



ORKUREITURINN

SAFÍR KLASSÍK



Skilalýsing Suðurlandsbraut 38-44 og Grensásvegur 2-6

Fyrir íbúðir í Safir Klassík (200)

Útgáfa 1, apríl 2025

Efnisyfirlit

1. Almenn lýsing
2. Frágangur utanhúss
3. Frágangur íbúða
4. Frágangur sameignar
5. Bílastæði
6. Hönnuðir og byggingaraðilar
7. Afhending eignar
8. Til áréttingar

1. Almenn lýsing

D reitur (Suðurlandsbraut 38-44 og Grensásvegur 2-6) er annar af fjórum áföngum sem byggður er á Orkureitnum. Byggingin er á átta hæðum auk kjallara á fjórum millipöllum og inniheldur alls 133 íbúðir, allt frá eins upp í fimm herbergja, ásamt um 580 m² atvinnurými á fyrstu hæð og í kjallara.

Lyftur ganga niður í kjallara þar sem er að finna séreignargeymslur íbúða, hjóla- og vagnageymslur og inntaksrými. Einnig er bílakjallari á einni hæð sem tengist neðanjarðar bílaskjallurum á B og C reit sem eru að hluta á tveimur hæðum. Inn- og útkeyrsla bílaskjallara er annars vegar frá D reit við Grensásveg og hins vegar frá B reit við Dalsmúla. Akstur milli bílaskjallara er mögulegur í báðar áttir.

Allar íbúðir á 2. til 8. hæð eru með svölum eða þakgörðum (þaksvölum).

Beint aðgengi er fyrir íbúa hússins að sameiginlegu bílastæðahúsi um kjallara, auk þess sem gott aðgengi er ofanjarðar um inngarð inn í bílastæðahús. Bílastæðahús er rekið með leigu fyrirkomulagi og er samnýtt með íbúum annarra matshluta á reitnum, sbr. kvaðir í deiliskipulagi. Í fullbyggðu bílastæðahúsi eru um 335 bílastæði, auk séreignarbílskúra. Íbúar geta valið hvort og með hvaða hætti þeir leigja stæði í bílastæðahúsi sbr. *Reglur rekstrarfélags bílaskjallara á Orkureitnum*. Við endanlegan frágang bílastæðahúss verður komið á vönduðu aðgangsstýringarkerfi frá Simplyture.

Lyklalaust aðgengi er að inngöngum og stigahúsum í byggingunni, hvort sem það er í gegnum anddyri eða frá bílastæðahúsi. Hurðir opnast þegar dropar eru lagðir að skynjurum.

Sameiginleg leigulóð er fyrir alla matshluta Orkureitsins með vönduðum yfirborðsfrágangi. Nánari upplýsingar um uppsetningu og deiliskipulag svæðisins má finna á skipulagssjá Reykjavíkurborgar.

Byggingaraðili og seljandi er SAFÍR byggingar ehf., kt. 551021-0680, Ármúla 27, 108 Reykjavík. Aðalhönnun er í höndum Nordic Office of Architecture.

Lýsingu þessari er ekki ætlað að vera tæmandi um einstök atriði. Nánari upplýsingar um efni, birgja og tæki er að finna í viðauka I við skilalýsinguna.

2. Frágangur utanhúss

Húsinu er skilað fullbúnu að utan. Burðarvirki þess er úr staðsteyptri, járnbentri steinsteypu og eru útveggir einangraðir að utan með steinull.

Klæðning

Útveggir eru einangraðir með steinull og klæddir sléttri áklæðningu. Listar eru notaðir til að rjúfa slétt yfirborð klæðningarinnar, með um það bil 500 mm millibili. Byggingunni er skipt í þrjá meginhluta og hefur hver hluti sinn einkennislit á klæðningu.

Þak

Þak byggingarinnar er klætt með tvöföldu lagi af ábræddum tjörudúk og einangrað með vatnspolinni einangrun. Ofan á þakplötu er jarðvegslag sem er ýmist úthagatorf eða hellur.

Svalir og þaksvalir

Svalir, þó ekki þaksvalir, eru staðsteyptar með timburpalli ofan á, svalahandrið eru eru samsett úr álskúffum og gleri. Á innbyggðum og útstandandi svölum (að undanskildum efstu svölum) er gert fyrir að hægt sé að setja svalalokanir en sækja þarf sérstaklega um leyfi byggingarfulltrúa.

Gluggar og útihurðir

Gluggar og svalahurðir íbúða eru úr timbri með áklæðningu á ytra byrði. Inngangshurðir frá lóð og í anddyri eru álkerfi með mótorknúnum hurðapumpum og dropakerfi til opnunar. Gluggar eru í lit RAL9005 að utan og innan.

Lóð

Sameiginleg lóð verður fullfrágengin skv. leiðbeinandi teikningu landslagsarkitekts fyrir íbúa og gesti. Lóð verður frágengin með gróðri, steypu yfirborði og hellulögðum gangstígum með lýsingu. Snjóbræðsla er að hluta til við hús, gönguleiðum og að sorpgámum. Varmi úr fráfalli hitaveitu verður nýttur til snjóbræðslu á lóðinni við húsið.

3. Frágangur íbúða

Íbúðir eru afhentar innréttaðar án gólfefna. Innanhússarkitekt hússins hefur valið saman þrjár samsetningar á innréttingum, borðplötum, flísum og lit á veggjum. Íbúðir eru ekki afhentar með parketi en tillögur eru lagðar fram af innanhússarkitekt um hvaða parket mælt er með fyrir mismunandi innréttingar.

Veggir

Milliveggir eru steinsteyptir. Léttir milliveggir og lagnastokkar eru að mestu úr blikkstoðum klæddir Fermacell gips plötum en þar sem því er ekki komið eru milliveggir hlaðnir úr milliveggjastein. Allir veggir eru sandspartlaðir og grunnmálaðir undir tvær umferðir af plastmálningu í ljósum grá-beige lit skv. ákvörðun innanhússarkitekts. Baðherbergisveggir eru að mestu flísalagðir með vönduðum flísum.

Loft

Steypt loft eru sandspörtluð og grunnmáluð undir tvær umferðir af plastmálningu í ljósum grá-beige lit skv. ákvörðun innanhússarkitekts. Loft og veggir á baðherbergjum og þvottahúsum eru máluð með viðurkenndri votrýmismálningu.

Gólf

Gólf á baðherbergi og þvottahúsum eru flísalögð með vönduðum flísum valdar af innanhússarkitekt hússins. Tillögur eru lagðar fram af innanhússarkitekt um hvaða parket mælt er með fyrir mismunandi innréttingar. Byggingaraðili annast niðurlagningu parkets eftir að kaupandi hefur valið, gegn greiðslu.

Hurðir

Allar innihurðir verða yfirfelldar í svörtum lit, klæddar plastfilmu með viðaráferð skv. vali innanhússarkitekts. Hurðarhúnar eru svartir.

Rafmagn og lýsing

Raflögn er fullfrágengin. Rofar og tenglar fyrir rafmagn, tölvur og síma verða settir upp í samræmi við raflagnateikningar. Allt innlagnaefni er matt svart. Lýsing er hönnuð af Verkhönnun ehf. í samráði við innanhússarkitekt. Ljós í eldhúsi, baði og í þvottahúsi íbúða eru frágengin en önnur ljós innan íbúða fylgja ekki. Mynddyrasími af vandaðri gerð. Einfaldur cat5e strengur er dreginn í og tengdur alrými og hverju íveruherbergi. Í stofu við sjónvarp er tvöfaldur cat5e tengill. Í smáspennutöflu er krosstengibretti sem tengist á mótí tenglum í íveruherbergjum. Ljósleiðari er tilbúinn til notkunar í smáspennuskáp íbúðar. Aðgangsstýringarkerfi (dropakerfi) er að inngöngum að sameignarrýmum byggingarinnar.

Innréttingar

Innréttingar eru frá *Trésmiðju GKS ehf.* og eru vandaðar, framleiddar undir ströngum umhverfis- og gæðakröfum hjá viðurkenndum framleiðanda. Helsti birgir GKS er þýski framleiðandinn Nobilia sem er stærsta innréttingafyrirtæki í Evrópu og leiðandi á sínum markaði.

Innanhússarkitekt hússins hefur valið saman þrjár samsetningar á innréttingum frá Nobilia og GKS, þ.e. lita á innréttingum og borðplötum. Eldhúsinnrétting, borðplötur, baðinnrétting, fataskápar og forstofuskápar eru með sömu áferð/lit í hverri íbúð. Val á flísum, litur veggja og hurðir er valið með hliðsjón af innréttingum.

- Vaskaskápur í eldhúsi er með útdraganlegum sorpflokkunartunnum.
- Neðri skápar eru almennt með útdraganlegum skúffum nema staðsetning tækja eða aðrir þættir valdi því að önnur lausn er notuð.
- Efri skápar eru með lýsingu undir skápum.
- Eldhúsinnréttingu er skilað með hnífaparaskúffu.
- Smekklegar innfelldar höldur eru valdar á innréttingum og vandaðar höldur eru á öðrum skápum í samræmi við lit innréttingar.
- Baðherbergi eru búin innréttingu og eru almennt með speglaskáp með lýsingu en þó í einhverjum tilvikum er spegill með lýsingu.
- Skápar eru frágengnir upp í loft að ofanverðu (þó ekki speglaskápar á böðum).
- Íbúðir eru vel búnar fata- og forstofuskápum og inni í þeim eru bæði hillur, innbyggðar skúffur og hengi eins og best verður fyrir komið.
- Svartur innbyggður vaskur í eldhúsinnréttingum er frá Schock með einnar-handar blöndunartæki í svörtum lit frá Grohe.

Eldhústæki

Íbúðir eru afhentar með öllum hefðbundnum innbyggðum raftækjum. Vandað hefur verið til við val á raftækjum sem henta innréttingu. Ísskápur og uppvottavél eru innbyggð og bakaraofn er svartur með það að markmiði að ná fram fallegu yfirbragði innréttinga.

- Íbúðir með eyjum eru með innbyggðu spanhelluborði frá Bora (Bora GP4U). Í helluborðinu er komið fyrir innbyggðum gufugleypi sem kemur í stað hangandi háfs fyrir ofan helluborð.
- Íbúðir sem ekki eru með eyjum eru með Siemens helluborði (SIE-EU61RBEB5D) og innbyggðri víftu frá Elica (CIAK60GR20).
- Blástursofn í svörtum lit er úr iQ300 línu Siemens (SIE-HB272ABB3). Ofninn er með active clean hreinsikerfi, einfalt stjórnborð með skjá og snertitökum, 3D

blásturstækni sem tryggir jafnari hitadreifingu og fastPreHeat kerfi sem tryggir hraðari hitun.

- Innbyggð uppvottavél er frá Siemens, ýmist 45 cm (SIE-SR73EX24ME)(44 db) eða 60 cm (SIE-SN63EX03ME)(42 db), eftir hönnun innréttinga. Vélin lýsir bláu ljósi niður á gólf þegar þvottakerfi er í gangi.
- Ísskápur er frá Siemens, innbyggður í innréttingu með kæliholfi og frystihólfi (SIE-KI86V5SE0).

Baðherbergi

Baðherbergisveggir eru að mestu flísalagðir með vönduðum flísum samkvæmt vali innanhússarkitekts. Í þeim íbúðum þar sem ekki er þvottahús er þvottaaðstaða innan baðherbergis og eru því tengingar fyrir þvottavél og þurrkara á baðherbergi. Gert er ráð fyrir barkalausum þurrkara. Salernisskál frá Duravit er vegghengd með hæglokandi setu og innbyggðum vatnskassa og þrýstihnapp á vegg. Handlaug frá Nicos er innbyggð í innréttingu. Handlaugin er með einnar-handar hitastýrðu svörtu blöndunartæki frá Grohe. Sturtugólf eru með vatnshalla að gólfniðurfalli upp við vegg, sem einnig er öryggisniðurfall baðherbergis. Sturtur eru afmarkaðar með sturtugleri að hluta til. Hitastýrð svört utanáliggjandi blöndunartæki frá Grohe með handbrúsu eru í sturtu. Baðinnréttingar eru í samræmi við þema íbúðarinnar. Í ákveðnum íbúðum er baðherbergi með baðkari sem kemur frá Bette en blöndunartæki eru frá Grohe.

Þvottaaðstaða

Í þeim íbúðum sem eru með þvotta herbergi eru gólf flísalögð með vönduðum flísum í þema íbúðar. Þvottahúsum er skilað með vatns- og raflögnum fyrir þvottavél og þurrkara og í flestum tilfellum er vaskur með blöndunartæki frá Grohe og innréttingum. Gert er ráð fyrir barkalausum þurrkara.

Hitakerfi

Íbúðir eru hitaðar með gólfhitakerfi, þar sem einstök rými hverrar íbúðar eru aðgreind og hitastýrð hver fyrir sig.

Loftræsti-, vatns- og þrífalagnir

Hver íbúð er útbúin loftræstikerfi með varmaendurvinnslu. Loft er sogað úr eldhúsi og baðherbergjum og fersku lofti dælt inn í önnur rými. Kerfið endurvinnur varma upp að 85%, nýtir varma úr útsogslofti og hitar ferskt loft sem dælt er inn. Allt loft sem fer í gegnum kerfið er síað og er því minna af svifryki og frjókornum í íbúðunum en ella. Hægt er að stýra kerfinu á bæði einfaldan hátt á vegg eða með appi í snjallsíma. Íbúar geta fengið sjálfvirka vöktun á loftræstingu frá þjónustuaðila á einfaldan máta.

4. Frágangur sameignar

Veggir

Milliveggir milli íbúða verða staðsteyptir. Aðrir milliveggir eru ýmist staðsteyptir eða byggðir úr blikkstoðum klæddir Fermacell gips plötum. Veggir ofan kjallara eru sandspartlaðir og grunnmálaðir undir tvær umferðir af plastmálningu. Þó með þeirri undantekningu að steypfir veggir stigahúsa og hluti veggja í stigagöngum verða slípaðir og glærlakkaðir. Steypfir veggir í kjallara verða grunnaðir beint á stein og málaðir tvær umferðir í hvítum lit. Í kjallara eru milliveggir hlaðnir með milliveggjastein, þessir veggir eru opnir að ofan með öryggisneti svo lofti um geymslurnar sbr. loftræstihönnun í kjallara. Í anddyrum er hluti veggja flísalagður skv. ákvörðun innanhússarkitekts.

Gólf

Í geymslum og almennum rýmum í kjallara eru gólf slípuð og máluð með slitsterkri gólfmálningu. Gólf á stigagöngum og stigahúsum er teppalagt. Gólf í anddyri er flísalagt með flísum skv. ákvörðun innanhússarkitekts.

Loft

Loft eru sandspörtluð og grunnmáluð undir tvær umferðir af plastmálningu. Loft yfir forstofu anddyris er niðurtekið að hluta. Loft í stigahúsum eru glærlökkuð beint á slípaða steypa fleti.

Rafmagn og lýsing

Í anddyri hvers stigagangs er komið fyrir hangandi loftljósi og innfelldri lýsingu skv. ákvörðun innanhússarkitekts. Í stigagöngum eru svartir veggglampar með hreyfiskynjara auk þrífalýsingar í lofti.

Lyftur

Fólkslyftur eru af gerðinni Monospace og Nanospace frá Kone. Lyfturnar eru skv. teikningum og gildandi byggingarreglugerð og er frágangur klæðningar inni í lyftum ákveðinn af innanhússarkitekt.

Sorp

Djúpgámar eru staðsettir á tveimur stöðum, annars vegar fyrir miðri byggingu í göturými við Suðurlandsbraut og hins vegar fyrir miðri byggingu í göturými við Grensásveg í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti.

5. Bílastæði

Ákvæði í deiliskipulagi kveða á um að bílastæðahús á Orkureitnum skuli vera rekið með fyrirkomulagi samnýtingar. Í bílastæðahúsinu verða um 335 bílastæði, auk þess sem gert er ráð fyrir að um 43 bílskúrar í einkaeigu verði tengdir bílastæðahúsinu. Bílastæðahúsið er í eigu SAFÍR bygginga ehf. Til þess að hámarka not íbúa af bílastæðahúsinu verður bílakjallarinn rekinn af rekstrarfélagi (Bílastæði ehf.) sem er dótturfélag SAFÍR bygginga ehf. Rekstrarfélagið hefur sett reglur um útleigu bílastæða í bílastæðahúsinu sem kaupendur eru hvattir til að kynna sér.

Stefna rekstrarfélagsins er að fyrirkomulag við útleigu bílastæða í bílastæðahúsinu fullnægi þörfum íbúa og gesta þeirra fyrir geymslurými á bifreiðum, auk þess að nýtast á daginn fyrir þann atvinnurekstur sem er á reitnum. Markmiðið er að ná þessari stefnu með skýru skipulagi og markvissri stýringu aðgangs og umferðar um kjallarann, m.a. með vönduðu aðgangsstýringarkerfi.

6. Byggingaraðili og hönnuðir

- **Byggingaraðili:** SAFÍR byggingar ehf.
- **Byggingarstjóri:** Gunnar Smári Magnússon, Verkstýring ehf.
- **Verkefnastjórar:** Sigurjón Jónsson og Andri Þorláksson
- **Aðalhönnun:** Nordic Office of Architecture
- **Innanhússhönnuður:** Rut Káradóttir, RK ehf.
- **Burðarpöls- og lagnahönnun:** NNE Verkfræðistofa ehf.
- **Raflagna- og lýsingarhönnun:** Verkhönnun ehf.
- **Hljóðvistarhönnun:** Mannvit ehf.
- **Brunahönnun:** Örugg verkfræðistofa ehf.

7. Afhending eignar

Kaupandi og verksali taka út íbúðir í sameiningu við skil og sannreyna ástand íbúðarinnar. Ef gallar eða vanefndir koma í ljós skal það skráð á afhendingarskýrslu og verksali lagfæra galla við fyrsta tækifæri. Íbúðir eru þrífarnar fyrir skil og afhendast hreinar.

Verði breytingar á íbúðinni að ósk kaupanda skulu þær gerðar í gegnum skrifstofu SAFÍR bygginga ehf. og geta þær haft áhrif á afhendingartíma til seinkunar. Breytingar geta leitt til kostnaðarauka en aldrei til lækkunar kaupverðs.

Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna hinnar seldu íbúðar skal hann strax beina umkvörtun sinni til skrifstofu SAFÍR bygginga ehf.

Suðurlandsbraut 38-44 og Grensásvegur 2-6 er annar áfangi uppbyggingar á Orkureitnum af fjórum. Kaupendur geta átt von á ónæði meðan á byggingarframkvæmdum stendur við aðra matshluta á reitnum þó svo að SAFÍR byggingar ehf. leitist við að lágmarka það eftir fremsta megni.

Bílastæðahús Orkureitsins er sameiginlegt fyrir alla matshluta á reitnum og verður það byggt upp í þremur megin áföngum.

Orkureiturinn er byggður í fjórum megin áföngum á einni lóð og verður endanlegur heildar frágangur á lóð ekki kláraður fyrr en framkvæmdum á öllum reitnum lýkur þó að lóðarhluti næst byggingunni verði kláraður samhliða afhendingu íbúða. Endanleg skráning byggingarstigs íbúða eða lokaúttekt þeirra getur þannig verið háð frágangi á allri lóðinni. Kaupandi skuldbindur sig til að veita íbúð viðtöku þegar öryggisúttekt hefur farið fram þrátt fyrir að hafa ekki náð lokaúttektar stigi eða matsstigi 7 og ekki hafi endanlega verið lokið við sameign og umhverfi. Byggingaraðili ábyrgist að eign fái lokaúttekt.

8. Til áréttingar

Seljandi áskilur sér allan rétt til að gera efnis-, útlits- og tæknilegar breytingar meðan á byggingarframkvæmdum stendur og breyta teikningum í samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna. Leitast verður við að halda a.m.k. sambærilegum gæðum byggingarluta og íhluta, breytist þeir á byggingartíma.

SAFÍR byggingar ehf. áskilja sér rétt til að gera breytingar á eignaskiptasamningi fasteignanna og skuldbindur kaupandi sig til að samþykkja slíkar breytingar með undirritun sinni sé þess óskað, enda hefur breytingin ekki áhrif á séreign kaupanda.

Ef misræmi er í innréttingum og skápum milli arkitektateikninga, söluteikninga á söluvef eða innréttingateikninga frá Trésmiðju GKS ehf. eru það innréttingateikningar sem gilda. Gera má ráð fyrir minniháttar breytingum frá teikningum vegna aðlögunar við uppsetningu á verkstað.

Vísað er til hönnunargagna (t.a.m. byggingarnefndarteikninga) varðandi nákvæmar útfærslur á atriðum sem ekki koma fram í skilalýsingunni. Auglýsingaefni og annað myndefni er eingöngu til hliðsjónar og komi upp misræmi þá eru það samþykktar teikningar hönnuða sem gilda. Almennt miðast skil við vandaðan frágang og viðurkennd skil á nýju íbúðarhúsnæði.

Í öllum tilfellum þegar minnst er á tegundir af tækjum eða búnaði og innréttingum, efni eða birgja í skilalýsingu áskilja SAFÍR byggingar ehf. sér rétt til að gera breytingar þar á og verði þá um sambærilega vöru að ræða.

Kaupandi gæti þurft að hreinsa sigti á blöndunartækjum nokkrum sinnum og skal hann fylgjast með og halda hreinum niðurföllum í þvottahúsi, baði og úti á svölum. Í steypum nýbyggingum er byggingarraki sem mun hverfa á einu til tveimur árum. Nauðsynlegt er að útloftun í íbúðum sé góð og mikilvægt er að fylgjast með vatnsmyndun (dögg) innan á gleri. Til að forða því að vatn safnist saman neðst á glerinu er mikilvægt að hafa glugga opna til að tryggja útloftun, sérstaklega þegar tekur að kólna úti. Ef það er ekki gert er hættu á að vatnið geti valdið skemmdum á gluggum, gólfefnum og málningu.

Kaupanda er kunnugt um að eldvarnargler er í húsinu þar sem krafa er um slíkt skv. byggingarreglugerð. Eðlismunur er á eldvarnargleri og hefðbundnu K-gleri hússins sem veldur því að ekki er hægt að tryggja að ásýnd þessa tveggja tegunda glers sé fullkomlega

sú sama í húsinu. Ábyrgð framleiðanda er samkvæmt skilmálum HCTC. Við kaup íbúðar yfirtekur kaupandi ábyrgð framleiðanda.

Seljandi ber ekki ábyrgð á eðlilegri og venjulegri sprungumyndun í múr, steypu og timbri. Gera má ráð fyrir því að kaupandi þurfi að endurmála íbúðir eftir nokkurn tíma þegar byggingin, þ.e. það byggingarefni sem í henni er, hefur náð stöðugu ástandi.

Svalagólf er nauðsynlegt að silanbera á u.þ.b. tveggja ára fresti. Nauðsynlegt er að smyrja lamir á opnanlegum fögum og svalahurðum svo þær stífni ekki og festist með tímanum. Íbúðareigendum er kunnugt um að dælur eru í dælubrunnum sem þarf að fylgjast með skipulega og niðurföll og öryggisdælu þarf að hreinsa reglulega.

Varast ber að setja plastfilmu eða merkingu á gler eða setja gardínur þétt að gleri vegna rakamyndunar og sprunguhættu. Mikilvægt er að fylgjast með og halda reglulega við aðalhurðum á hverju stigahúsi, svo og bílageymslu hurðum, og tryggja að engar þvinganir verði við umgang þeirra.

Íbúðakaupendur gera sér grein fyrir að í sérgeymslum og öðrum geymslum í kjallara geta verið lagðar lagnir í loftum og á veggjum sem eru nauðsynlegar vegna lagnaleiða hússins.

Húsfélagsreglur verða hluti af kaupsamningi. Seljandi hefur heimild til að þinglýsa þeim á alla eignarhluta. Bent er á að kaupandi þarf að hafa kynnt sér reglur húsfélags.

Vegna hugsanlegra framkvæmda kaupenda skal það tekið fram að ekki er leyfilegt að skerða burðarþol né gera breytingar sem skerða hljóðvist eða annað er tilheyrir sameign hússins. Vísað er til kvaða um frágang gólfa og gólfefna sem eru hluti af byggingarreglugerð og í fylgiskjali með kaupsamningi. Þinglýstri kvöð um frágang gólfefna er ætlað að tryggja höggdeyfingu og að rof sé á milli gólfefna og meginburðarvirkis hússins, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar.

Kaupandi greiðir skipulagsgjald af eigninni þegar það verður lagt á.