

Hringhamar 14

221 HAFNARFJÖRÐUR



HANDBÓK

SKILALÝSING

FASTEIGN

Hringhamar 14	Byggingarár 2026
---------------	------------------

SELJANDI OG BYGGINGARAÐILI

Seljandi	Skarðshlíð ehf.
Byggingaraðili	VHE ehf.

HÖNNUÐIR

Aðalhönnuður	Arkþing nordic ehf Hjalti Brynjarsson 5705700
Burðarþolshönnun	Verkfræðistofan Víðsjá ehf. Svanþór Gunnarsson 5619040
Lagna- og loftræsti hönnun	Verkfræðistofan Víðsjá ehf. Svanþór Gunnarsson 5619040
Raflagnahönnun	Verkhönnun ehf. Magnús B Þórðarson 5705800

ÞJÓNUSTUAÐILAR

Lyfta	KONE ehf 4151160
Reyklúgur og brunavarnir	Öryggismiðstöðin 5702400

IÐNMEISTARAR

Húsasmíðameistari uppsteypa	Ragnar Torfason
Húsasmíðameistari	Auðun Daníelsson
Múrarameisteri uppsteypa og flísar	Jóhann Óli Gunnbjörnsson
Múrarameisteri hleðsla veggja	Ívar Berg Guðfinnsson
Pípulagningameistari	Kristófer Þorgeirsson
Blikksmíðameistari	Jón Þórðarson
Rafvirkjameistari	Jón Heiðar Óskarsson
Málarameisteri	Ólafur Tryggvi Gíslason

BYGGINGARLÝSING

Hringhamar 10-14
Landnúmer L231979

Almennt:

Húsið er staðsteypt 70 íbúða fjölbýlishús. Matshlutar eru fimm 01, 02 og 03 íbúðarhús, 04 bílageymsla ásamt 05 djúpgámum og eru 19 íbúðir í Hringhamari 14, 23 íbúðir í Hringhamri 10 og 28 íbúðir í Hringhamri 12.

Á 1. hæð við hvern stigagang er sameiginleg vagna og hjólageymsla

Bílastæði eru 16 ofanjarðar og 63 stæði neðanjarðar. Bílastæði ofanjarðar eru malbikuð og afmörkuð með máluðum línnum. Tvö upphituð stæði fyrir fatlaða á yfirborði. Gangstéttar og hluti sérafnotasvæðis eru hellulagðar. Hitalögn er í helstu gönguleiðum frá bílastæðum að aðalinngangi. Grasflatir eru þökulagðar. Leiktæki á lóð fylgja ekki. Sorpgerði eru með djúpgámum. Trjá- og runnagróður á teikningum lýsir einungis hugmyndum arkitekts að framtíðarhugmyndum um lóð en fylgir ekki með í kaupum.

Staðfestingar á úttektum má nálgast hjá byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar:

[Byggingarfulltrúi | Hafnarfjörður \(hafnarfjordur.is\)](#)

Teikningar:

Allar teikningar má nálgast á kortavef Hafnarfjarðar:

[Hafnarfjörður | Kortsjá | Loftmyndir af Íslandi | Íslandskort | Map of Iceland](#)

Botnplata, hæðarskil og þakplata:

Botnplata er staðsteypt.

Hæðarskil eru staðsteypt.

Þök eru staðsteyptar plötur í halla með ábræddum pappa, einangrun og torfi.

Veggir:

Útveggir eru staðsteyptir, einangraðir að utan, sandspartlaðir og málaðir. Burðarveggir innan íbúða eru einnig staðsteyptir, sandspartlaðir og málaðir. Aðrir veggir innan íbúða eru hlaðnir LEMGA steini, sandspartlaðir og málaðir. Veggir í baðherbergjum eru flísalagðir á blautsvæðum. Allir málaðir fletir eru málaðir með viðurkenndu málningarkerfi.

Einangrun:

Einangrun upphitaðra rýma er miðuð við reglugerðarákvæði gr. 180 um hámarks U-gildi einstakra byggingarhluta.

Geymslur:

Útveggir í sameign eru einangraðir að utan og málaðir að innan. Aðrir burðarveggir eru málaðir. Veggir í geymslum eru léttir kerfisveggir frá Ísold. Allir málaðir fletir eru málaðir með viðurkenndu málningarkerfi. Geymslum er skilað án innréttinga.

Klæðning utanhúss:

Útveggir eru klæddir með áklæðningu Hringhamar 14 Bottle green matt extreme RAL 6007. Hringhamar 10 rauðbrúnt matt extreme RAL 8004 og Hringhamar 12 champagne gray matt extreme Ral 7032. Klæðningar og undirkerfi frá Málmtækni ehf.

Málning innanhúss:

Á loftum er Flügger Flutex 2 málning, á veggjum er Akrylhúð 7, litur er Málahvít frá Málaranum ehf.

Gluggar og hurðir:

Gluggar og svalahurðir í útveggjum eru áklæddir timburkarmar frá Gluggatækni ehf. Gler er hefðbundið K-gler og öryggisglar þar sem krafa er um slíkt skv. byggingarreglugerð. Gluggar og hurðir í

útveggjum eru hvítmálaðir að innan og að utan í sama lit og klæðning Hringhamar 14 (RAL 6007), Hringhamar 19 (RAL 8004), Hringhamar 12 (RAL7032). Eldvararhurðir í sameign stigapallar eru úr stáli frá GLUGGATÆKNI ehf, litur RAL- 9010. Eldvararhurðir í sameign eru tvennskonar annarsvegar úr stáli og hinsvegar úr timbri frá Parka ehf, litur RAL- 9010. Inngangshurðir að íbúðum (eldvarnarhurðir) eru hvítmálaðar timburhurðir frá „PARKA“ og aðrar innihurðir í íbúðum eru hvítar timburhurðir frá PARKA ehf.

Hurðapumpur eru frá Parka ehf.

Flísar:

Baðherbergi eru flísalögð með möttum ljósum flísum Suntone-Freya matt R10 frá PARKA ehf. Stærðir flísa á veggjum eru 60x60sm, gólfplísar eru 9x60x60.

Eldhúsinnréttingar:

Eru vandaðar innréttingar frá Parka ehf.

Skápar eru úr dökkri viðaráferð melamine, Litur á innréttingu er M6287 FUN (3231). Borðplata er HPL plastlagður ljósgrátt steinlíki

Fataskápar:

Fataskápar í forstofu og herbergjum eru plasthúðaðir í úr dökkri viðaráferð melamine, Litur á innréttingu er M6287 FUN (3231), frá Parka ehf.

Fataskápar eru í fullri lofthæð í öllum íbúðum nema ekki á íbúðum á efstu hæðum vegna aukinnar lofthæðar, lamir eru með ljúflokun og höldur eru „Anodize Black Aluminium L-200“.

Baðinnrétting:

Baðinnréttingar eru úr dökkri viðaráferð melamine, Litur á innréttingu er M6287 FUN (3231) með tveimur skúffum undir vaski og speglaskáp yfir vaski, frá Parka ehf.

Borðplata er HPL plastlagður ljósgrár steinlíki.

Lamir eru með ljúflokun.

Þvottahúsinnréttingar:

Íbúð 101, 201, 301 og 401. Þvottahúsinnréttingar eru úr dökkri viðaráferð melamine, Litur á innréttingu er M6287 FUN (3231) með tveimur skápum, frá Parka ehf.

Borðplata er HPL plastlagður ljósgrár steinlíki.

Heimilistæki:

Spanhelluborð er af gerð Electrolux Serie 300 EIB6420CK, bakaraofn af gerð Electrolux Surroundcook 600 EOF3H50BK. Innbyggðar víftur í innréttingar eru Elica ERA-C60-BL vífta er með kolasíu. Eyjuháfar eru Airforce Luna LUNA-B-45575 með kolasíu og fjarstýringu, frá Parka ehf.

Svalir:

Svalagólf eru forsteyptar með vatnshalla og með galvaniseruðum stálrimlahandriðum. Hæð handriða er samkvæmt byggingarreglugerð.

Gólf:

Á baðherbergjum og í þvottahúsum íbúða eru gólf flísalögð með möttum ljósum flísum Suntone-Freya matt R10 frá PARKA ehf. Stærðir, flísa eru 9x60x60. , frá Parka ehf.

Fúga og kíttri er silfurgrátt frá parka ehf.

Hljóðvist:

Hljóðvist milli íbúða og á milli íbúða og ytri rýma er samkvæmt reglugerð.

Rafmagn:

Aðaltafla í sameign og búnaður í henni er af ABN gerð frá Reykjavell

Íbúðatöflur eru Elektro-Plast 6803030 frá Reykjavelli og búnaður í þeim frá EATON frá Reykjavell

Rofar og tenglar eru Berker Hvítt Glans S1. Nettenglar eru í öllum svefnherbergjum og stofu, frágengnir samkvæmt teikningu. Kaupandi sér um val á fjarskiptafyrirtæki. Tengill er fyrir uppþvottavél í eldhúsi. Frá Johann Rönning.

Lýsing:

Rafmagnstengill og lampi eru á svölum og almenn lýsing við innganga samkvæmt reglugerð.

Loftlampar eru í eldhúsi, baðherbergi og þvottahúsi, gerð , í geymslu og þvottahúsi eru Obló 746 LED 15W.

Lampar í sameign eru Gamma Mini búin hreyfiskynjara.

Ljós á svölum eru DIO Eye. Útiljós á húsi eru DIO 18W. Lýsing er frá

Reykjafell og Rönning.

Lyfta:

Lyfta af gerð KONE er í sameign. Burðargeta lyftu er 1000 kg eða 13 manns, frá KONE ehf.

Hreinlætistæki baðherbergi:

Salerni er veggengt Grohe Rapid. Handlaug í borði af gerð Cersanit 50x39,5cm með einnar handar blöndunartæki af gerð Grohe bauedge. Sturta með hitastýrðum blöndunartækjum af gerð Grohe bau system 210 . Handklæðaofn er í baðherbergi brugman standard . Frá ofnasmiðjunni ehf.

Tenglar eru fyrir þvottavél og þurrkara þar sem það á við.

Hreinlætistæki eldhús:

Stálvaskur frá poats 54x44cm með einnar handar blöndunartæki af gerð Grohe start edge 31 369 001, frá Byko ehf.

Tengimöguleiki fyrir uppþvottavél.

Hreinlætistæki þvottahús:

Íbúðir 101, 201, 301 og 401 eru með stálvaski frá poats og Grohe blöndunartæki. frá Byko ehf.

Tenglar eru fyrir þvottavél og þurrkara þar sem það á við í öllum íbúðum.

Hitalögn:

Húsið er hitað með miðstöðvarofnum á hefðbundinn hátt með hitastýrðum oventropp ofnlokum, frá ofnasmiðjunni ehf.

Loftræsing:

Almennt eru vistarverur og önnur rými náttúrulega loftræst um opnanlega glugga. Vélræn útloftun (útsog) er frá gluggalausum rýmum í sameign. Í íbúðum er í eldhúsi, baðherbergi og þvottahúsi vélræn loftræsing. Lyftugöng eru loftræst sér. Loftventill er í stofu íbúða.

Sorp:

Sorpgerði er með djúpgámum.

Lóð:

Aðkomuleiðir og bílastæði innan lóðar eru malbikuð. Bílastæði ætluð hreyfihömluðum eru sérmerkt.

Brunavarnir:

Brunavarnir eru samkvæmt brunahönnun Brunahönnun slt. Brunapétting milli hólfa er framkvæmd af viðurkenndum aðilum.

Afstaða byggingar

Aðkoma körfubíls slökkviliðs er frá Hringhamri um bílastæði, göngustíg sem gengur á milli húsa 10 og 14 sem er aðgreinagaru með Eurocater grindum þar sem gras er og liggur frá gögnustíg til suðurs.

Burðarvirki

Burðarvirki er a.m.k. REI90. Burðarvirki þaks er a.m.k REI60. Burðarvirki svala er REI60. Hæðarskil eru REI90. Hæðarskil bílakjallara eru a.m.k REI60

Klæðningar

Frágangur þakplötu er með viðsnúnu þaki með rakavarinni pappalögn og einangruð með plasteinangrun sem er varin með dúk og torfi. Frágangur uppfyllir grein 9.6.10 í byggingareglugerð.

Utanhúsklæðningar eru í flokki 1 (K10 B,s1-dO) eða veðurvörn í flokki A,s1-dO.

Flóttaleiðir

Flóttaleiðir frá íbúðum eru beint inn í stigahús eða af svölum.

Stigar eru með a.m.k. 1 m nettó breidd.

Brunaviðvörunarkerfi og reykskynjarar

Reykskynjarar eru staðsettir skv. samþykktum teikningum.

Reykskynjarar eru í öllum íbúðum.

Reykskynjarar á geymslugangi og hverri hæð í stigahúsi eru tengdir stjórnstöð í hjóla- og vagnageymslu, sem vöktuð er Öryggismiðstöðinni

Út- og neyðarlýsing

Út- og neyðarlýsing er skv. ÍST EN 1838 [3] og ÍST EN 50172 [4].

Útljós eru EXIT L LED 2W frá Johann Rönning.

Flóttaleiðarlýsing er í stigahúsum, brunastúkum og göngum. Lampar eru Gamma Mini búnir hreyfiskynjara og neyðarraflöðu, frá Johann Rönning.

Ath. Neyðarlýsing skal ekki vera minni en 1 lux í miðlínu flóttaleiðar en minnst 5 lux í tröppum og stigahúsum sbr. byggingareglugerð.

Slökkvibúnaður

Brunaslöngur verða í bílageymslu skv. ÍST EN 671. Um er að ræða brunaslöngur sem eru a.m.k. 35 metra langar.

Slökkvitæki skv. ÍST EN 3 skulu m.a. staðsett við brunaslöngur og skv. teikningum og í hverri íbúð, t.d. 6 L léttvatn og 5 kg kolsýra í tæknirýmum, bílakjallara og hjólageymslu

Reyklosun

Stigahús er reykræst um reyklúgu sem er a.m.k. 1 m² sem opnast handvirkt í anddyri á jarðhæð.

Lyftugögn hús 10 og 12 eru reykræst með lúgu sem er a.m.k. 1m² sem opnast bæði sjálfvirkt við brunaboð og handvirkt í anddyri á jarðhæð.

Reykræsing er að öðru leyti um glugga og hurðir.

Loftræsikerfi

Loftræsikerfum er ekki ætlað sérstakt hlutverk í bruna. Þannig er gengið frá þeim að þau rýri ekki brunahólfun né stuðli að útbreiðslu reyks.

Viðhald brunavarna

Gera skal þjónustusamning um viðhald á reyklugum, neyðarlýsingu og handslökkvitækjum í sameiginlegum rýmum.

Eftir afhendingu eignanna þá er eftirlit og umsjón þessa búnaðar alfarið á ábyrgð kaupanda.

Innanhúss raki:

Gera má ráð fyrir að í nýju staðsteyptu húsnæði sé meiri raki en í eldri húsum sem búið hefur verið í þar sem steypa og annað byggingarefni getur tekið langan tíma að þorna. Þar af leiðandi er nauðsynlegt að loftræsa öll rými vel og þá sérstaklega gluggalaus rými a.m.k. fyrstu árin eftir að flutt er í nýja íbúð. Sérstaklega skal hafa þetta í huga þegar kalt er úti. Þéttlistar á nýjum gluggum og hurðum eru mjög

þéttir og þetta húsnæði enn frekar.

Baðherbergi og þvottahús:

Útsogsventlar eru í þvottahúsi. Ekki má undir neinum kringumstæðum tengja barka frá þurrkara beint við útsogið né loka fyrir útloftun úr rýmum. Eftir notkun á baði eða sturtu er nauðsynlegt að loftræsa baðherbergi sérstaklega vel.

Ýtarleg handbók/tækniupplýsingar:

Ýtarleg handbók með tækniupplýsingum og efnisvottunum, CE staðfestingar er afhent húsfélaginu á rafrænu formi til varðveitingar.

TIL ÁRÉTTINGAR

Seljandi áskilur sér allan rétt til efnis-, útlits- og tæknilegra breytinga á byggingartíma. Í þeim tilvikum þar sem víkja hefur þurft frá uppgefnum búnaði og frágangi í skilalýsingu þessari áskilur seljandi sér rétt til breytinga þar á og verður þá miðað við sambærilega vöru.

[illegible]

ÝMIS HEILRÆÐI

Svefnherbergi, stofur og önnur íveruherbergi:

Nauðsynlegt er að loftræsa öll rými íbúðar, forðast skal að hafa glugga lokaða. Mikilvægt er að hitastig íbúða sé jafnt og sé laust við hitamismun og forðist að slökkva á ofnum og láta herbergi standa óupphituð. Ofnlokar eru lofthitastýrðir (stýrast af lofthitanum í viðkomandi herbergi) og er hver ofnkraní stilltur á kjör hitastig í hvers rýmis þegar viðkomandi eign er afhent. Hver ofnkraní er með innbyggðum skynjara sem sér um að opna og loka fyrir rennsli að viðkomandi ofni til að halda sem jöfnustu hitastigi í viðkomandi rými. Ekki á að breyta stillingu á ofnkranana nema óskað sé eftir að meðalhiti viðkomandi rýmis eigi að hækka eða lækka. Forðast skal að setja skápa og stór húsgögn alveg upp að útveggjum, látið lofta á bakvið þau. Byrgið ekki ofna með húsgögnum og / eða gluggatjöldum.

Eldhús:

Látið gufugleypa ganga við matargerð til að minnka rakamyndun. Mælt er með því að loftræsa vel eftir matargerð.

Umgengni:

Við afhendingu á eigninni fellur öll umsjón eignarinnar á viðkomandi kaupanda. Umsjón á sameign og tengdum rýmum fellur á alla kaupendur í húsinu frá sama tíma. Þar að leiðandi bera íbúarnir og eða kaupendur alla ábyrgð á þrifum á húseigninni og frágang á sorpi.

Tryggingar:

Skylda er að brunatryggja húseignina en kaupandi hefur val um hvar hann kaupir þá tryggingu. Val er um að kaupa ýmsar aðrar tryggingar, m.a. húseigenda tryggingu, en það er í höndum húsfélagsins, eða eiganda íbúðar. Allar tryggingar á eigninni eru á ábyrgð kaupanda eftir afhendingu.

Ýmsir önnur atriði:

Alls ekki má byrgja gler að innanverðu, hvorki með plasti pappír eða öðru sem lokar fyrir loftstreymi að glerinu. Ef það er gert getur það valdið því að það myndist sprungur í glerinu að innanverðu.

Ef rúður dögga skal loftræsa betur, t.d. með því að opna glugga. Fyrirbyggja þarf að vatn liggi í kverk neðst við glerið. Ef ekki er gætt að þessu getur það skemmt glugga og málningu.

Kaupandi getur þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum eftir að flutt er inn í íbúðirnar og fylgjast með niðurföllum í þvottahúsi, baði og á svölum. Til að hreinsa sigti á inntökum hússins þarf að hafa samband við viðkomandi veitubjónustu.

Í steiptum nýbyggingum getur rakalosun steypunnar varað allt að tvö ár. Þess vegna er ráðlegt að bíða með endurmálun á húsnæðinu þangað til að það hefur fengið tíma til að þorna og springa. Í nýju húsnæði geta samdráttarsprungur verið að myndast í loftum, veggjum og kverkum í allt að tvö ár eftir að húsnæðið er tekið í notkun. Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri sprungumyndun í málningu, múr, steypu og timbri. Kaupandi skal gera ráð fyrir að endurmála eign sína þegar rakastig er orðið stöðugt.

Ef upp koma atriði þar sem kaupandi telur að sé galli á eigninni þá þarf að tilkynna það sem fyrst með því að senda tölvupóst með lýsingu á atriði og mynd ef kostur er á netfangið hus@skardshlid.is.

Nauðsynlegt er að kaupandi geri greinarmun á galla, sem hægt er að rekja til vanefnda byggingaraðilans, og eðlilegu viðhaldi á viðkomandi eign. Viðhald fasteignar eftir afhendingu er alfarið á ábyrgð kaupanda. Ef viðhald fasteignar er í lágmarki, þá getur það leitt af sér skemmdir sem kaupandi álíti að sé galli, en eru það ekki og verða ekki bættar af seljanda.

Seljandi ber ekki ábyrgð á því sem sett er í íbúðina eftir afhendingu, eða breytingum á búnaði hennar.

Samkvæmt lögum um fjöleignarhús ber íbúðareigendum skylda til að stofna húsfélag og innheimta gjöld í hússjóð til að standa straum af sameiginlegum kostnaði sem fellur á húseignina.

Rétt er að benda á að ef ráðist er í breytingar á húsnæðinu þá þarf að hafa samband við byggingaryfirvöld og arkitekt hússins.