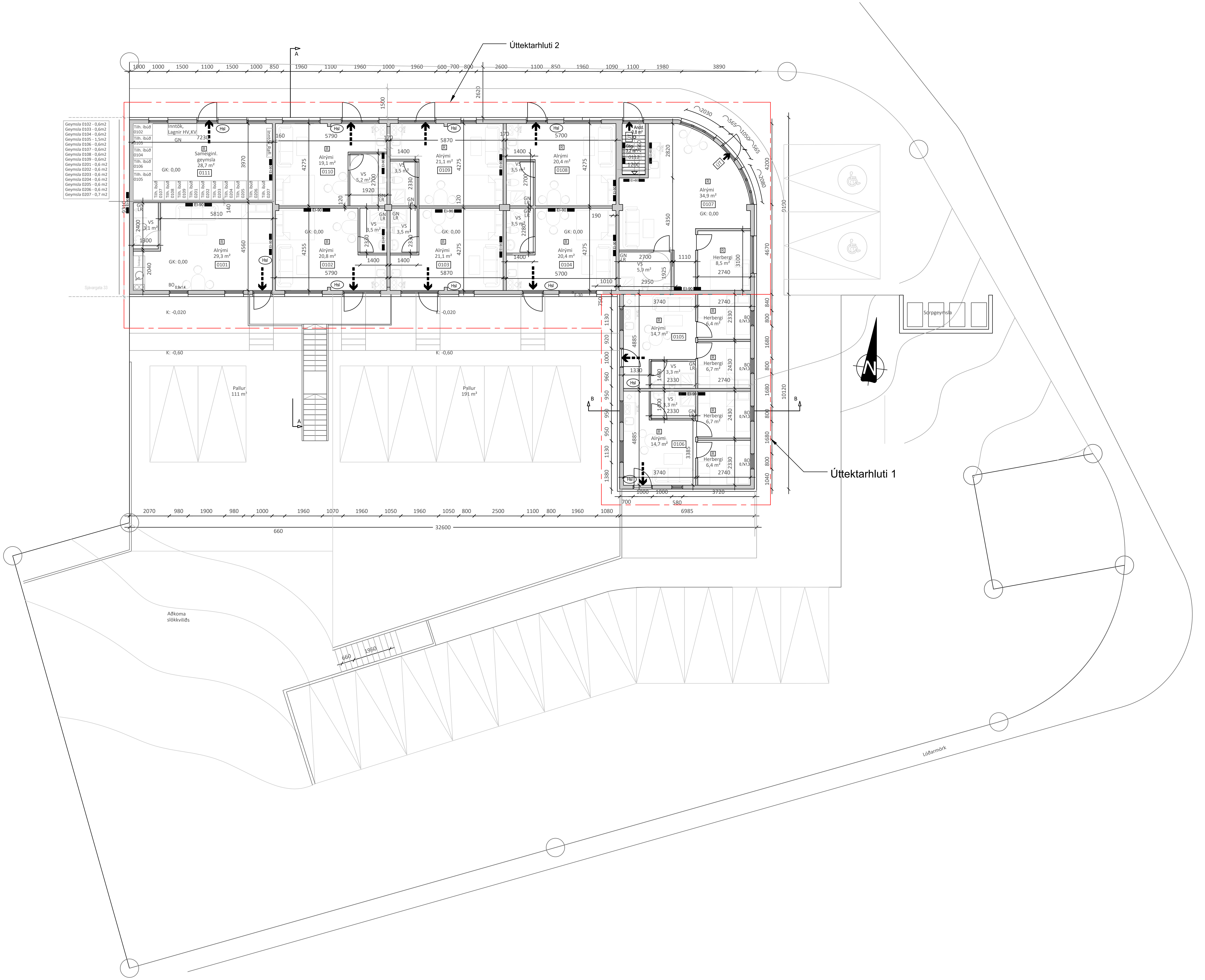
Guðni Sigurbjörn Sigurðsson
Kt: 250582-4479

Undirskrift hönnunarstjóra:



Grunnmynd 1. hæð
Mkv. 1:100

Úttektarhlutar:

Skv. samkomulagi milli eiganda og Reykjanesbæjar, var fallist á að byggingin yrði úttekin í áföngum (öryggis og lokaúttekt). Úttektarhlutar eru þrír og skiptast svona:

Úttektarhluti 1:

Útbygging til suðurs, matshlutar 0105 og 0106.

Úttektarhluti 2:

Allir aðrir matshlutar á 1.hæð.

Úttektarhluti 3:

Allir aðrir matshlutar á 2.hæð.

Gólfniðurföll skulu vera í þvottahúsi, baðherbergjum og í sameign.

GN	Gólfniðurfall
ÞN	Þakniðurfall
BO	Björgunarop
LR	Loftræsing
HSL	Handslökkvistæki
R	Reykskynjari
ÖG	Öryggisgler
	Rýmingarleið
0101	Rýmisnúmer fyrir skráningartöflu

Öll mál eru í mm. Kótar eru í m.
Mál á afstöðumynd er í m.

Öll efni og vinna skal vera í samræmi við veiðeigandi ÍST staðla og reglugerðir um brunavarnir og hljóðvist.

Útgáfa:		Dags.
5		
4	Uppfærðar teikningar - Byggingu skipt í úttektarsvæði	9.12.25
3	Breytt skipulag í útbyggingu til suðurs	24.10.24
2	Útlínur lóðar uppfærðar í samræmi við nýtt lóðarblað.	8.12.21

FJÖLBÝLISHÚS

Hafnarbakki 10, 260 Reykjanesbæ

Aðaluppdráttur

Afstöðumynd, grunnmynd 1. hæð

Byggingarlýsing

Hannað: GSS
Mkv: 1:500 , 1:100
Stærð: A1
Dags: 6.5.2021

Undirskrift hönnuðar:

Guðni Sigurbjörn Sigurðsson
Kt: 250582-4479

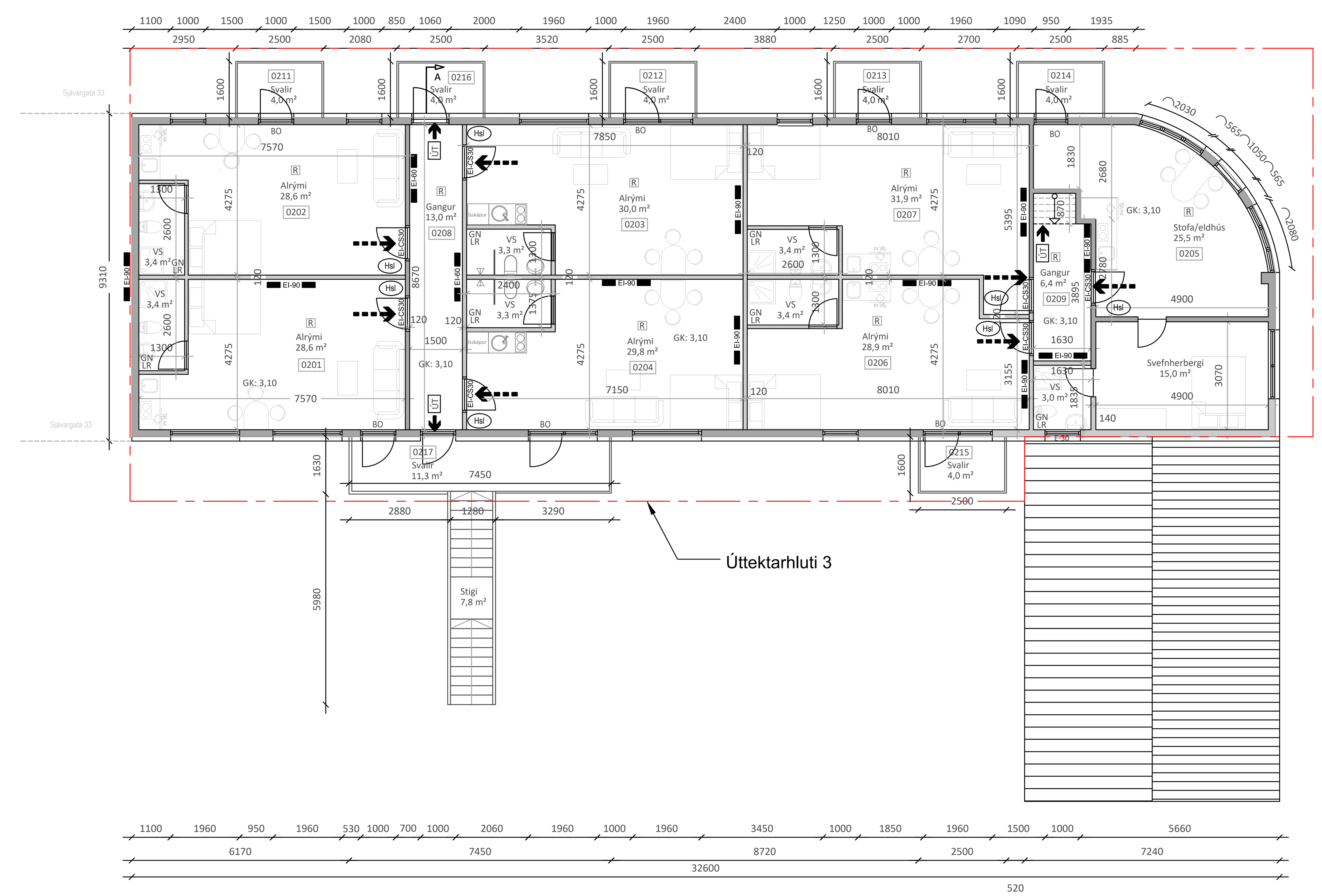
RISS VERKFRÆÐISTOFA
Hafnargata 90, 230 Reykjanesbær / 421-3550 / www.riss.is

Teikning nr: A100

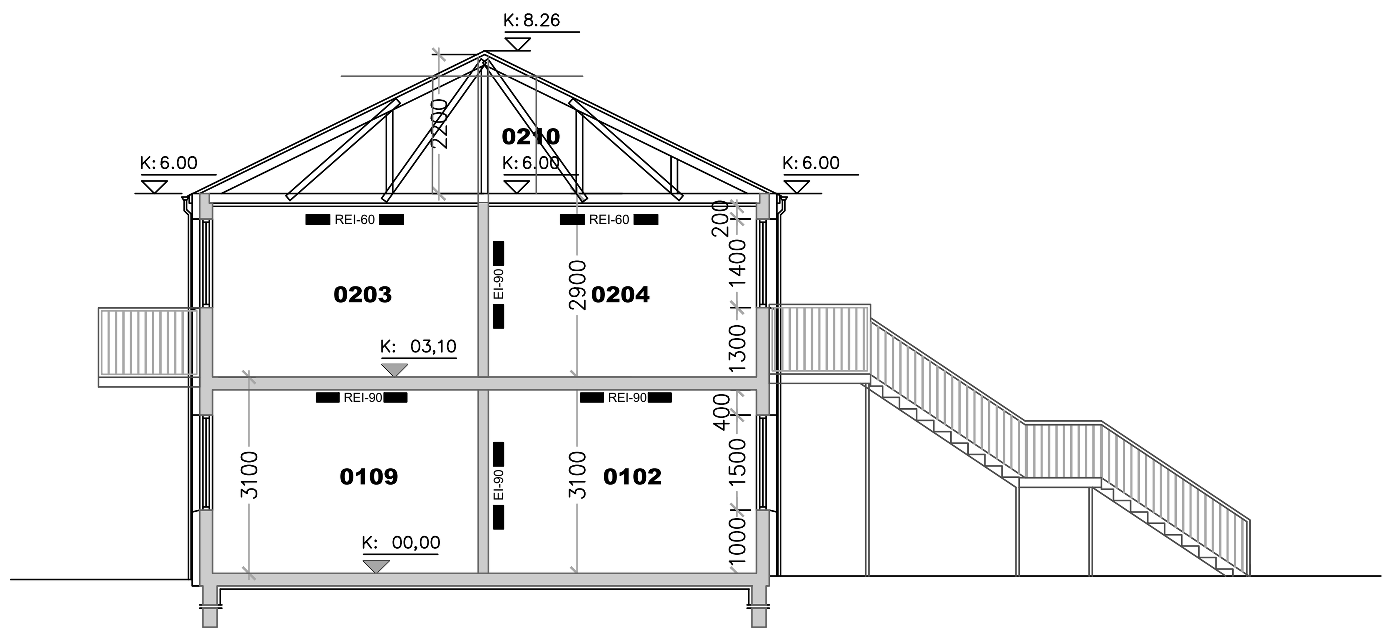
Útgáfa nr: 4

Brunavarnir yfirfarnar 15.12.2025

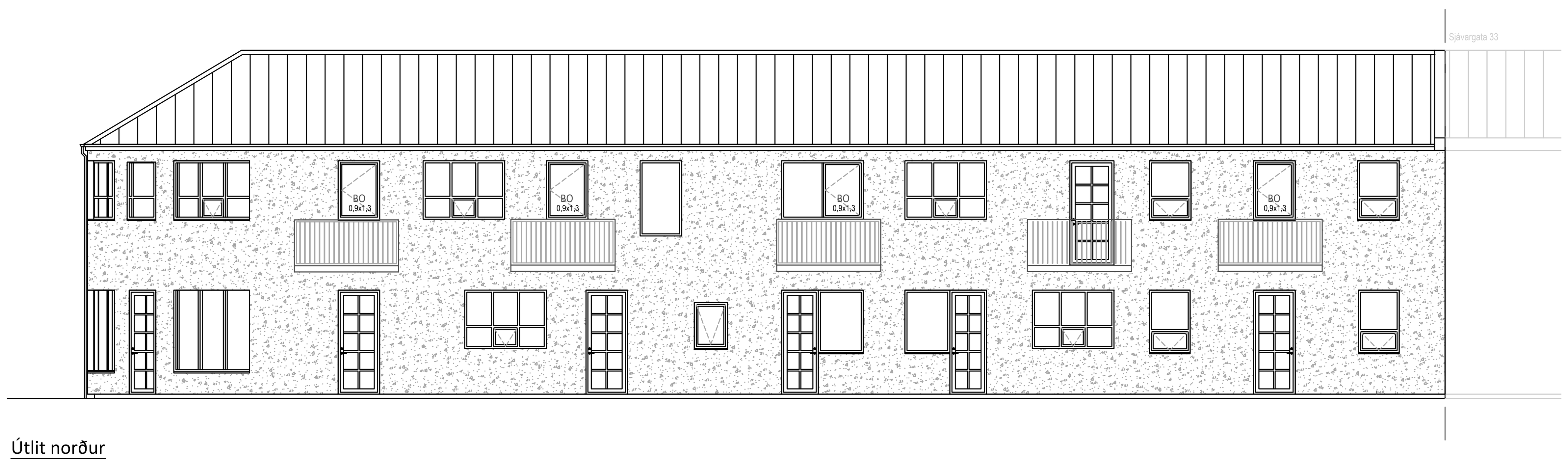
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI



Grunnmynd 2. hæð
Mkv. 1:100

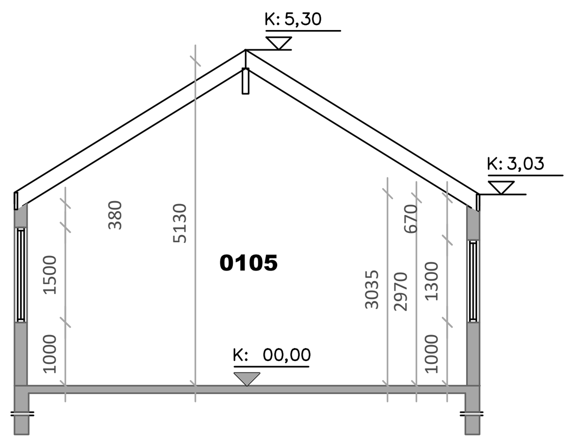


Snið A-A
Mkv. 1:100



Útlit norður
Mkv. 1:100

Útlit austur
Mkv. 1:100



Snið B-B
Mkv. 1:100

Útlit suður
Mkv. 1:100

Útlit vestur
Mkv. 1:100

Guðni Sigurbjörn Sigurðsson
Kt: 250582-4479
Undirskrift hönnunarstjóra:

5		
4		
3	Uppfærðar teikningar - Byggingu skipt í úttektarsvæði	9.12.25
2	Breytt skipulag í útbyggingu til suðurs	24.10.24
Útgáfa:		Dags.

FJÖLBÝLISHÚS

Hafnarbakki 10, 260 Reykjanesbæ

Aðaluppdráttur
Grunnmynd 2.hæð
Útlit og snið

Hannað: GSS
Mkv: 1:100
Stærð: A1
Dags: 6.5.2021

Undirskrift hönnuðar:
Guðni Sigurbjörn Sigurðsson
Kt: 250582-4479

RISS VERKFRÆÐISTOFA
Hafnargata 90, 230 Reykjanesbær / 421-3550 / www.riss.is

Teikning nr: A101
Útgáfa nr: 3

Brunavarnir yfirfarnar 15.12.2025

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Skráningartafla: Hafnarbakki 10 **Skrásetjari:** Guðni Sigurbjörn Sigurðssc
Landeignanúmer: L129787 **Kennitala:** 2505824479
Matshlutanúmer: 01 Prenta Útgáfa: 5.00 **Dags.:** 09/12/2025

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			650.0	0.0	3.5	0.3	649.7	251.5			2,428.8	579.9	591.0		1,847.925
		Botn											72.1				
	01	**1. Hæð**			360.5	0.0	3.5	0.0	360.5	0.0			1,212.1	319.0	324.4		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	36.3				36.3		3.10	3.10	112.5	32.4	36.3	3.10	100.440
A	0102	**Íbúð**	N	0102	27.0				27.0		3.10	3.10	83.7	24.3	27.0	3.10	75.330
A	0103	**Íbúð**	N	0103	27.4				27.4		3.10	3.10	84.9	24.6	27.4	3.10	76.260
A	0104	**Íbúð**	N	0104	26.6				26.6		3.10	3.10	82.5	23.9	26.6	3.10	74.090
A	0105	**Íbúð**	N	0105	35.4				35.4		3.03	5.30	158.1	31.1	35.4	4.47	139.017
A	0106	**Íbúð**	N	0106	36.1				36.1		3.03	5.30	158.1	31.1	36.1	4.38	136.218
A	0107	**Íbúð**	N	0107	54.3				54.3		3.10	3.10	168.3	49.3	54.3	3.10	152.830
A	0108	**Íbúð**	N	0108	26.8				26.8		3.10	3.10	83.1	23.9	26.8	3.10	74.090
A	0109	**Íbúð**	N	0109	27.4				27.4		3.10	3.10	84.9	24.6	27.4	3.10	76.260
A	0110	**Íbúð**	N	0110	27.1				27.1		3.10	3.10	84.0	24.3	27.1	3.10	75.330
A	0111	**Geymsla**	N	Y	31.8				31.8		3.10	3.10	98.6	28.7		3.10	88.970
A	0112	**Stigi/gangur**	U	Y1	4.3		3.5		4.3		3.10	3.10	13.3	0.8		3.10	2.480
	02	**2. Hæð**			289.5	0.0	0.0	0.3	289.2	251.5			1,144.6	260.9	266.6		
A	0201	**Íbúð**	N	0201	35.5				35.5		2.90	2.90	103.0	32.0	35.5	2.90	92.800
A	0202	**Íbúð**	N	0202	35.5				35.5		2.90	2.90	103.0	32.0	35.5	2.90	92.800
A	0203	**Íbúð**	N	0203	36.1				36.1		2.90	2.90	104.7	33.3	36.1	2.90	96.570
A	0204	**Íbúð**	N	0204	36.1				36.1		2.90	2.90	104.7	33.1	36.1	2.90	95.990
A	0205	**Íbúð**	N	0205	49.6				49.6		2.90	2.90	143.8	43.5	49.6	2.90	126.150
A	0206	**Íbúð**	N	0206	35.3				35.3		2.90	2.90	102.4	32.3	35.3	2.90	93.670
A	0207	**Íbúð**	N	0207	38.5				38.5		2.90	2.90	111.7	35.3	38.5	2.90	102.370
A	0208	**Gangur**	U	Y2	14.7				14.7		2.90	2.90	42.6	13.0		2.90	37.700
A	0209	**Gangur**	U	Y1	8.2			0.3	7.9		2.90	2.90	23.8	6.4		2.90	18.560
A	0210	**Þakrými**	F	X						251.5	0.20	2.28	305.0				
C	0211	**Svalir**	S	0202	4.0				4.0							1.00	4.000
C	0212	**Svalir**	S	0203	4.0				4.0							1.00	4.000
C	0213	**Svalir**	S	0207	4.0				4.0							1.00	4.000
C	0214	**Svalir**	S	0205	4.0				4.0							1.00	4.000
C	0215	**Svalir**	S	0206	4.0				4.0							1.00	4.000
C	0216	**Svalir**	S	X	4.0				4.0								
C	0217	**Útitröppur**	U	X	19.1				19.1								

Athugasemdir

Sameignir sumra

Eignar-hald	Notkun texti	Y-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	Eignarhlutur
0102	**Íbúð**	Y	Sameiginleg geymsla	S	4.9415%
0103	**Íbúð**	Y	Sameiginleg geymsla	S	5.0025%
0104	**Íbúð**	Y	Sameiginleg geymsla	S	4.8601%
0105	**Íbúð**	Y	Sameiginleg geymsla	S	9.1192%
0106	**Íbúð**	Y	Sameiginleg geymsla	S	8.9356%
0107	**Íbúð**	Y	Sameiginleg geymsla	S	10.0253%
0108	**Íbúð**	Y	Sameiginleg geymsla	S	4.8601%
0109	**Íbúð**	Y	Sameiginleg geymsla	S	5.0025%
0201	**Íbúð**	Y	Sameiginleg geymsla	S	6.0875%
0202	**Íbúð**	Y	Sameiginleg geymsla	S	6.3499%
0203	**Íbúð**	Y	Sameiginleg geymsla	S	6.5972%
0204	**Íbúð**	Y	Sameiginleg geymsla	S	6.2967%
0205	**Íbúð**	Y	Sameiginleg geymsla	S	8.5375%
0206	**Íbúð**	Y	Sameiginleg geymsla	S	6.4069%
0207	**Íbúð**	Y	Sameiginleg geymsla	S	6.9776%
0203	Íbúð	Y1	Gangur	S	30.7827%
0204	Íbúð	Y1	Gangur	S	29.3808%
0205	Íbúð	Y1	Gangur	S	39.8366%
0201	Íbúð	Y2	Gangur	S	23.5748%
0202	Íbúð	Y2	Gangur	S	24.5910%
0206	Íbúð	Y2	Gangur	S	24.8120%
0207	Íbúð	Y2	Gangur	S	27.0222%

	Lóð m²	**Botnplata** Botnplata m³	Botnplata m²	**Hjúpfletir** Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti		72.1	360.5	543.8		371.1		8.3	

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	650.0		0.3	649.7		2,051.7	579.9	591.0
Svalir A lokun								
B rými								
C rými	43.1							
Fylgirými (F)					251.5	305.0		
Afgangsrými (V)								
Botnplata						72.1		
Samtals:	**693.1**	**0.0**	**0.3**	**649.7**	**251.5**	**2,428.8**	**579.9**	**591.0**

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	**650.0**	**1,958.0**	**0.33**

Guðni Sigurbjörn Sigurðsson
Kt: 250582-4479

Undirskrift hönnunarstjóra:

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0101	**Íbúð**	36.3	100.440	100.440
0102	**Íbúð**	27.0	75.330	79.726
0103	**Íbúð**	27.4	76.260	80.711
0104	**Íbúð**	26.6	74.090	78.414
0105	**Íbúð**	35.4	139.017	147.130
0106	**Íbúð**	36.1	136.218	144.168
0107	**Íbúð**	54.3	152.830	161.750
0108	**Íbúð**	26.8	74.090	78.414
0109	**Íbúð**	27.4	76.260	80.711
0110	**Íbúð**	27.1	75.330	75.330
0201	**Íbúð**	35.5	92.800	107.104
0202	**Íbúð**	35.5	96.800	111.721
0203	**Íbúð**	36.1	100.570	112.916
0204	**Íbúð**	36.1	95.990	107.774
0205	**Íbúð**	49.6	130.150	146.128
0206	**Íbúð**	35.3	97.670	112.724
0207	**Íbúð**	38.5	106.370	122.765
	Alls	**591.0**	1,700.215	**1,847.926**

Útgáfa:		Dags.
5		
4		
3	Uppfærð skráningartafla, rými 0105 skipt upp í tvö rými	9.12.25
2	Skráningartafla uppfærð í 5.02.	31.10.22

FJÖLBÝLISHÚS

Hafnarbakki 10, 260 Reykjanesbæ

Aðaluppdráttur

Skráningartafla

-

Hannað: GSS
Mkv: -
Stærð: A2
Dags: 6.5.2021

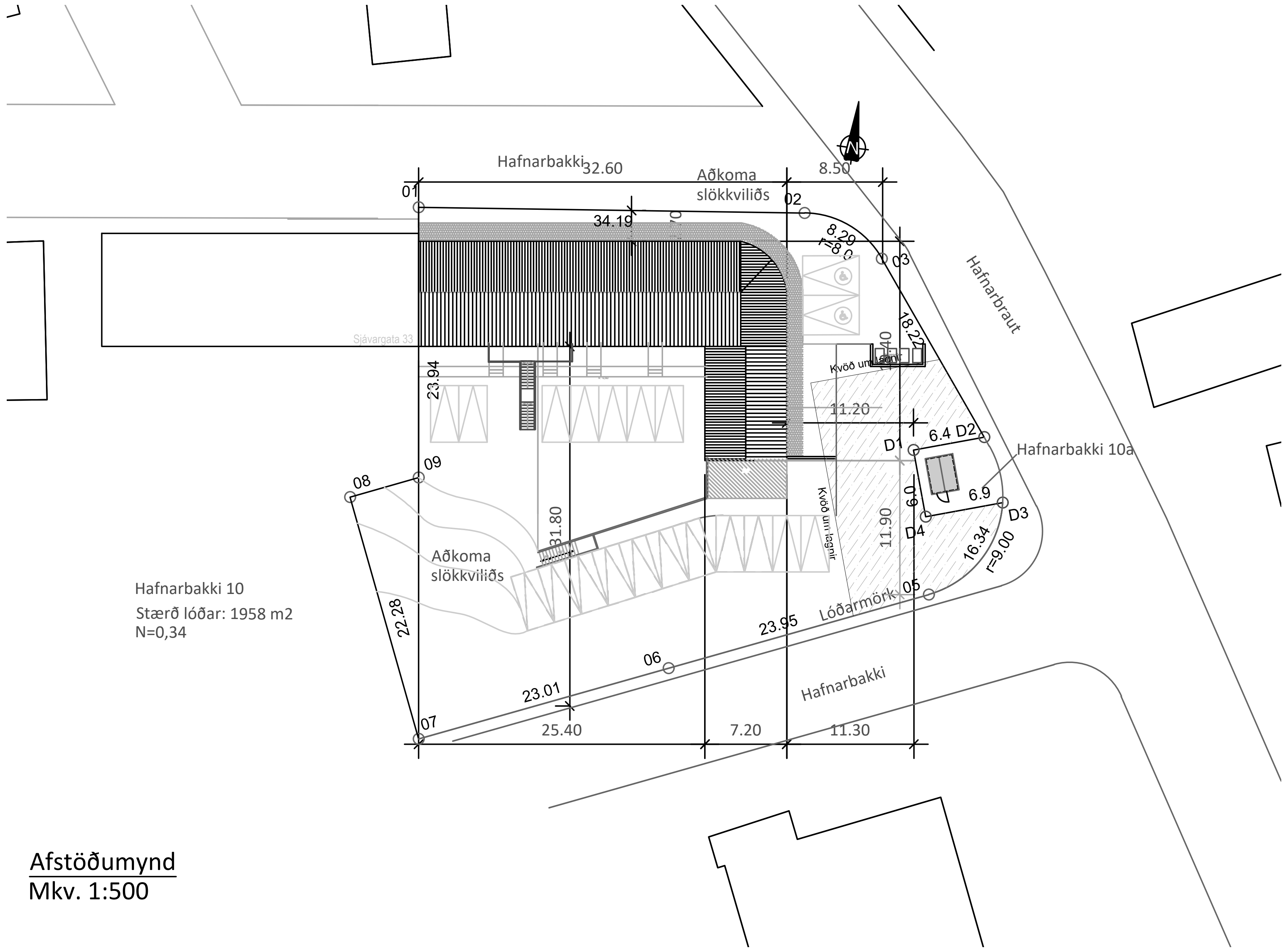
Undirskrift hönnuðar:

Guðni Sigurbjörn Sigurðsson
Kt: 250582-4479

RISS VERKFRÆÐISTOFA
Hafnargata 90, 230 Reykjanesbær / 421-3550 / www.riss.is

Teikning nr: A102
Útgáfa nr: 3

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI



Afstöðumynd
Mkv. 1:500

Byggingarlýsing:

Hafnarbakki 10, 260 Reykjanesbæ

a-b) Landeignanúmer: L129787
Staðgreinir: 2000-5-33130100

Byggingin er að mestu leiti á tveimur hæðum, en sá hluti hússins sem er á suð-austur hluta lóðar er á einni hæð. Í byggingunni er 17. íbúðir ásamt geymslum sem eru staðsettar í norð-vestur hluta. Íbúðirnar eru "studio"íbúðir með sér baðherbergi, allar íbúðir á 1. hæð eru með sérinngang en íbúðir á 2.hæð eru með sameiginlegan stigagang.

- Breidd hurðarblaða allra útidyra er minnst 0,90 m og samsvarandi hæð 2,10 m. (gr. 6.4.2.)
- Hindrunarlaus umferðarbreidd allra dyra er minnst 0,80 m og samsvarandi hæð 2,00 m. (gr. 6.4.3)
- Gert er ráð fyrir 2 manneskjum í hverri íbúð.

e-g) **UNDIRSTÖÐUR:**
Undirstöður eru úr járnbentri steinsteypu er einangraðar að innanverðu.

BOTNPLATA:
Botnplata er úr járnbentri steinsteypu sem einangrast með 100 mm plasteinangrun.

ÚTVEGGIR:
Útveggir eru steinsteyptir og einangraðir að utan með 100 mm plasteinangrun og múrkerfi.

Milliplata:
Gólfplötur milli íbúða eru 200 mm staðsteyptar plötur. Gólf innan íbúða skulu vera með hljóðeinangrandi dúk ofan á steypta plötu allra hæða. klædd flísum í anddyri og baðherbergjum og parketi á herbergjum, stofurými og eldhúsi. Hljóðkrafa milli hæða er 53 dB.

ÞAK:
Þak er timburþak með kraftsperrum og einangrað með 200 mm steinullareinangrun klætt að neðan með 2lögum af gifsi.

GLUGGAR OG HURÐIR:
Gluggar og hurðir eru úr tré eða plasti. Í öllum gluggum verði tvöfalt k-gler (einangrunargler). Öryggisgler skal vera í gólfsíðum gluggum og hurðum. Hljóðkrafa útihurða er 39 dB. Opnanleg fög skulu vera með búnaði sem hindrar að lítil börn geti opnað þau meira en 89 mm.

INNVEGGIR:
Innveggir milli íbúða eru hlaðnir, steinsteyptir eða gifsveggir. Hljóðkrafa milli íbúða er 55 dB, lofthljóð Rw.
Aðrir veggir innan íbúða eru léttir gifsveggir, byggðir upp úr 70/90 mm stoðum er klæðist annaðhvort með 2x13 mm gipsplötum á hvora hlið eða 12 mm spónaplötum og fyllist með einangrun.

k) **LAGNIR OG LOFTRÆSING:**
Upphitun hússins verður með hitaveitu og gólfhitakerfi í ílögn ofan á gólfplötur. Neyslu- og hitalagnir eru staðsettar í veggjum og gólfplötu. Setja skal varmaskiptir á neysluvatn til að tryggja að heitt vatn verði ekki heitara en 60-65°C. Í lokuðum rýmum komi vélræn loftræsing. Í öðrum rýmum er náttúruleg loftræsing.

RAFBÚNAÐUR:
Byggingin er búin hefðbundnum smá- og lágspennukerfum.

l) **BRUNAVARNIR:**
Brunavarnir eru samkvæmt eftirfarandi lýsingu Örugg verkfræðistofu dags. 13.12.2025.

Notkunarflokkar
Í byggingunni verða íbúðir sem tilheyra notkunarflokki 3 skv. byggingarreglugerð. Húsnæðið er ekki hannað miðað við algilda hönnun.

Brunahólfun
Brunahólfun skv. aðaluppdráttum.
Brunahólfun milli íbúða og að sameign verður EI90 en EI60 að göngum og stigagöngum. Brunahólfandi hurðir skulu vera EI230-CS200.
Hæðarskil eru steinsteypt og skulu uppfylla REI90, skil að þakrými REI60.
Brunahólfun að aðliggjandi húshlutum verða EI90 og E30 gler í útvegg þar sem þörf er á.
Sorp er geymt utanhúss í sorpgerði í öruggri fjarlægð frá húsi.

Burðarvirki
Útveggir og plötur eru steinsteypt og skulu uppfylla R90. Þak er kraftsperruþak og skal loft gifsklætt samsvarandi REI60. Hæðaskil eru steinsteypt og skulu uppfylla REI90 kröfu.
Stigar innanhúss skulu vera A-R30. Gert er ráð fyrir stiga utanhúss og svölum úr stáli. Svalir verða útfærðar skv. gr. 9.9.4 í byggingarreglugerð, burðarvirki svala verður úr stáli, fest í steypt burðarvirki hússins, svalir skulu klæddar að neðan með klæðningu í flokki B-s1,d0.

Klæðningar og einangrun.
Flokkun klæðninga er skv. ÍST EN 13501-1. Klæðningar í lofti og veggjum innanhúss skulu vera í flokki 1 (K210 B-s1, d0). Gólfefni almennt í flokki Dfl-s1, gólfefni í stigarýmum skal vera í flokki Cfl-s1.
Útveggir eru steyptir, einangraðir að utan með plasteinangrun og múrkerfi yfir án holrúms að einangrun. Einangrun þaks er steinull og ysta klæðning er óbrennanleg.

Flóttaleiðir
Flóttaleiðir skv. teikningum. Tvær óháðar flóttaleiðir eru frá hverri íbúð utan smáíbúða á jarðhæð. Flóttaleiðir efri hæðar eru um björgunarop út á svalir eða um gang og stigahús. Svalir uppfylla stærðarviðmið byggingarreglugerðar. Flóttaleiðir neðri hæðar eru um aðalinngang beint út og björgunarop beint út.
Björgunarop verða lágmark 60x90 cm að stærð og skulu útfærð þannig að þau opnist að fullu með einföldum hætti og haldist opin við rýmingu.
Smáíbúðir (um 25 m2) verða án björgunarops og því hannaðar á grundvelli gr. 9.5.4. Ein flóttaleið frá notkunareiningu í byggingarreglugerð. Frávik er frá staflið g. varðandi vatnsúðakerfi í notkunarflokki 3. Sjá nánar minnisblað Örugg verkfræðistofu nr. 3074-001-MIN-001-V01.

Brunaviðvörun
Samtengt brunakerfi er sett í húsið til mótvægis við flóttaleiðir neðri hæðar. Kerfið er eingöngu með reykskynjurum með hljóðgjöfum, ekki handboðum eða bjöllum. Endursetning kerfis er gerð frá sameiginlegu inntaksrými/geymslu. Staðsetning reykskynjara er sýnd á aðaluppdrætti.

Handslökkvibúnaður
Handslökkvitæki skv. ÍST EN 3. Í hverri íbúð og í geymslurými skal vera 6 L léttvatnsslökkvitæki með slökkvigetu 21A og 183B.

Reyklosun
Reyklosun er um glugga og hurðir.

Loftræsing
Gluggalaus rými eru loftræst með vélrænni loftræsingu. Vélrænt loftræsikerfi skal þannig frá gengið að það stuðli ekki að útbreiðslu elds milli brunahólfa.
Brunavarnir skulu vera skv. byggingarreglugerð og DS 428.

m) **HLJÓÐVISTARKRÖFUR:**
Hljóðkrafa á milli íbúða er 55dB, lofthljóð Rw. Hljóðkrafa er leyst með milliveggjum

n) **ÖRYGGI:**
Öryggisgler er í öllum gólfsíðum gluggum og eru þeir merktir á teikningu með ÖG. Eldvarnarteppi er við eldavél og slökkvitæki í öllum íbúðum.

o) **TÆKNIBÚNAÐUR:**
Vélræn loftræsing á baðherbergjum.

p) **AÐGENGI OG ALGILD HÖNNUN:**
Húsnæðið uppfyllir kröfur um algilda hönnun. Hæðarmunur á þröskuldum skal vera minni en 25mm.

q-s) **LÓÐARFRÁGANGUR:**
Á lóð er eru 20 bílastæði. Þar af eru 2 bílastæði fyrir fatlaða.
Bílastæði eru malbikuð, lóð með grasi, tré- og runnagróðri. Gangstígar eru hellulagðir.
Sorpgeymsla er sérstætt opið skýli á lóð, steinsteypt, með steyptu gólfi. Áætlað er um 240 lítra af rusli á íbúð, auk 240 lítra flokkað sorp á íbúð.

h) **KÓLNUNARTÖLUR (U-gildi) og reiknað leiðnitap**

	Raungildi	**Krafa**
Botnplata 100 mm plastein. 24 kg/m3	0,3 w/m²K	0,30 w/m²K
Útveggir einangraðir	0,40 w/m²K	0,40 w/m²
Útveggir, vegið meðaltal	0,75 w/m²K	0,85 w/m²K
Gler og karmar	1,60 w/m²K	2,00 w/m²K
Þak 200 mm steinull	0,20 w/m²K	0,20 w/m²K

Brunavarnir yfirfarnar 15.12.2025

Guðni Sigurbjörn Sigurðsson
Kt: 250582-4479
Undirskrift hönnunarstjóra:

c-d) **HELSTU STÆRÐIR:**

FLATARMÁL HÚSS (BRÚTTÓ)	670,8 m2
FLATARMÁL 1.HÆÐ	372,6 m2
FLATARMÁL 2.HÆÐ	298,2 m2
FLATARMÁL LÓÐAR (LÓÐ NR. 10)	1958 m2
NÝTINGARHLUTFALL	0,34
RÚMMÁL HÚSS (brúttó)	2062,9 m3
BÍLASTÆÐI	18 stk

5		
4		
3		
2		
Útgáfa:		Dags.

FJÖLBÝLISHÚS

Hafnarbakki 10, 260 Reykjanesbæ

Aðaluppdráttur

Afstöðumynd og byggingalýsing

-

Hannað: GSS
Mkv:
-
Stærð: A2
Dags: 6.5.2021

Undirskrift hönnuðar:
Guðni Sigurbjörn Sigurðsson
Kt: 250582-4479

RISS
VERKFRÆÐISTOFA
Hafnargata 90, 230 Reykjanesbær / 421-3550 / www.riss.is

Teikning nr:
A103
Útgáfa nr:
1

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI