

Leveransebeskrivelse for felt B6a – Vannkunsten

Vannkunsten er et variert boligområde med et tydelig arkitektonisk uttrykk som både forbinder byen med fjorden og samtidig skaper et inkluderende byrom for myke trafikanter. Området er planlagt med høye ambisjoner fra alle involverte parter; både kommunen, byggherren, rådgivere og utførende entreprenører.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner, samt 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 B6A – BYGNINGENES INNHOLD

Bygningene skal oppføres på gårdsnummer 234 bruksnummer 123 og er benevnt område B6A i reguleringsplanen - Vannkunsten. Vannkunsten er planlagt med ca. 215 leiligheter og 24 100 kvm BRA fordelt på til sammen 9 hus og kjeller. I plan 1 er det planlagt forretninger, bevertning og kulturareal.

Selger forbeholder seg retten til å etablere et eller flere sameier. Selger kan justere størrelsen på de enkelte sameier i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det kan også bli aktuelt å kalle felt B6B i reguleringsplanene for Vannkunsten da dette feltet har samme arkitekt og arkitektoniske uttrykk på husene.

Eiendommene gnr. 234, bnr. 123, gnr. 234, bnr. 91, gnr. 207, bnr. 460, og gnr. 207, bnr. 459 vil dele noe kjellerareal, det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, rettigheter og plikter i forbindelse med fradeling av arealer. Innkjøring til kjeller blir på gnr. 207, bnr. 460 fra Wismargata. Under bebyggelsen etableres kjeller med boder, parkering og tekniske rom.

Boligenes inngang fra gateplan er trukket inn i huskroppen, og får en naturlig skjerming. Boligene har separate innganger, og deler ikke inngang med næringsseksjonene.

Første byggetrinn består av hus 1, 2, 5, 6, 8 og 9 med til sammen 107 leiligheter. Andre byggetrinn består av hus 3 med 42 leiligheter, hus 7 med 18 leiligheter og hus 4 med 48 leiligheter. Prosjektet er gitt rammetillatelse med dato 03.05.2017, med endringsmelding datert 27.03.2018. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift **TEK10**.

Miljøkrav

Boligbyggene skal miljøsertifiseres iht. BREEAM-NOR, hvilket innebærer at det stilles høye krav til blant annet inneklime, lydforhold, energiøkonomi og materialvalg. BREEAM er Europas ledende verktøy for miljøklassifisering av bygninger. BREEAM-NOR er tilpasset norske forhold. Vannkunsten boligområde ivaretar også den gjeldende miljøoppfølgingsplanen for området.

UTEOMRÅDET

Utomhusplanen er detaljert i samarbeid med det danske arkitektkontoret Tegnstuen Vandkunsten og Grindaker Landskapsarkitekter. Utearealene omfatter de indre byrommene med internt vannrom mellom husene, samt Havnepromenaden med forlengelsen innover i Bispekilen. Utformingen av utearealet tydeliggjør de romlige og sosiale overgangene mellom den åpne Havnepromenaden langs sjøen og de mer intime indre byrommene. Bolighusenes atkomstsoner og trappeopp ganger er bevisst

plassert parvis tilknyttet et mindre torg med tuntre som bidrag til å danne sosiale relasjoner blant beboerne i Vannkunsten.

Materialer i utearealene er knyttet til en nordisk identitet med inspirasjon fra norsk natur både i belegg, vegetasjon og møblering.

Oslofjordens øyer og svaberg er tydelig preget av den spesielle geologiske historien i området og nordøst-sørvestgående striper i fjellet er typiske. Utformingen av belegget på Havnepromenaden og i Bispekilen er inspirert av det lineære og kontrastene mellom mørkt og lyst i disse spesielle formasjonene.

Belegget i de indre rommene skal være lyst og vil fungere godt i møtet med husenes dreininger og ulike vinkler.

Det er lagt vekt på å komme ned til vannet så mye som mulig, både mot sjøen og mot det interne vannrommet. Kaifronten utformes slik at det dannes rom av ulik størrelse med oppholdssteder for mennesker i alle aldersgrupper og i ulike sosiale sammenhenger. Bruk av tre i nedtrappinger til vannet, i møblering, samt utstrakt vegetasjonsbruk, gir den nødvendige varmen til byrommene.

De indre rommene skal ha et grønt preg med en artsvariasjon som gir opplevelsesrikdom og danner grunnlag for et biologisk mangfold i bydelen. Vegetasjon trekkes også ut på Havnepromenaden og ned i trappeanlegg mot vannet. Vegetasjonen i de indre rommene skal skape rom, samtidig som åpenheten og siktlinjene mellom husene opprettholdes.

Belysningen tilpasses bebyggelsens forskjellige rom og funksjoner, men får samtidig byrom, vannrom og havnefront til å fremstå som en samlet helhet. Armaturenes fysiske uttrykk nedtones/elimineres, uten at det går på kompromiss med kvaliteten på lyset.

Selger leverer utomhusarealer på bakken med vannrom, ferdig belegg, snøsmeltingsanlegg på utvalgte områder, sykkelparkering, nedtrappinger i tre, beplantning i flere sjikt og utvendig belysning i tråd med utomhusplan. Sameiet dekker driftsutgifter på utomhusarealer. Deler av eiendommen mot Havnepromenaden kan bli fradelt fra gnr. 234, bnr. 123 og overdratt til Oslo kommune, endelig grense er ikke fastsatt. Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger/endringer i forhold til utomhusplanen.

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 som er maks. $L_{den} \leq 55$ dBA. Reguleringsplanen tillater derfor at enkelte boliger har støygrense på inntil $L_{den} \leq 60$ dBA.

Offentlig vei:

Eiendommen og bygningene på B6A grenser mot Operagata mot nord. Operagata og Rostockgata vil fra Stasjonsallmenningen til Kongsbakken bli opparbeidet som sykkelgater. I gaterommet vil det være et ca. 5,5 meter bred sykkelgate som bukker seg gjennom området. Det grønne gaterommet er hovedsakelig formet med hensyn til syklende og gående, i tillegg til at det er tilpasset for gode sol- og skyggeforhold, uteservering og øvrig trafikk som taxi, varelevering og annen nødvendig kjøring til eiendommene. Mot øst grenser B6A mot Rostockgata og mot vest Stasjonsallmenningen. Mot syd ligger havnepromenaden og fjorden. Kjøreadkomst til parkering i kjellerarealer skjer fra Wismargata. Øvrige arealer mellom husene, over broen og ut mot den offentlige havnepromenaden vil inkludere sosiale soner og primært være tiltenkt myke trafikanter.

BYGNINGSKONSTRUKSJONER

Grunn og fundamenter:

Ca. 50% av tomten er etablert ut i sjøen. Det er etablert en vanntett spunt rundt eiendommen, deretter bygget en tørr arbeidsplattform i betong. Etter etablering av kaiplate trekkes utvendig spunt opp og vannet vil strømme fritt i havnebassenget mellom husene. Kjeller er bygget i vanntett betong. Bygget fundamenteres til fjell med stålkjerne- og stålrørspeler.

Bærekonstruksjoner:

Bygningene er planlagt utført med bærekonstruksjon i betong og stål.

Dekker og himlinger:

Dekker i betong med nødvendig isolering / oppføring inkludert.

Yttervegger:

Yttervegger er kledd i naturlige materialer, hovedmaterialet er norsk skifer fra Oppdal med innslag av treverk spesielt i 1. etasje.

Yttertak:

Lys skifer.

Innervegger:

Innvendige vegger av stender/gips/mineralull kledd med gipsplater. Skillevegger mot naboeligheter/fellesareal består av enten betongvegger eller lydvegger med stender/gips/mineralull. Det blir betongvegger mot heis- og trappekjerne.

Balkonger:

Balkonger leveres fortrinnsvis som prefabrickerte betongelementer. På gulv vil det bli levert tremmegulv. Rekkverket blir i hvitmalt stål med håndløper i massiv eik, ett utvendig lysarmatur med innvendig bryter og en utvendig stikkontakt er inkludert.

Tak over balkonger og terrasser har fortrinnsvis himling i ubehandlet betong. Det kan forekomme synlige merker etter armeringsstoler.

Takterrasser:

Takterrasser er «skåret» inn i taket for å danne le og gi utsikt, disse leveres med tremmegulv i tre og spilevegg i eik på vegg.

Vannbolig:

I hus 5 (leil.nr. 5-H0202), hus 6 (leil.nr. 6-H0101), hus 8 (leil.nr. 8-H0203), og hus 9 (leil.nr. 9-H0201) er det tegnet vannboliger. I vannboligene gis det direkte og eksklusiv tilgang til det indre vannspeilet (havnebassenget). Leilighetene får utgang ut på privat bryggekonstruksjon i tre med nedtrappinger. Her kan man sitte med føttene i vannet eller padle rett ut i fjorden med kajakken sin.

Balkonger og terrasser er utvendige konstruksjoner, og mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær og snøsmelting. Det må også påregnes drypp av regnvann fra overliggende balkong og rekkverk.

FELLESAREALER

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

Fellesrommet:

Fellesrommet i hus 6 er planlagt som et areal som alle boligkjøpere kan leie/benytt.

Sameiet vil ha tilgang kajakkoppbevaring og område for sjøsetting av kajakk på sameiets tomt.

Fellesrommet er sentralt plassert i hus 6, like ved den interne broen. Det ligger vendt mot sydøst og har utsikt mot fjorden, samt direkte forbindelse med en nedtrapping mot det indre havnebassenget.

Utover ankomstrom/lobby inneholder fellesrommet hovedrom med tilgang til eget kjøkken, garderobesrom, toalett og lager.

Gulv:

Fellesrommet utstyres med ett slitesterkt, lakkert kubbegulv i eik. Kubbegulvet består av massive firkantete klosser som er skåret mot årretningen. Dette gjør overflaten svært slitesterk, samtidig som det gir ett unikt og elegant uttrykk.

Himling:

For ett ensartet uttrykk for å gi gode akustiske forhold i rommet utføres himlingen som en nedforet systemhimling med plater for akustisk regulering.

Vegger:

Den lange veggen som skille hovedrommet fra bifunksjonene utføres med sementpuss i en overflate med varm gråtone. På veggen monteres også flere store skyvedører som kan skjule kjøkken og øvrige birom.

Fellesarealer og trapperom:

Ankomst, inngangspartier og trapperom:

Ankomsten til boliginn ganger er plassert parvis og tilknyttet ett mindre torg med tuntre. Dette for å bidra til å danne sosiale soner der beboerne i Vannkunsten kan møtes. Inngangene til boligene vil skille seg ut fra næringsarealene ved kvalitetene på fasaden og døren, samt uttrykket på utomhusarealene. Det er laget ett sterkt arkitektonisk konsept der det bærende uttrykket er en kontrastering av robuste, slitesterke overflater i møte med mere raffinerte og taktile overflater.

Inngangspartiet:

Inngangspartiet er tilbaketrukket fra fasadelivet, og med en eikedør markeres overgangen mellom ute og inne. I entreen får vi skifer på vegg mens gulvet leveres i enten terrassoflis, keramisk flis eller fugefritt terrassobelegg. Det monteres både nedfelt entrematte innenfor døren, samt en større, mørk kokosmatte i en overgangssone mot trappetaket. I himlingen monteres sorte treullsementplater med fin struktur. Her er fargetonene mørkere og himlingen noe lavere. Slik understrekes overgangen til det lysere trapperommet.

Trapperommet:

Veggene i trapperommet utføres som rå betongelementvegger med synlige fuger. En vegg mot heis kles i mørke metallplater. Heisdører utføres med mørk overflate. Gulvoverflatene på trapper leveres som elementtrapper i betong med overflatebehandling/støvbinding. Rekkverkene er leveres i sortlakkert stål med håndløper i massiv eik. På gulv på etasjereposer leveres høykantparkett i eik. Himlingen på reposer leveres som i inngangspartiene med sorte treullsementplater med fin struktur. Synlige betonghimlinger vil ha preg av fuger i møter mellom betongelementene. Inngangsdører leveres malt.

Post og avfall:

Innfelte postkasser på vegg i inngangspartiet leveres i stil med øvrig interiør. Avfall og papir-nedkast plasseres i hus 2.

Oslo kommune planlegger sentralt søppelsug-anlegg for området. Prosjektet vil koble seg på dette når det står ferdig. En midlertidig løsning for avfallshåndtering etableres sentralt i prosjektet på plan 1. Når permanent anlegg er operativt blir det nedkastsøyler i søppelrom i plan 1 hus 2 for papir, plast, mat- og restavfall. Glass/metall og EE-avfall må leveres til kommunens returpunkt.

Heis:

Det er heis fra kjeller opp til alle leilighetsplan.

Overflater tilpasset fellesarealer for øvrig. Takplater med downlights. Det er 24 timers tilknytning til ekstern tale/høre vakttjeneste.

LEILIGHETENE

I de ni husene som til sammen utgjør Vannkunsten, er så og si ingen av leilighetene like. Noen går over to plan, med en takhøyde på opptil 7 meter og gode utsikts- og lysforhold. Andre har privat utgang til vannkanten fra balkongen, med egen brygge. Alle leilighetene har unik beliggenhet, og de fleste har utsikt over fjorden eller det indre vannspeilet. Arkitektene har også ivarettatt viktige fellestrekk ved hver eneste leilighet: Idet du kommer innenfor døren, vil du se ut av et vindu. Dette skaper en lys, hyggelig og åpen atmosfære. Da byggingen er godt i gang vil det variere fra hus til hus hvilke muligheter man har for individuelle tilpasninger, konferer megler for muligheter.

Generelt:

Det danske arkitektkontoret Tegnestuen Vandkunsten er arkitekt for prosjektet og har også utviklet interiørkonsepter for leilighetene.

For byggetrinn II (hus 3, 4 og 7):

Kjøper kan velge fritt mellom 4 kjøkkenoverflater. I tillegg kan boligkjøper velge mellom 2 typer parkett og 2 ulike overflate på den store utenpåliggende skyvedøren som er et gjennomgående element i alle leilighetene.

For kjøkken kan boligkjøperen velge mellom et malt kjøkken i enten hvitt eller blått, og et kjøkken med finérfront i enten sortmalt tre eller lys eik.

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 260 cm. Det blir nedsenket himling der det er tekniske installasjoner som må skjules. Baderom, bod og entré vil få nedsenket himling, i tillegg til de områdene i stue og på soverom som har tekniske installasjoner i tak. Nedsenkede himlinger i oppholdssoner er planlagt med en høyde på minimum 220 cm over ferdig gulv.

Flere av leilighetene vil få økt romhøyde i deler av leiligheten og høye glasspartier mot balkonger. Dette fremkommer på kontraktstegning.

Gulv:

I oppholdsrom leveres én-stavs 14 millimeter eikeparkett med 220mm eller 240mm bredde. Kjøper kan velg mellom hvitpigmentert eller mørkpigmentert gulv. Gulvet leveres med en børstet overflate med naturlig struktur, samt varierende andel kvist og sparklet kvist. Fargespill er en del av sorteringen og gir spennende variasjoner. Markant eller rustikk kvistsortering.

Leilighetene i byggetrinn I (hus 1, 2, 5, 6, 8 og 9) leveres med hvitpigmentert én-stavs 14 millimeter eikeparkett med 240mm bredde.

Gulv i bad leveres med keramiske fliser. Mindre ansamlinger av vann kan forekomme på baderomsgulv etter dusjing.

Vegger:

Vegger i leiligheten sparkles og males i klassisk hvit NCS S0500-N. Mindre ujevnheter ved slepelys i leiligheten vil kunne forekomme.

På bad leveres veggene med keramisk. Speil på vegg over servant. Synlige dyser i vegg for sprinkelanlegget vil forekomme. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i vegg eller himling. Det vil plasseres noen inspeksjonsluker i vegg.

Det vil forekomme innkassinger av bærende søyler i enkelte leiligheter.

Tak og himlinger:

Det blir gjennomgående malt betong i rom med full høyde med synlige v-fuger i himlingen. Der det er nedforet gipshimling, vil denne bli sparklet og malt. Sprinkelanlegg i himling leveres i alle leiligheter. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i himling eller vegg. Lokal nedforet himling eller innkassinger av tekniske anlegg og stålkonstruksjoner vil forekomme. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/utføringer er vist på tegning.

I leiligheter der ventilasjonsaggregatet er plassert over himling, vil det være inspeksjonsluke i himlingen. Der det er viftekonvektor i nedforet himling vil det være rist for inntak og utluft synlig på vegg.

Vinduer:

Vinduspartier ved balkonger leveres i massiv eik utvendig og innvendig. Det leveres slagdør eller skyvedør som inntegnet på kontraktstegning.

Øvrige vinduer leveres med hvitmalt furu (NCS S0500-N) innvendig, utvendig er vinduene aluminiumskledt. Alle åpningsbare vindusfelt har innvendige og utvendige eikerammer. Inndeling faste/åpningsbare felt, avklares i detaljprosjekteringen. Innvendige vindussmyg utføres listfritt med utforing i sparklet og malt gips, samt bunnplate med overflate i oljet eik. I tillegg til store vindusflater utstyres leilighetene med franske balkonger i henhold til kontraktstegninger.

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

Innvendige trapper:

Alle interne boligtrapper i duplex-boliger er på forskjellig vis en integrert del av boligens arkitektur. Noen er frittstående med en lett konstruksjon, andre er innebygget. Alle har trinnflater og håndløpere i eik, med tilhørende elegante rekkverk.

Solskjerming:

Energi og inneklimatesting ligger til grunn for hvilke vindusarealer som er solutsatt. Der det er behov vil utenpåliggende screen og markiser bli montert på vinduer i fasaden. I takflaten vil solskjerming løses i hovedsak i glasset. Endelig inndeling av de ulike glassfelt og valg av type solskjerming avklares i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Inngangsdør:

Kvaliteten på inngangsdøren er glatt dørblad med enten malt eller eikefinert overflate med vrider og lås i stål. Leilighetsside av dør har samme utførelse som dørside mot fellesareal.

Innerdører:

Det er gjennomgående hvite, glatte kompaktdører med vridere av stål. Det leveres spalte under dører for riktig luftgjennomstrømning for det balanserte ventilasjonsaggregatet.

Innfelte skyvedører forekommer der det er inntegnet på kontraktstegning, og i samme farge som innvendige dører for øvrig.

Skyvedører:

I stue/kjøkken der det er inntegnet på kontraktstegning leveres en utenpåliggende skyvedør med synlig skinne i sortlakkert stål. Skyvedøren får overflate i eikefiner med enten en lys hvitpigmentert overflate eller en mørkere gråbrun tone.

Leilighetene i byggetrinn I (hus 1, 2, 5, 6, 8 og 9) leveres med hvitpigmentert overflate.

Listverk

Det monteres gerikter rundt innvendige dører. Gerikter sparkles og males. Fotlister leveres i eik ca. 58 mm høye. Alle gerikter og fotlister gjæres. Leilighetskonseptet inkluderer ikke taklister. Dette vil kunne medføre synlige sprekker/riss over tid på grunn av svinn og krymping av materialer, noe som er vanlig i nye bygg.

Garderobeskap

Det er satt av plass til garderobeskap i entré og på soverom. Avsatt plass er anvist på kontraktstegning. Garderobeskap leveres som tilvalg fra HTH.

Bad:

For baderom leveres alle leiligheter med pris fra 10 millioner med:
Italgraniti Nordic Stone ca. 60x60cm format på både gulv og vegg.

Øvrige leiligheter leveres med:

Elegance Marte grey ca. 60x60cm format på både gulv og vegg.

Det leveres baderomsinnredning med omfang iht. kontraktstegning. Innredning blir med fronter i eik melamin. Heldekkende servant eller underlimt servant i laminat benkeplate. Ettgreps blandebatteri. Speil med belysning over vask. Innfelte downlights i himling med dimmefunksjon. Antall tilpasses badets størrelse.

Flisene leveres i storformats 60x60 cm på både gulv og vegg. I dusjen får gulvet ett ensidig fall mot rennesluk og feltet vil utgjøre en mindre, nedsenket nisje. Dette suppleres med armaturer i krom for både dusjsett og servantarmatur.

Dusjvegger i glass som kan slås inn mot hjørnet når dusjen ikke er i bruk. 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 anbefalinger i NEK 400 Bolig:2016. De fleste nye maskiner oppfyller dette kravet.

Badene blir levert som prefabrikkerte baderomskabiner og er satt i produksjon for prosjektet.

Kjøkken:

For leilighetene i byggetrinn I (hus 1, 2, 5, 6, 8 og 9):

Leilighetene leveres med HTH Urban Sort Eik.

For leiligheter i byggetrinn I med pris over 10 millioner leveres HTH Urban Sort Eik med Cæsarstone kompositt benkeplate i farge Clamshell og bakplate i glass over kjøkkenbenk.

HTH er valgt som kjøkkenleverandør i prosjektet og omfanget av leveransen er iht. det som fremgår av leilighetsplanen. Detaljert kjøkkentegning vil bli oversendt kjøper (byggetrinn II) i forbindelse med tilvalgprosessen.

Kjøper i byggetrinn II (hus 3, 4 og 7) kan uten ekstra kostnad velge mellom 4 ulike kjøkkenfronter. Alle kjøkken er valgt for å stå i stil med leilighetens generelle uttrykk, men også harmonere godt med «Maritimt» og «Urbant» konsept på baderom. De 4 alternativene er HTH Urban Eik i finér typene Natur eik og Sort eik, samt HTH Urban malt i fargene støvblå og hvit. For leiligheter med overskap

(over benk) på kjøkken leveres overskap med LED-lyslist / gripelist i bakkant av skapsdør. Dører i overskap leveres slette uten utfrest spor som man har i dørene på underskapene.

Kjøkken leveres med laminat benkeplate med dybde på 60-70cm og bakplate til vegg i tilsvarende overflate helt opp til tak eller overskap. Alle skuffer og dører har soft-lock system og leveres med integrert håndtak i frontene. Benkeplaten leveres med underlimt vaskekum i rustfritt stål type Intra Frame FR520.

Kjøkkenet blir levert med belysning via downlights i nedforet himling over kjøkkenbenk eller via lyslist med LED under overskap. Stikkontakt leveres montert på vegg. Det gjøres oppmerksom på at nedforingen benyttes til fremføring av ventilasjonskanaler, etc. og derfor ikke kan benyttes som skaplass.

Det blir levert en veggmontert, kubisk kjøkkenventilator med integrert belysning fra Røroshetta i rustfritt stål. Følgende hvitevarer fra AEG, Siemens eller tilsvarende leveres integrert og som en del av innredningen.

- Innbygningsovn stål – AEG modell BEB352010M
- Induksjonstopp – AEG modell HK634200FB
- Oppvaskmaskin (integrert) – AEG modell FSE83700P
- Kombiskap (integrert) – AEG modell SCB61816NS

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

Avfallsbeholdere:

Alle leiligheter blir utstyrt med avfallsbeholdere for fem fraksjoner i tillegg til restavfall. De fem fraksjonene er papir, plast, matavfall, glass/metall og EE-avfall.

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 vil være fra bad, boder og kjøkken.

Oppvarming:

Leilighetene varmes opp via en eller flere sentralt plasserte viftekonvektor som fortrinnsvis monteres skjult i himling. Enheten suger romluft inn og varmer denne opp slik at oppvarmet luft igjen blåses inn i oppholdsrom. Temperaturen på luft ut av konvektoren begrenses av effekten på konvektoren, men hastigheten på luftutblåsing kan justeres ved ønske om hurtigere temperaturøkning. Det må påregnes noe støy ved økte hastigheter enn ved normal drift. Normal drift oppnås ved å justere etter ønsket romtemperatur via romregulator. På bad blir det termostatstyrt vannbåren varme som komfortvarme i gulv.

Omfang og plassering av viftekonvektor vil bli avklart i detaljprosjekteringsfase og som følge av dette vil himlingsplan kunne bli endret på. Det leveres ikke varmekilde på soverom da det kommer grunnoppvarmet luft fra ventilasjonsanlegget. For øvrig vil leilighetene bli levert med elektrisk anlegg som muliggjør etablering av egen komfortvarmekilde på soverom

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

Kjøling:

Leiligheter leveres med kjøleeffekt via viftekonvektor som brukes til oppvarming. Kjølekapasitet må anses som bidrag til å oppnå komforttemperatur om sommeren, men vil ikke leveres med tilstrekkelig effekt til å sikre en fast lufttemperatur uavhengig av utetemperatur og solforhold.

Kabel/Bredbånd:

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

Elektro:

Skjult elektrisk anlegg med unntak av kundens supplerende installasjoner ved betongvegger/himling. Det leveres downlights i bad og i entre. Sikringsskap i bod eller entre, egen måler i kjeller/trapperom, og stikk-kontakter/brytere i oppholdsrom.

Elektro i leilighetene leveres i henhold til standard NEK 400: 2014 med unntak for veggpartier med store glassfelt.

Smarthus:

Smarthus-styringsystem gir deg bedre oversikt. Med en egen app på mobiltelefonen, kan du styre og overvåke lys, temperatur og solskjerming i din bolig. Smarthus leveres som tilvalg der det fortsatt er mulig i tilvalgsprosessen. For byggetrinn I levers det samrthus for leiligheter med pris over 10 millioner.

Varmtvann:

Leilighetene forsynes med varmtvann fra tappevannsveksler tilkoblet fjernvarme. Kostnader for forbruk faktureres basert på egen måler.

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.

Brannsikring:

Hele bygget skal tilfredsstillende dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg i alle fellesarealer, i alle leiligheter, samt 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.

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 om at avvik fra dette vil forekomme. Dette spesielt for 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, WC 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.

Boder:

Boder på ca. 6 kvm. pr. leilighet vil ligge i kjeller. Sykkelparkering er i hovedsak inkludert i kjellerboden og størrelse bod er økt med ca. 1 kvm tilsvarende plass til én sykkel. Leiligheter som iht. kontraktstegning ikke har tilstrekkelig innvendig bod blir kompensert med økt bodareal i kjeller. I

tillegg etableres et antall felles sykkelplasser i kjeller og/eller utendørs. Fri takhøyde i bodarealene kan variere på grunn av tekniske føringer som kabelgater for elektro- og ventilasjonskanaler. Sportsbodene vil få nettingvegger av type Troax eller tilsvarende.

Parkering:

Selger vil legge til rette for at det etableres en bilpoolordning. Det vil bli en ekstern kommersiell drifter og boligkjøperne vil kunne tilknytte seg bildelings ordning på de til enhver tid gjeldende vilkår.

Selger disponerer et begrenset antall parkeringsplasser. Parkeringsplassene er plassert i kjeller under B6A samt under nabobygget B2. I B2 er parkeringsplasser plassert under bygget i et parkeringssystem type Trendvario fra Multipark, Combilift fra Metrisk eller tilsvarende. Parkeringsystemet baserer seg på å plassere biler med en automatisk heis, slik at bilene parkeres i henholdsvis to og tre høyder. Det må påregnes tid til å hente og plassere biler. Det er varierende høyder, fra 150 til 205 cm, på P-plassene. Normal vektbegrensninger 2.000 kg. Ved kjøp av P-plasser må høyde avklares og avtales.

I garasje vil netto takhøyde være minimum 2,10 m i kjørebane og oppstillingsplasser. Noe lavere ved vegger kan forekomme.

Det vil bli tilbudt noen gjesteparkeringsplasser i parkeringskjeller under Eufemias Hage. Plassene vil bli driftet av kommersielt parkeringsselskap.

Garasjegulv utføres i støvbundet betong og bodarealer i kjeller males med epoxymaling eller tilsvarende. I kjeller leveres himling som støvbundet betong i kombinasjon med isolert himling med himlingsplater etter behov, her blir det synlige tekniske føringer. Det er planlagt en høyde på 210 cm i kjeller, enkelte lavere partier ved tekniske anlegg og stålkonstruksjoner må påregnes.

TILVALG

Det vil i tillegg tilbys en rekke tilvalg, innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Tidsfristene vil variere fra hus til hus og type tilvalg. Konferer megler hvilke tilvalg som er mulig på de enkelte hus. Tilbudet formes av hensynet til rasjonell fremdrift og tekniske begrensninger, og leveres av våre forhåndsvalgte leverandører.

Selger utarbeider en tilvalgsmeny med valgmuligheter, priser og bestillingsfrister. De fleste tilvalgsmulighetene er utstilt i vårt visningssenter i Dronning Eufemias gate 55, og det kan avtales et møte med tilvalgsansvarlig, som orienterer og hjelper til med en eventuell bestilling. Alle tilvalgsmulighetene blir valgt etter kriteriene for BREEAM-NOR.

Tilvalg på kjøkken og garderober gjøres hos HTH når tilvalgprosessen er igangsatt.

Alle tilvalg må bestilles innenfor gitte frister.

Dersom det ikke gjøres tilvalg innen nevnte frister leveres leiligheten med kjøkken med finerfront i sortmalt tre. Gulv i oppholdsrom leveres med én-stavs hvitpigmentert 14 mm eikeparkett med 240mm bredde. Den store utenpåliggende skyvedøren leveres hvitpigmentert tilsvarende gulv.

Aktuelle tilvalg:

- Kjøkken og garderobe
- Blandebatteri på kjøkken
- Innerdører
- Garderobe
- Parkett
- Fondvegg i sementpusset overflate
- Soverom som inntegnet mulighet på kontraktstegning.
- Smarthus

ENDRINGER

Endringsarbeider er alle ønsker utover den forhåndsdefinerte tilvalgslisten. Endringer krever ofte omprosjektering og må godkjennes av byggherre. En endringsforespørsel kan involvere prosjekterende, arkitekt, entreprenør og myndigheter.

Da alle endringer må prosjekteres ut, vil blant annet fremdriften i byggeprosessen avgjøre priskonsekvens og om det er mulig å gjennomføre endringen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker andre boliger eller byggets fasade. Tekniske installasjoner må beholde sine opprinnelige plasseringer.

Alle endringer må oppfylle gjeldende krav i BREEAM-NOR.

Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad for å dekke kostnader rundt administrasjon og rådgivning

FORBEHOLD

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase 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. 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

B6A Bispekaia Bolig AS er opprettet for det formål å utvikle, bygge, selge og eventuelt leie ut boligeiendommene som oppføres på Vannkunsten. 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, 17.11.09, siste rev 19.06.21

B6A Bispekaia Bolig AS