

Dvergshöfði 4

Ný hágæða skrifstofubýgging



Mikill sýnileiki á frábærum stað





Frábær staðsetning

Grafarvogur



Ártúnsbrekka - Vesturlandsvegur





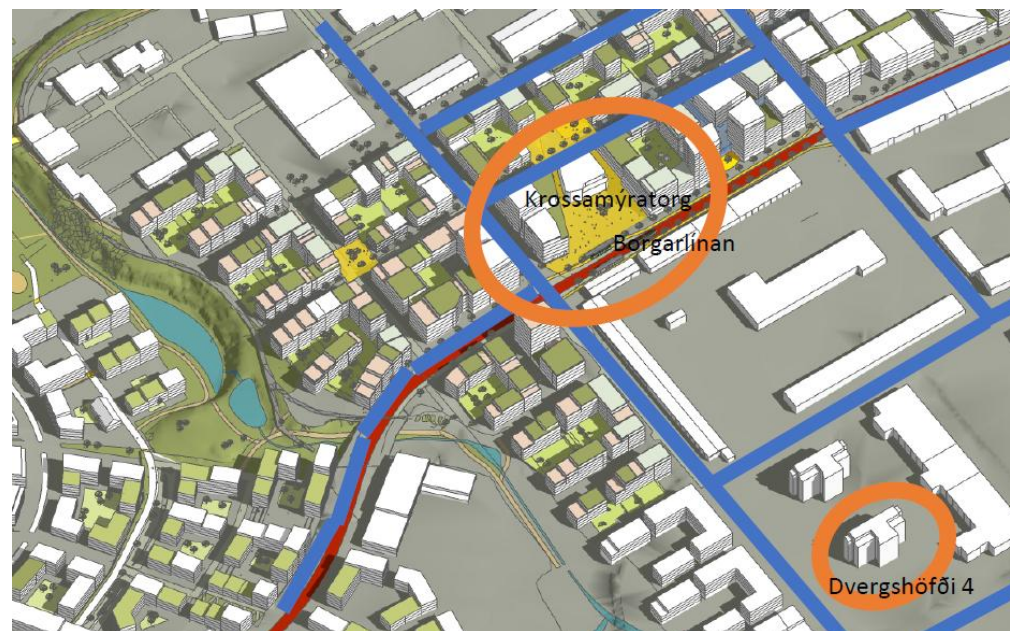




Staðsetning framtíðarinnar

Mikil uppbygging framundan við Borgarhöfða

- Borgarhöfði mun á næstu árum breytast úr iðnaðarsvæði í borgarkjarna með blandaðri byggð með áherslu á íbúðir í bland við atvinnustarfsemi
- Gert er ráð fyrir 15-20 þúsund íbúa hverfi
- Nýtt borgarhverfi með miðbæjarkjarna og allri þeirri þjónustu sem þekktist í öðrum borgarhlutum
- Mikil þjónusta á svæðinu sem mun aukast enn frekar. Í nágrenninu er m.a. mathöll og heilsugæsla
- Borgarlínustöð verður við Borgarhöfða í fyrsta áfanga Borgarlínunnar





Nýtt kennileiti

Sýnilegt og einkennandi hús



- Staðsetning byggingar er á þannig stað að hún mun vekja eftirtekt
- Byggingin verður eins konar “gateway” að nýju hverfi við Borgarhöfða og verður því sjálfkrafa að einu helsta kennileiti (“Landmark”) fyrir þetta nýja svæði sem rísa mun á næstu árum



Dvergshöfði 4

Gæði og sveigjanleiki



- Nýtt vandað um 10.500 m² umhverfissvottað hús á 7 hæðum
- Stórar hæðir um 1.633 m²



- Uppbygging hafin
- Nútíma vinnuumhverfi með mikinn sveigjanleika
- Mikil gæði, góð dagsbirta, hljóðvist og loftgæði
- Leigutaki á möguleika á þátttöku í hönnun innra skipulags



- Áhersla á sjálfbærni og snjalllausnir
- Fjöldi bílastæða ofan- og neðanjarðar
- Mikil þjónusta í nánasta umhverfi





Hönnun og efnisval

Áhersla lögð á hönnun sem endurspeglir grænar lausnir



Viðarrimlar á völdum veggflötum

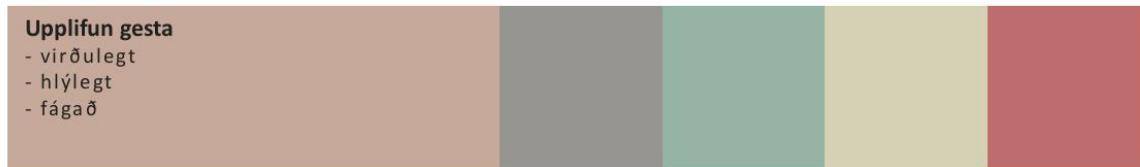


Viðargólf á vinnurýmum



Upplifun gesta

- virðulegt
- hlýlegt
- fágað



Hlýir náttúrulegir litir



Samræmdar merkingar



náttúrulegir litir endurteknir í húsgagnavali

















Snjallbygging

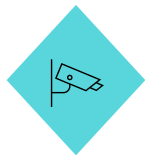
Áhersla lögð á nútímalegar og snjallar lausnir



Notendavænar og öruggar aðgangsstýringar gegnum síma



Aðgengi gesta inn á hæðir og lyftur t.d. með QR kóða



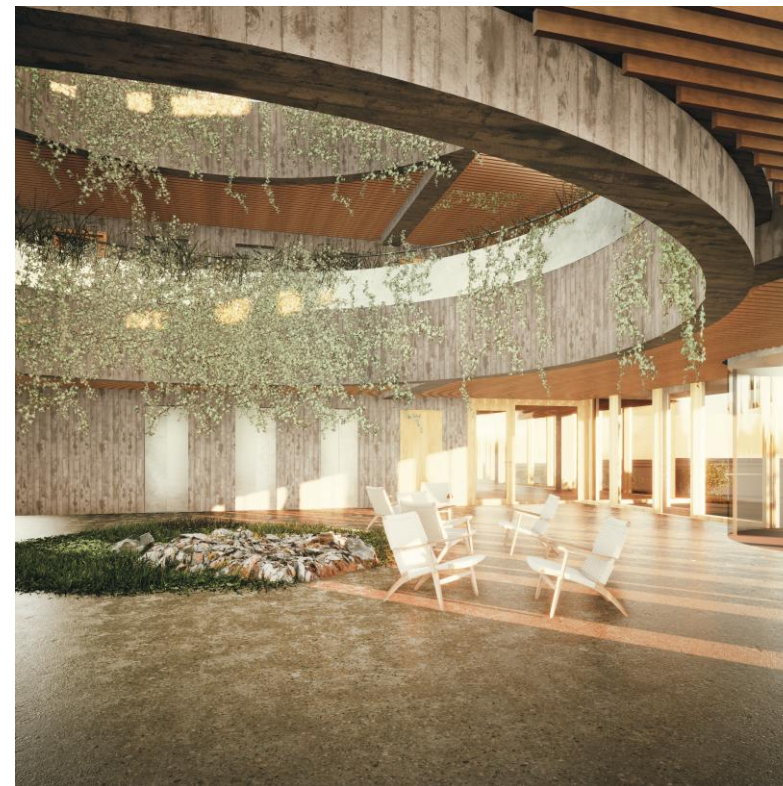
Aðgengi að bílastæðum með myndgreiningu



Bókun á miðlægum fundarherbergjum

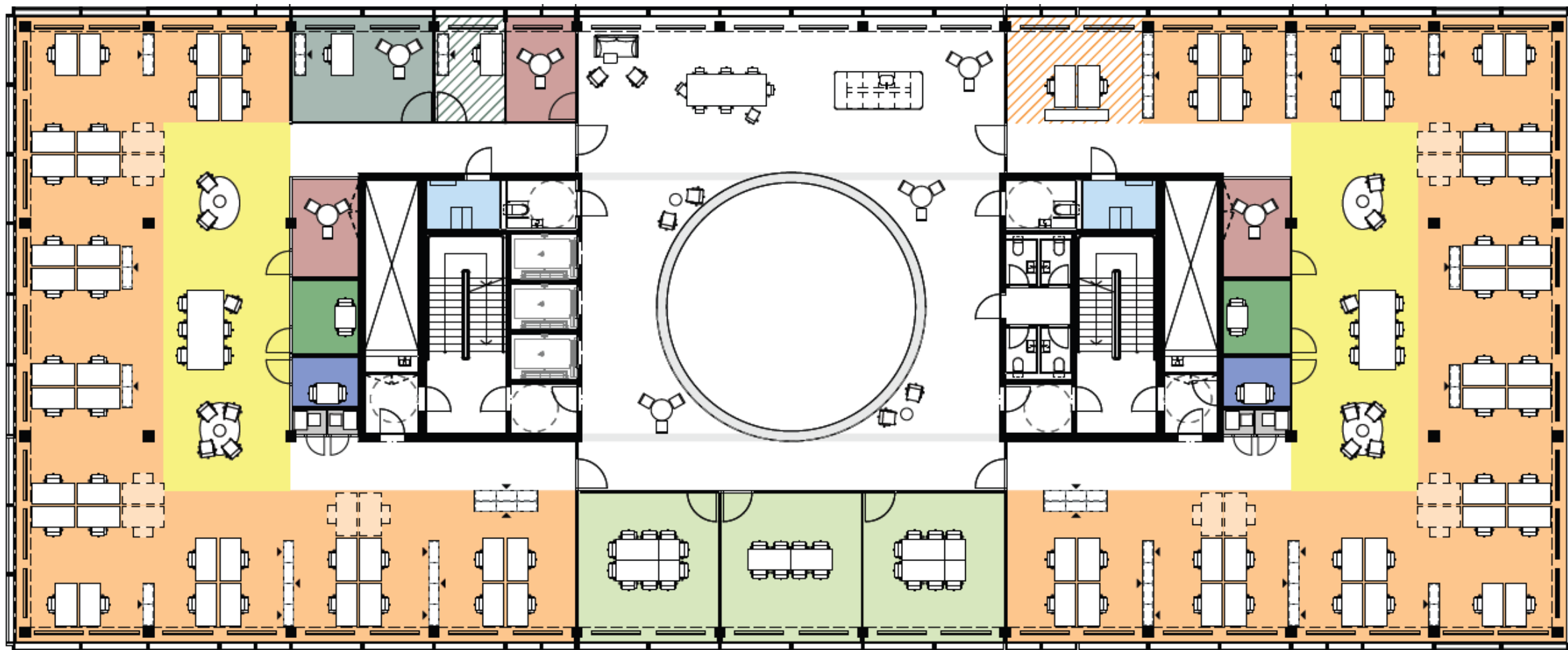


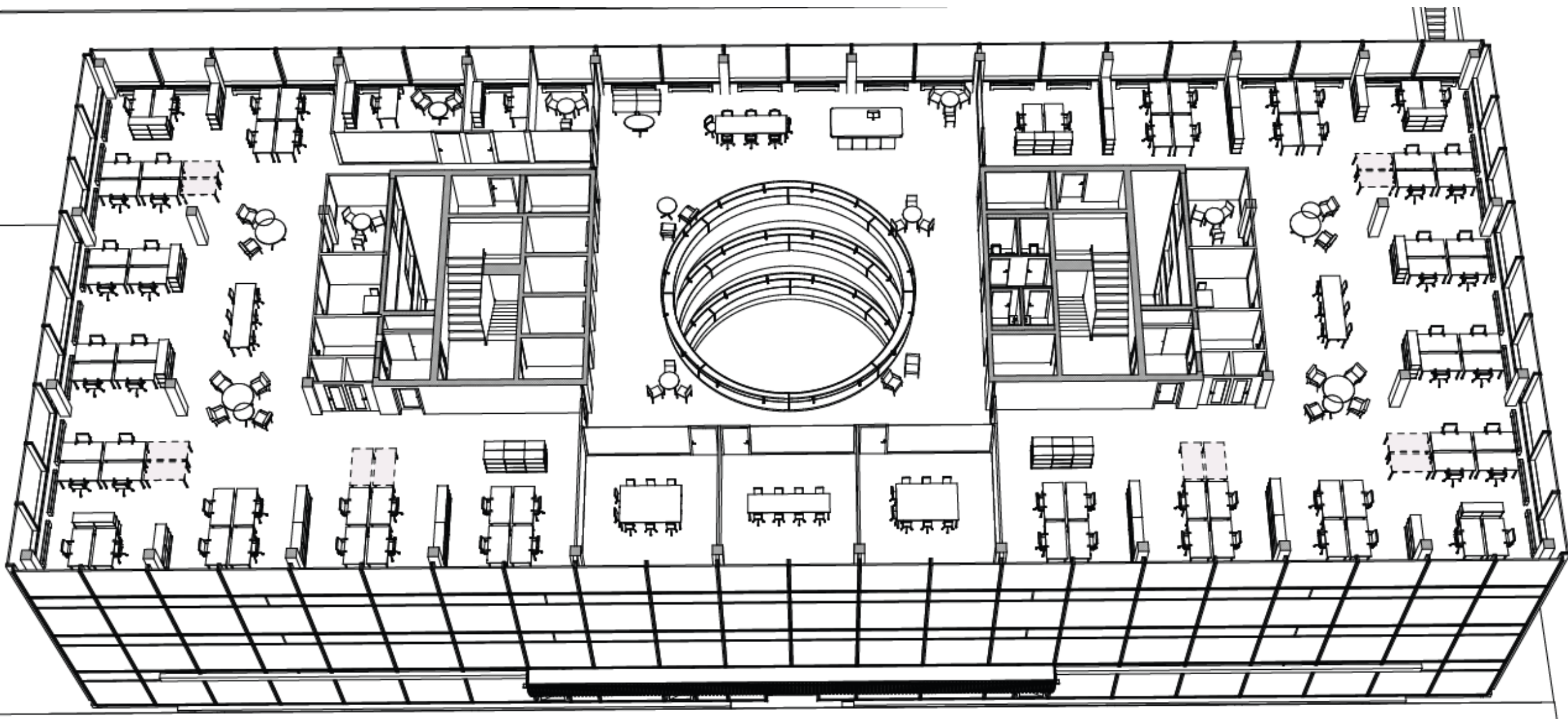
Aðgengilegar upplýsingar og stýring á hitastigi og loftgæðum gegnum app





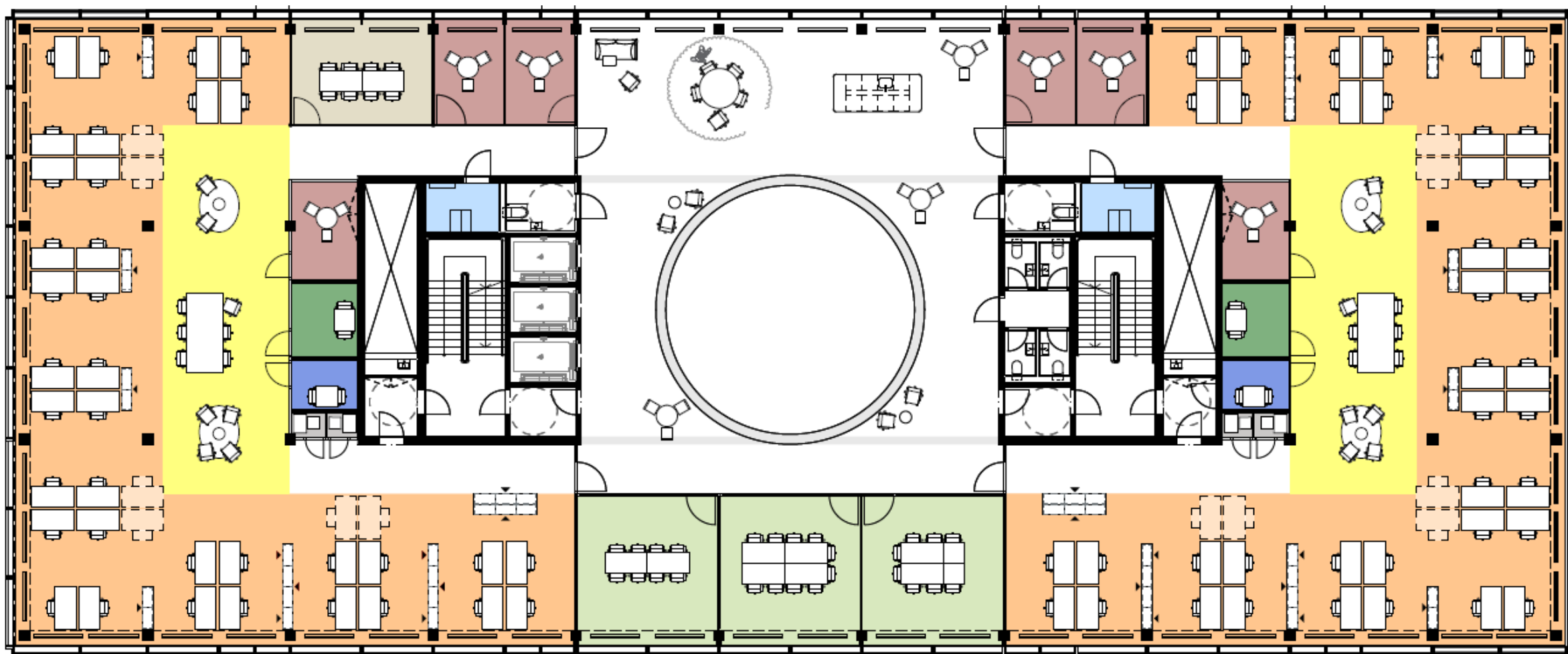
Dæmi um innra skipulag

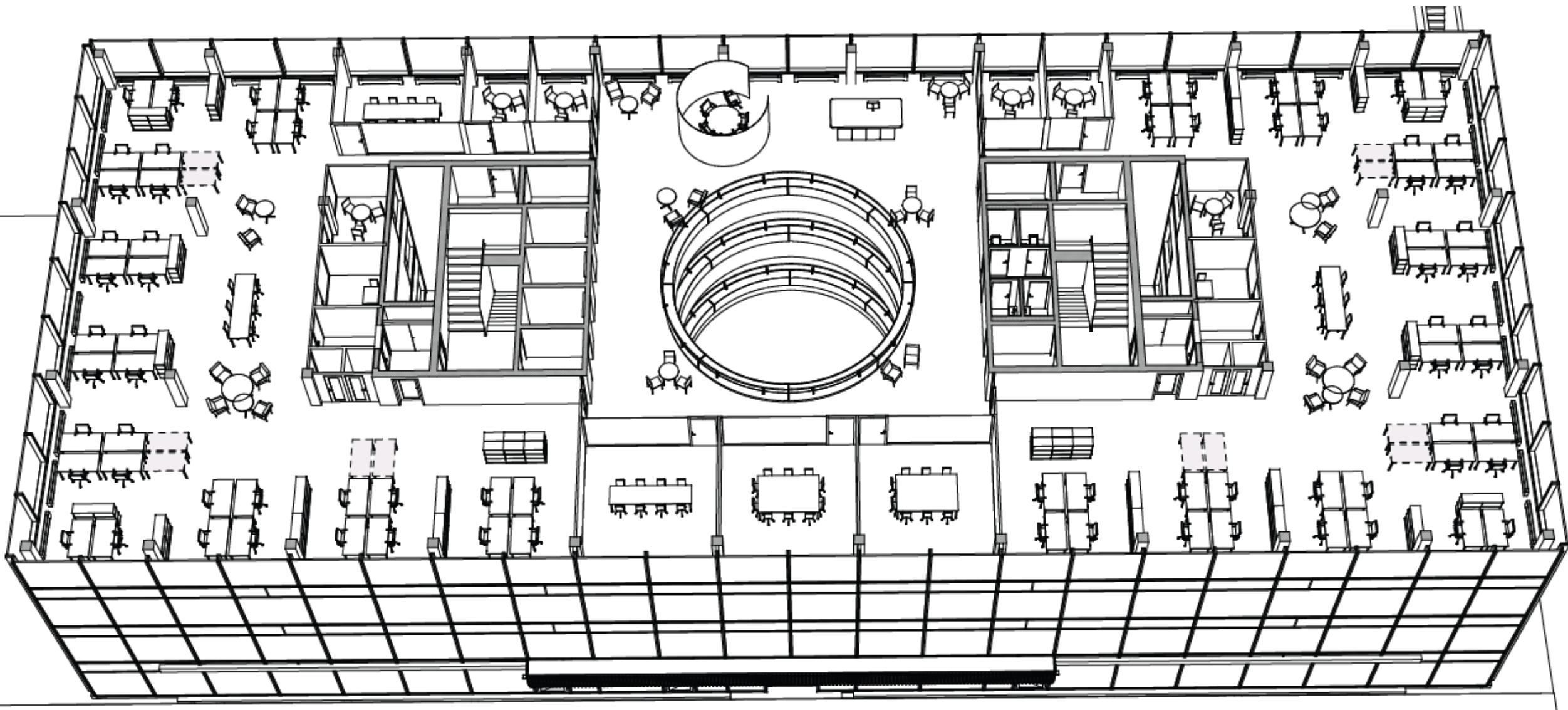






Dæmi um innra skipulag







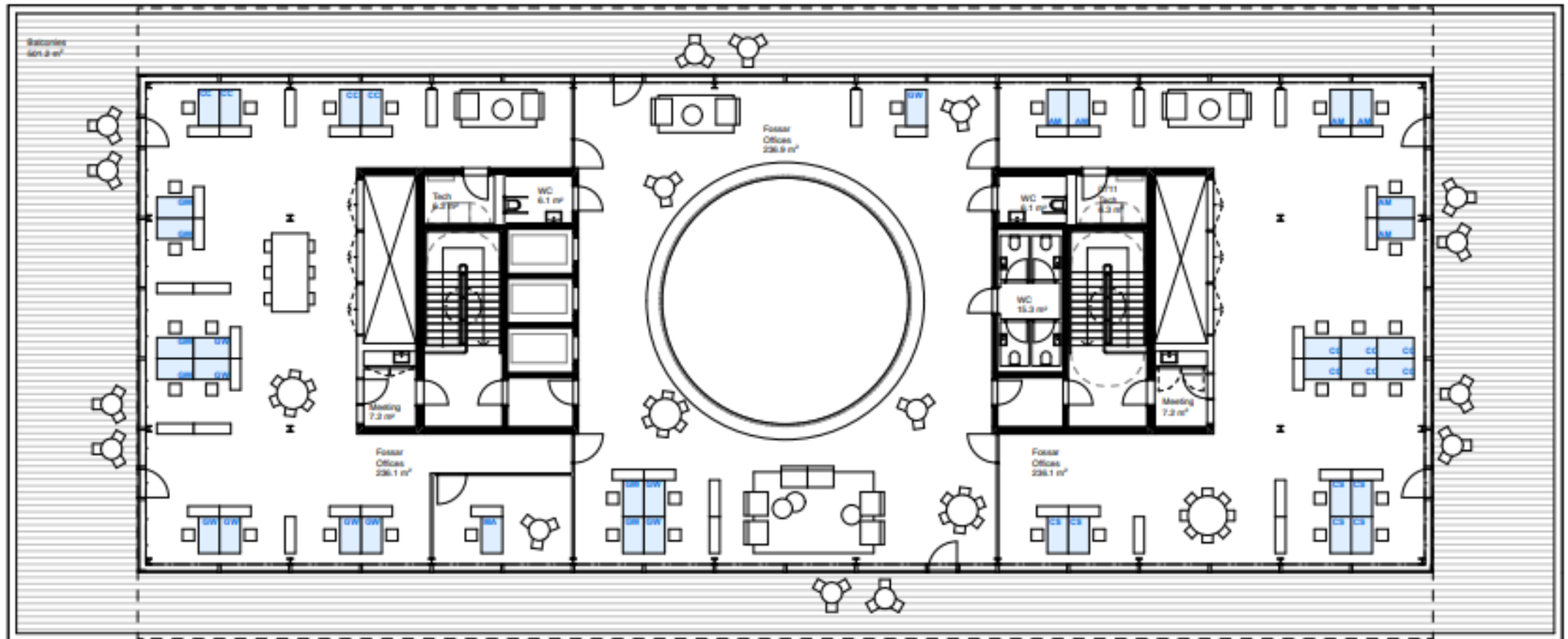
Hugmynd að innra skipulagi





Hugmynd að innra skipulagi

Efsta (7.) hæð





Núverandi almenningsamgöngur og hjólaaðstaða

Áhersla á framúrskarandi aðstöðu fyrir hjólafólk

- Ein helsta skiptistöð strætó er við Ártún, í um 200 m fjarlægð
- Bílastæðahús með rafhleðslu fyrir bíla og rafmagnshjól og rafmagnshlaupahjól
- Fullkomin hjólageymsla í kjallara með búningaástöðu fyrir starfsmenn
- Viðgerðaaðstaða fyrir reiðhjól

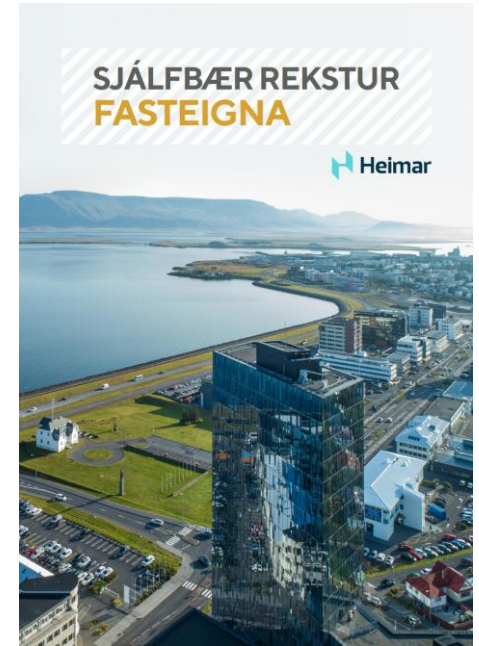




Sjálfbærni og grænir leigusamningar

Áhersla lögð á hönnun sem endurspeglir grænar lausnir

- Heimar einsetja sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og bættu umhverfi íbúa
- Með grænum leigusamningum við viðskiptavini, vilja Heimar fá viðskiptavini sína í lið með sér til að auka sjálfbærni í eignasafni félagsins með sameiginlega hagsmuni að leiðarljósi
- Grænn leigusamningur er samkomulag milli Heima og viðskiptavina um að vinna sameiginlega að auknum sjálfbærum rekstri í hinu leigða:
 - minnka kolefnisspor
 - bæta nýtingu auðlinda
 - auka vellíðan
 - minnka rekstrarkostnað
- Heimar fengu verðlaun fyrir árangur á sviði sjálfbærni meðal Framúrskarandi fyrirtækja 2022.
- Við hönnun og framkvæmd byggingarinnar verða umhverfismál í fyrirrúmi
- Húsið verður BREEAM vottað – BREEAM in Use Orkunotkun byggingar mæld umfram það sem hefðbundið er styður við sífelldar umbætur á rekstartíma. Hússtjórnarkerfi hjálpar við að lágmarka orkunotkun
- Hámarksorkun varma-endurnýtingar með vali á hönnunarlausnum
- Líftímagreiningar aðstoða leigusala við að velja lausnir sem lágmarka kostnað og mengun á líftíma hússins, ekki einungis stofnkostnað
- Heimar hf. eru leiðandi aðili á fasteignamarkaði í BREEAM vottun með vottun á 36% af eignasafni félagsins





Afhendingartími og skilalýsing

Sveigjanleiki í afhendingu og skilalýsingu

- 1 Hús er í byggingu og áætlaður afhendingartími er um 12-18 mánuðir eftir undirritun leigusamnings
 - 2 Sveigjanleiki er á tímalengd leigusamnings
 - 3 Skilalýsing á leigurými er samkomulagsatriði milli aðila
 - 4 Leigutaki getur því komið að hönnun og útfærslu leigurýmis og haft áhrif á efnisval, skipulag o.s.frv.
 - 5 Leiguverð ræðst að miklu leyti af skilalýsingu, þ.e. hversu mikið rýmið er innréttað, tímalengd samnings o.s.frv.
-



A modern building interior featuring a multi-level staircase with dark metal railings and orange handrails. Large glass windows in the background show a view of other buildings. The image is overlaid with several geometric shapes: a large orange triangle in the top left, a yellow triangle in the top right, a dark teal shape in the center, and a light teal triangle in the bottom center.

www.heimar.is