

## **LEVERANSEBESKRIVELSE for B7 på Eufemias Plass - Syd**

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner, og hva som inngår i selgers leveranse.

Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

### **FELT B7 - BYGNINGENS INNHOLD:**

Bygningen som skal oppføres på gårdsnummer 234 bruksnummer 148 er benevnt som område B7 i reguleringsplanen – Eufemias Plass. Bebyggelsen består av et boligbygg (Eufemias Plass - Syd) på totalt ca. 5 800 m<sup>2</sup> BTA samt forretnings-, bevertnings- og kulturareal på totalt ca. 600 m<sup>2</sup> BTA.

På Eufemias Plass er det oppført ytterligere et boligbygg (Eufemias Plass - Vest), og et kontorbygg kalt «Eufemia» beliggende mot Dronning Eufemias gate og Håkon 5. gate. Gnr. 234 bnr. 91 er felles Utomhus for bebyggelsen på B7. Det henvises til reguleringsplanen for ytterligere opplysninger om disse tiltakene.

Under bakkenivå, gnr. 207, bnr. 483 er det etbalert Bispevika Nord kjellersameiet. Sameiet eies bl.a av alle byggene over bakken på felt B7 og B3, se vedtekter for Bispevika Nord kjellersameiet.

Innkjøring til kjeller er på felt B3 (Eufemias Hage) på gnr. 207, bnr. 460 fra Wismargata.

Sportsboder til leilighetene ligger i K1 og/eller K2. Sykkelparkering vil i hovedsak bli integrert i sportsbod. I tillegg etableres et antall felles sykkelplasser i kjeller og/eller utendørs.

I eiendommens 1. etasje og i K1, vil det bli etablert næringsvirksomhet. I enkelte oppganger kan det bli aktuelt at næringsseksjoner benytter disse i felleskap med boligeierne.

Bygget vil inneholde totalt 51 boliger med boliginngang fra Eufemias Plass.

Bygget er under oppføring og det bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK10.

Boligbygget skal miljøsertifiseres iht. BREEAM-NOR, hvilket innebærer at det stilles høye krav til blant annet inneklimateknikk, lydforhold, energioekonomi og materialvalg. BREEAM er Europas ledende verktøy

for miljøklassifisering av bygninger. BREEAM-NOR er tilpasset norske forhold.

## **EUFEMIAS Plass - UTOMHUS**

Eufemias Plass er detaljert i samråd med landskapsarkitektfirmaet SOLA og er et intimt byrom med kunstbenker av Jeppe Hein. Eufemias plass har tilkomst fra Dronning Eufemias gate i nord, Rostockgata i vest og mot havnepromenaden i sør og sør-vest. Havnepromenaden og Bispekilen setter et godt preg på området, der du får en flott utsikt mot sjøkanten og det nye Munch-muséet. Langs havnepromenaden og Rostockgate blir det butikker og restauranter med uteservering.

Bispekilen sammenfører gater, fortau og bygninger og får en god landskapsmessig utforming. Bjørvika Infrastruktur AS er ansvarlig for utførelse av Bispekilen i dialog med selger. Prosjekteringen er per dags dato ikke ferdig og vil påvirke tilgrensede områder. Det forventes en oppsatert på byggearealer av bispekilen vinter/vår 2020. Selger forbeholder seg retten mot endringer.

### Offentlig vei:

Eiendommen og bygningene på B7 grenser mot offentlige arealer, som fortau Dronning Eufemias gate mot nord og Bispekilen mot syd, fortau Rostockgata mot vest og Håkon 5. gate mot øst. Rundt eiendommen er det på gateplan regulert gågater som skal være offentlig tilgjengelig. Kjøreadkomst til kjellerarealer skjer fra Wismargata.

Selger leverer utomhusarealer på bakken med ferdig belegg, snøsmeltingsanlegg på utvalgte områder, sykkelparkering og utvendig belysning i henhold til utomhusplan. Sameiet dekker driftsutgifter på utomhusarealer. Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger/endringer i forhold til utomhusarealene.

### Fellesterrasse:

På taket av bygget blir det etablert felles takterrasse. Takterrassen blir et møtested med spektakulær utsikt over Fjordbyen. Alle leilighetene har tilgang til takterrassen via heis i oppgangen. Her får man et uteområde hvor man både kan slappe av, spise, ha sosiale sammenkomster og trene/leke i enkle apparater. Det leveres plassbygde møbler av tre og en pergola over området for bespisning. Gulvet får materialer som tremmegulv, steinheller, kunststoffdekke, sedum og beplantningsområder.

Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger/endringer på utomhusarealene.

Prosjektet har tilstrekkelig med uteoppholdsarealer som ligger innenfor forskriftenes krav til støynivå. På grunn av eiendommens sentrale beliggenhet vil ikke alle uteoppholdsarealer (balkonger og terrasser)

tilfredsstillende byggeforskriftenes krav til støygrenser (maks  $L_{den} \leq 55$  dBA).

## **BYGNINGSKONSTRUKSJONER**

### Grunn og fundamenter:

Bygget fundamenteres til fjell med stålkjerne- og stålrørspeler.

### Bærekonstruksjoner:

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål.

### Dekker og himlinger:

Dekker i betong. Gulvoppbygging over betongdekket i noen leiligheter.

### Yttervegger:

En glasskledning i grønne nyanser er det pregende fasadematerialet mot Bispekilen. De første to etasjene er utformet som en sokkel med en natursteinkledning. Den samme natursteinen fungerer som horisontale bånd for fasaden over i tillegg til å være det materialet som karakteriserer fasaden mot gårdsrommet.

Mot Bispekilen er det etablert minst én balkong per leilighet med en vekselvis plassering fra etasje til etasje. Fransk balkong for leiligheter i plan 2.

### Innervegger:

Innvendige vegger av stendere kledd med gipsplater. Skillevegger mot nabo-leiligheter/fellesareal består av betongvegger og lydvegger med stender/gips/mineralull. Betongvegger mot heis- og trappekjerne.

### Balkonger:

Private balkonger og terrasser utføres som betongkonstruksjon med ubehandlet betongoverflate. På gulv vil det bli levert tremmegulv. Tak over balkonger og terrasser har himling i ubehandlet betong. Det kan bli synlige armeringsstoler. Balkonger og terrasser er utvendige konstruksjon, og mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær og snøsmelting. Det leveres ikke takrenner fra balkong. Det må også påregnes noe drypp av regnvann fra overliggende balkong og rekkverk.

Rekkverket utføres i glass og aluminium/stål. Skilleveggene mellom private terrasser i plan 09 utføres i glass og aluminium/stål.

Skillevegger utføres med rømningsdører. Rømningsdørene kan åpnes fra begge sider med unntak av enkelte leiligheter som åpnes fra egen terrasse. Felles rømningstrasé på plan 9 kan ikke møbleres. Det tas forbehold om valg av produkter.

## **ROMBESKRIVELSE**

**FELLESAREALER**

## Generelt:

Selger vil i samarbeid med arkitekt og rådgivere, foreta en grundig prosess for å finne en stil for innvendige fellesarealer som harmoniserer med bygget, og den særegne beliggenheten.

## Gulv:

Hovedinngangspartiene får flis eller naturstein med fotlist på gulv. Nedfelt entrématte og varmekabel innenfor inngangsdør. I boligkorridor leveres mykt gulvbelegg eller flis. Garasjeginn i støvbundet betong og polyuretanbelegg eller tilsvarende.

## Hovedtrapper:

Trapper i betong. Rekkverk i stål. Overflate trappetrinn med mykt gulvbelegg eller flis.

## Vegger:

Innvendige vegger i inngangspartiene vil bli pusset, malt eller støvbundet eksponert betong, og kan få innslag av andre materialer. Innvendige vegger i hovedtrapp vil bli pusset eller malt. I felleskorridorer utenfor leilighetsinnganger blir det malte flater. Garasjevegger i kvistet, sårbehandlet og støvbundet betong med hvitfarge kombinert med malt lecablokkvegg.

## Himlinger:

Malt direkte på betong, nedsenket himling ved akustiske behov og/eller for å skjule tekniske installasjoner. Det blir synlige v-fuger i betonghimlingen. I kjeller leveres himling som støvbundet betong i kombinasjon med isolert himling med himlingsplater etter behov. Synlige tekniske føringer.

## Post- og avfall:

Innfelte postkasser på vegg i inngangspartiet. Avfalls- og papirnedkast utendørs. Alle leiligheter blir utstyrt med avfallsbeholdere for fire fraksjoner i tillegg til restavfall. De fire fraksjonene er papir, matavfall, glass/metall og EE-avfall.

Oslo kommune planlegger sentralt søppelsuganlegg for området. Prosjektet vil koble seg på dette når det står ferdig. En midlertidig løsning for avfallshåndtering etableres, og benyttes til permanent anlegg er operativt. Det blir utendørs nedkastsøyler for papir, mat- og restavfall. Glass/metall og EE-avfall må leveres til kommunens returpunkt.

## Heis:

Det er heis fra kjeller og opp til takterrasse i 10. etasje. Overflater tilpasset fellesarealer for øvrig. Takplater med downlights. Det er 24 timers tilknytning til ekstern tal/hør vaktjeneste.

**LEILIGHETENE**

**Generelt:**

Interiørarkitektene i Metropolis har utviklet to interiørkonsepter for Eufemias Plass, Lys Nordisk og Mørk Urban. Alle usolgte leiligheter pr 17.06.2019 i 2, 4, 6, 8 og 9. etasje leveres med interiørkonsept Lys Nordisk, mens usolgte leiligheter i 3, 5 og 7 etg leveres med interiørkonsept Mørk Urban.

Lys Nordisk har lyse eikegulv og beige fliser på bad. Kjøkkenet er hvitt og stilrent, med benkeplate i marmorinspirert utførelse og grep- og armatur i stål.

Mørk Urban har mørkpigmentert eikegulv og mørkegrå fliser på bad. Kjøkkenet er dypt grått, med benkeplate i marmorinspirert utførelse og grep- og armatur i messing.

Tekniske rørføringer vil i høyest mulig grad bli skjult bak innkassinger. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

**Romhøyde:**

Netto romhøyde er i hovedsak ca. 265 cm. Det blir nedsenket glatt himling der det er tekniske installasjoner som må skjules. Baderom, bod og entré vil få nedsenket himling, i tillegg til de områder i stue og på soverom som har tekniske installasjoner i tak. Nedsenkede himlinger i oppholdssoner skal ha en høyde på min. 220 cm over ferdig gulv.

**Gulv:**

Gulv leveres med én-stavs eikeparkett. Overflatebehandlet fra fabrikk med en pigmentering iht. valgt interiørkonsept. Kvister i parkett forekommer.

Gulv i bad leveres med keramiske fliser i størrelse 30x30 cm, med 5x5 cm fliser i dusjsonen, farge iht. valgt interiørkonsept. Termostatstyrte elektriske varmekabler. Mindre ansamlinger av vann kan forekomme på baderomsgulv etter dusjing.

**Vegger:**

Vegger i leiligheten sparkles og males i klassisk hvit NCS S0500-N. En stuevegg får kontrastfarge NCS S1502-Y50R (for Lys Nordisk) og NCS S5000-N (for Mørk Urban). Ujevnheter ved slepelys i leiligheten vil kunne forekomme.

På bad leveres veggene med keramisk flis i størrelse 30x60 cm, farge iht. valgt interiørkonsept. Speil på vegg over servant. For WC-rom sparkles og males veggene. Vegg bak toalett leveres med keramisk flis. Synlige dyser i himling for sprinkelanlegget, vil forekomme. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i vegg eller himling.

Det vil forekomme innkassinger av bærende søyler i enkelte leiligheter.

**Tak/ himlinger:**

Malt betong i rom med full høyde. Det blir synlige v-fuger i betonghimlingen. Der det er nedforet gipshimling, vil denne bli sparklet og malt. Sprinkelanlegg inne i leiligheten leveres. Synlige dyser i tak/himling i rom med betonghimling. I rom med nedforet gipshimling leveres popup dyser. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i himling eller vegg.

I leiligheter der ventilasjonsaggregatet er plassert over himling, vil det være inspeksjonsluke i himlingen.

#### Vinduer:

Vinduer og balkongdører leveres med lys farge innvendig, farge utvendig avklares i detaljprosjekteringen. Det leveres slagdør eller skyvedør som inntegnet på kontraktstegning.

Vinduer som kan åpnes har faste delfelt. Inndeling faste/åpningsbare felt, avklares i detaljprosjekteringen. Alle vinduer og balkongdører vil få et skjørt i overkant, og enkelte vinduer vil få en lav knevegg i underkant.

På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved værromslag.

#### Solavskjerming:

Leiligheter i plan 5, 6, 7, 8 og 9, samt 4-roms leiligheter i plan 2, 3 og 4 får solavskjerming på sørfasade og kortfasade mot vest.

#### Inngangsdør:

Massiv laminert glatt dørblad med vridere og lås i stål. Leilighetsside av dør har samme utførelse som mot fellesareal.

#### Innerdører:

Klassisk hvite kompaktdører med vridere av stål. Skyvedører der det er inntegnet på kontraktstegning, og i samme farge som innvendige dører for øvrig. Spalte under dører.

#### Listverk:

Det monteres gerikter rundt innvendige dører. Gerikter sparkles og males på stedet. Fotlister leveres i 70 mm høyde, malt i samme farge som vegg. Alle gerikter og fotlister gjæres. For å fremheve stilen i leiligheten, leveres det ikke taklister. Dette vil kunne medføre synlige sprekker/riss over tid på grunn av svinn og krymping av materialer, som er vanlig i nye bygg.

#### Garderobeskap:

Garderobenisje med skyvedør eller slagdør leveres i entré i de leiligheter hvor det er anvist på kontraktstegning.

Det er satt av plass til garderobeskap på soverom, og det er lagt inn spikerslag der hvor det er gipsvegger på angitt plassering. Avsatt plass er anvist på kontraktstegning. Garderobeskap leveres ikke.

#### Baderoms innredning:

Det leveres baderomsinnredning med omfang iht. kontraktstegning. Innredning blir med fronter i hvit MDF eller laminert. Heldekkende servant eller servant i laminert benkeplate. Ettgreps blandebatteri. Speil og lys over vask. Innfelte downlights i himling med dimmefunksjon. Antall tilpasses badets størrelse.

Dusjvegger i glass som kan slås inn mot hjørnet når dusjen ikke er i bruk, alternativt fast dusjvegg i glass med slagdør iht. anvisning på kontraktstegning. Termostatstyrt blandebatteri med dusjhode på veggmontert stang. Veggmontert WC.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (evt. kombimaskin vask/tørk). Maskiner leveres ikke. Tørketrommel må ha kondensbeholder/samler. Der hvor avstand mellom fremkant maskin og dusjsone/dusjvegg er mindre enn 0,6 m, må maskin være godkjent for å stå i sone 2. Dette i henhold til krav i NEK 400 Bolig:2016. De fleste nye maskiner oppfyller dette kravet.

Badene vil i hovedsak bli levert som prefabrikkerte baderomskabiner.

#### Kjøkkeninnredning:

Kjøkkenleverandør er Sigdal. Det leveres kjøkkeninnredning med omfang iht. kontraktstegning. Innredning blir med fronter i MDF. Alle usolgte leiligheter pr 17.06.2019 i 2, 4, 6, 8 og 9. etasje leveres med interiørkonsept Lys Nordisk, mens usolgte leiligheter i 3, 5 og 7 etg leveres med interiørkonsept Mørk Urban.

Lys Nordisk: Sigdal Uno Premium White. Benkeplate og bakplate i laminat, farge lys marmor. Grep og armatur i stål.

Mørk Urban: Sigdal Uno Mørk grå (S7500-N). Benkeplate og bakplate i laminat, farge mørk marmor. Grep og armatur i messing.

Det gjøres oppmerksom på at volumet ovenfor overskap må benyttes til fremføring av ventilasjonskanaler, og kan derfor ikke benyttes som skaplass.

Lys og stikkontakt under overskap. Alle skuffer og dører har soft-lukk system, håndtak iht. valgt konsept. Benkeplate i laminat, farge iht. valgt konsept med vaskebum i rustfritt stål. Bakplate mellom benk og

overskap, farge iht. valgt konsept. Kjøkkenventilator av typen «slimline» i stål.

Omfanget av hvitevareleveransen fremgår av kontraktstegningen. Følgende hvitevarer fra Siemens, eller tilsvarende, leveres integrert og som en del av innredningen.

Innbygningsovn stål– modell HB23AB521S  
Induksjonstopp – modell EH611BE68X  
Oppvaskmaskin (integrert) – modell SN65M045EU  
Kombiskap (integrert) – modell KI38VV20  
Kjøleskap - modell KU15RA65  
Fryseskap - modell GU15DA55

Det tas forbehold om bytte av leverandører og modeller som i så fall skal ligge på samme kvalitet som her angitt.

#### Ventilasjon:

Leilighetene planlegges med balansert ventilasjon fra eget luftbehandlingsanlegg i hver enkelt leilighet. Luftbehandlingsanlegg er plassert i bod eller over himling. Behandlet friskluft tilføres i stue og soverom. Avtrekk fra bad, boder og kjøkken. Luftinntak fra yttervegg og avkast over tak.

#### Oppvarming:

Det leveres elektriske panelovner i leilighetene. På bad blir det termostatstyrte elektriske varmekabler som komfortvarme. Styling av varme gjøres lokalt på ekstern termostat eller via Smarthus App.

I hver bolig leveres det målere med mulighet for fjernavlesning for varmt tappevann.

#### Kabel-/ Bredbånd/Telefon:

Det legges opp til uttak for bredbånd samt uttak for kabel-tv i stue. I 3- og 4-roms leiligheter legges det i tillegg opp til uttak for kabel-tv i hovedsoverom. Selger vil på vegne av sameiet tegne avtale med varighet inntil 3 år.

#### Porttelefon:

Det installeres komplett anlegg med felles tablå ved hovedinngang. Videocalling og mulighet for fjernåpning av hovedinngangsdør. Utenfor hver leilighet vil det i tillegg være en ringeknapp til leiligheten. Forskjellig signal fra ringeknapp ved dør og utvendig tablå.

#### Elektro:



Hovedbryter og måler for hver leilighet samt kurssikringer for lys i fellesareal, installeres ute i byggets fellesareal i hver etasje. Sikringsskap for hver enkelt leilighet plasseres i leiligheten. Plassering avklares i detaljprosjekteringen. Alle sikringer leveres som kombinert sikring og jordfeilbryter. Stikkontakter og brytere leveres i hvit Elko plus\_design. Det leveres downlights i entre.

**Smarthus:** Smarthus-styringssystem gir deg bedre oversikt. Med en egen app på mobiltelefonen, kan du styre og overvåke lys og varme i din leilighet. Solskjerming der det er levert kan styres via egen app eller med fjernkontroll.

**Varmtvann:** Leilighetene forsynes med varmtvann fra tappevannsveksler tilkoblet fjernvarme. Kostnader for forbruk faktureres basert på leilighetsareal BRA eller måling.

**Brannsikring:** Hele bygget skal tilfredsstillе dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg i alle fellesarealer, i alle leilighetene, og utvendig på balkonger og terrasser hvor teknisk forskrift krever dette. Noen synlige rørføringer for fremføring av sprinkleranlegg må også påregnes. Det leveres i tillegg ett brannslukningsapparat til hver leilighet. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg – avstillingsmulighet ved feilutløsning i hver etasje.

**Energiattest:** Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK10. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik kan forekomme spesielt i boliger med mye vindusflate.

**Inspeksjonsluker/-dører:** Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel rør-i-rør system, fordelerskap, fjernvarme, ventilasjonsanlegg, klosett og sikringsskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom eller soverom.

**Sportsboder/boder:** Sportsboder (à ca. 6 kvm. pr. stk.) vil ligge i kjeller (K1 og K2). Sykkelparkering er i hovedsak inkludert i sportsbod og størrelse bod er økt tilsvarende plass til én sykkel. I tillegg etableres et antall felles sykkelplasser i kjeller, og/eller utendørs. Avhengig av endelig arrondering og organisering, vil sportsboder og sykkelplassering være plassert innenfor sameiet eller på annen manns eiendom. Ved plassering på annen manns eiendom, vil det bli etablert/sikret bruksrettigheter samt avtale om fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader mellom

eiendommene for det arealet som ikke vil bli sammenføyd med hovedeiendommen. Fri takhøyde kan variere på grunn av tekniske føringer som kabelgater for elektro- og ventilasjonskanaler. Sportsbodene vil få nettingvegger av type Troax eller tilsvarende.

#### 4- og 5-roms leiligheter:

Standarden i 4- og 5-romsleiligheter har noe høyere kvalitet.

Leilighetene får oppgradert standard med:

- Kompositt benkeplate på kjøkken tilpasset interiørkonsept.
- Bakplate i glass over kjøkkenbenk, høyde 30cm.
- Solavskjeming på kortfasade vest og sørfasade

### **TILVALG**

Leilighetene har en god og gjennomtenkt standard. Alle frister for å gjøre tilvalg og endringer er utløpt.

### **FORBEHOLD**

Da prosjektet fortsatt er i en byggefase, er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Plassering og endelig størrelse på panelovner er ikke bestemt. Også omfanget av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

Selger skal ikke levere; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelsen. Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveransen.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen /plasseringen av sportsboder/boder.

For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

### **SELGER**

B7 Bolig Syd AS er opprettet for det formål å utvikle, bygge, selge og eventuelt leie ut boligeiendommene som oppføres på Eufemias plass B7

Vestbygget. Selskapet er eiet av Oslo S Utvikling AS som igjen er eiet med 1/3 hver av Bane NOR Eiendom AS, Linstow AS og Entra ASA. Oslo S Utvikling AS står for utvikling av om lag 350 000 kvadratmeter i Bjørvika.

Oslo, 17.05.02, rev. 06.01.2020

B7 Bolig Syd AS