

LEVERANSEBESKRIVELSE FOR CLEMENSKVARTALET - B8a

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 B8a - BYGNINGENS INNHOLD:

Bygningen som skal oppføres på gårdsnummer 234 bruksnummer 93, benevnt som område B8a i reguleringsplanen Bispevika Syd. B8a består av et større boligkvarter på totalt ca. 24 000 m² BRA med næring i deler av 1. og 2. etasje. På taket av bygget blir det etablert flere felles takterrasser. I Bispevika Nord og Syd pågår det omfattende utvikling av bydelen på naboeiendommene. Det henvises til reguleringsplanen for ytterligere opplysninger om disse tiltakene via bl.a. Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten. Se også www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no, <http://www.vegvesen.no/Ferdigprosjekt/Bjorvika> og www.haveiendom.no.

Eiendommene gnr. 234, bnr. 60, 119 og 134 m.fl. og eventuelle senere sammenføyde/fradelte parseller av disse eiendommene vil dele kjellerareal, samt innkjøring og det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, rettigheter og plikter i forbindelse med fradeling av arealer. Felles innkjøring til kjeller for alle eiendommene blir på Clemenskvartalets sydside. På bakkeplan ved innkjøring til kjeller ligger traforommet som i tillegg til B8A skal betjene B6B samt energisentralen for varme-kjølesentralen under Rostockgata.

Fra utsiden vil Clemenskvartalet se ut som flere ulike bygg, fargene og fasadematerialitet varierer og er inspirert av den historiske bebyggelsen i Gamlebyen i Oslo. Selger forbeholder seg retten til å etablere et eller flere sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte sameiene i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Under bakkenivå etableres det kjeller med bl. annet parkering, næring, varemottak og tekniske rom i plan K1 og boder i plan K2.

Sportsboder til leilighetene er planlagt å ligge i plan 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, samt i del av 2. etasje og plan K1, vil det bli etablert næringsvirksomhet. I enkelte oppganger kan det bli aktuelt at næringsseksjoner benytter disse i felleskap med boligeiere.

Bygget vil inneholde totalt ca. 267 boliger med boliginngang fra byhagen eller fra passasjen inn til byhagen, dette for å gi en felles tilhørighet og et rolig, privat inngangsparti. Utformingen av inngangspartiene og byhagen gjør det lett å orientere seg. Byhagen er av halvprivat karakter, med soner for lek og avslapning.

Første etasje rundt hele kvartalet, samt i 2. etasje mot Kong Haakon 5.s gt. inneholder næringsarealer som henvender seg mot gaten for å skape en aktiv fasade. Den inntrukne arkaden mot Rostockgata danner et inviterende

ute/inne rom med en utadvendt glassfasade. Inndeling og endelig utforming av glassfasader på bakkeplan vil detaljeres i samråd med Leonard Design Architects og Mad Arkitekter.

Prosjektet er rammesøkt 10.05.2019 og rammetillatelse og gitt 11.05.2020 med tillatelse til endring datert 10.07.2020 og 01.07.2021. Det er gitt 13 dispensasjoner fra reguleringsplanen i rammetillatelsen for Clemenskvartalet, rammetillatelsen er vedlagt kjøpekontrakten. Clemenskvartalet prosjekteres og bygges i henhold til: Tekniske forskrifter til plan og bygningsloven 2017.

Boligbygget skal miljøsertifiseres iht. BREEAM-NOR, hvilket innebærer at det stilles høye krav til blant annet inn klima, lydforhold, energiøkonomi og materialvalg. BREEAM er Europas ledende verktøy for miljøklassifisering av bygninger. BREEAM-NOR er tilpasset norske forhold.

BISPEVIKA B8a – CLEMENSKVARTALET: UTOMHUS

Offentlig vei:

Eiendommen og bygningen grenser mot offentlige arealer (gater og fortau), som Håkon 5.s gate mot øst, gaten mot syd har foreløpig ikke fått navn, Rostockgata mot vest og Bispekilen mot nord. Gårdsrommet er offentlig tilgjengelig, med innslag av private uteplasser tilknyttet enkelte leiligheter og næringsarealer. Kjøreadkomst til kjellerarealer skjer fra Clemenskvartalets sydside.

Bispekilen sammenfører gater, fortau og bygninger og får en god landskapsmessig utforming. Bjørvika Infrastruktur AS er ansvarlig for utførelse av Bispekilen, allmenninger og gater i dialog med selger. Selger forbeholder seg retten mot endringer. Rostockgata og flere allmenninger er ikke ferdig prosjektert og det vil bli endringer i forholdt til illustrasjoner vist da disse er laget før rammetillatelse er gitt.

Selger leverer utomhusarealer på bakken med ferdig beleg, snøsmeltingsanlegg på utvalgte områder, sykkelparkering og utvendig belysning i henhold til utomhusplan. Sameiet dekker driftsutgifter på utomhusarealer samt planlagt kajakkbrygge i Bispekilen. Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger/endringer i forhold til det som er rammesøkt på utomhusarealene.

Balkonger og fellesterrasser:

Alle leiligheter får egne uteplasser, enten parsell i gårdsrommet, markterrasse, balkonger eller parsell på tak.

På de 4 nedsenkede takpartiene etableres det felles takterrasse med inndeling i skjermede soner. Taket skal være et tilbud som legger til rette for de aktivitetene som skjer i privatsfæren, som sosialt samvær med venner, familie og naboer, lek for små barn, kontemplasjon, samt tilgang til sol og luft.

Over 8. etasje etableres det takterrasser, i sørvest, nordvest og nordøst.

Takterrasser inneholder fellesterrasser, private parseller og private takterrasser.

Takterrassene underdeles i soner og sjikt, ved hjelp av pergolaer, plantesjikt og andre vindskjermingstiltak.

Landskapsanlegget på taket består hovedsakelig av to landskapstypologier:

1) Arealer som er fysisk tilgjengelig og som legger til rette for opphold.

2) Vegeterte arealer som ikke er fysisk tilgjengelig for opphold.

Takterrassen er tilgjengelig via trappe- og heishus (fra noen oppganger), og er dermed utformet som et fellesareal. I tillegg er det satt av arealer til vegetasjon, som består hovedsakelig av sedum og andre typer beplantning

som tåler grunt jordsmonn, og noen utvalgte arealer med dypere jordsmonn egnet til småtrær og busker.

Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger/endringer i forhold til det som er rammesøkt 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 peler.

Bærekonstruksjoner:

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål.

Dekker og himlinger:

Dekker i betong. Gulvoppbygging over betongdekket i noen leiligheter.

Yttervegger/fasademateriale:

Fra utsiden vil Clemenskvartalet se ut som flere ulike bygg, fargene og fasadematerialitet varierer og er inspirert av den historiske bebyggelsen i Gamlebyen i Oslo

Byggene er i nordvestre del av kvartalet tenkt utført med et solid uttrykk. Det midtre bygget i kvartalets nordlige del får en stram og rasjonell fasade med en rødlig farge. Det benyttes ulike dybder for å skape relieff og skyggevirkning på fasaden. Det sørligste bygget i nordvest planlegges i et mørkere grålig uttrykk, med innslag av mønster og relieff i de vertikale feltene som understreker byggets vertikalitet. Hjørnebygget i nordvest tenkes utført i et materiale som gir et solid uttrykk med fargeinnslag, utført med en markant geometri som gir et spennende tredimensjonalt uttrykk med skyggespill på fasaden.

Byggene i kvartalets nordøstre hjørne har ulik karakter. Hjørnebygget i nordøst tenkes med et stramt grid, med to ulike farger, med utkragede fasadeelementer for å gi fasaden dybde. Det ytre gridet er planlagt med en rødlig nyanse, den inntrukne delen noe mørkere tone. Ved siden av dette bygget ligger et lavere in-fill i en lys utførelse i ulike nyanser. Et lyst ytre rammeverk rammer inn og avgrenser byggets fasade. Det indre sjiktet bak er tenkt noe mørkere, for å skape dybdefølelse og relieff i fasaden.

Det sørligste bygget i det nordøstre hjørnet av kvartalet er planlagt i en gul fargetone, som benyttes helhetlig i byggets ulike fasadesjikt og bygningselementer. Et indre sjikt utgjør byggets klimavegg og bakteppe. Et ytre sjikt med vertikale elementer etableres, for å skape relieff og dybde i fasaden. Ved å variere dybden på sjiktet etasjevis etableres et markant og lekent tredimensjonalt uttrykk som kontrasterer nabobyggene i fasaderekken.

Byggene i kvartalets sørøstlige hjørne har ulik karakter. Det nordligste bygget er et lavere in-fill-bygg i en lys utførelse i ulike nyanser. Et lyst ytre rammeverk rammer inn og avgrenser byggets fasade. Det indre sjiktet bak er tenkt noe mørkere, for å skape dybdefølelse og relieff i fasaden. Innslag av ulike geometriske former gir bygget karakter.

Sør for dette ligger et mørkere bygg i en mørk grønn farge, med slette fasader. En minimal utkraging av volumet i deler av fasadene danner et vertikalt uttrykk.

Hjørnebygget i sørøst er planlagt i en dus farge, som knytter det fargemessig sammen med nabobygget. Uttrykket er noe strammere og mattere enn nabobygget, og har et mer horisontalt fasadeuttrykk.

Det sørligste bygget i kvartalet får en stram og rasjonell fasade med et taktilt uttrykk. Fasaden formes for å skape relieff og vertikalitet i for å etablere en tydelig kontrast til hjørnebygget.

De to byggene i kvartalets sørvestre hjørne har ulik karakter. Hjørnebygget har buede vinduer på gateplan, med en sokkel av naturstein og en platekledning med kobberuttrykk over. Nabobygget i nord, skal ha et tungt og solid uttrykk, med en matt materialitet i en dus rosafarge. Hjørnebyggene flankeres av to lavere bygg i nord og syd. Disse er planlagt utført med et ytre rammeverk som rammer inn og avgrenser byggenes fasade. På gateplan har rammeverket innslag av naturstein, mens det oppover i etasjene er utført i en lys puss. Det indre bakenforliggende sjiktet bak som rammen danner, skaper dybdefølelse og relieff i fasaden.

Innervegger:

Innvendige vegger av stålstendere kledd med gipsplater. Skillevegger mot naboileigheter/fellesareal består av betongvegger og lydvegger i stål/gips/mineralull/porebetong. 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, eventuelt kombinert med trespiler eller andre materialer. Det kan bli synlige rustsikringer. 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. Øverste balkong har ikke tak over.

Rekkverkene tilpasses uttrykket for det enkelte hus. Hovedsakelig har man to hovedtyper, spilerekkverk eller glassrekkverk. Spilerekkverkets farge og uttrykk tilpasses vindusrammer og fasademateriale, det samme gjelder topp og bæring av rekkverk i balkongene med glassfronter.

I leiligheter på plan 2 mot gateløp planlegges det med franske balkonger, i enten glass eller spiler.

Enkelte leiligheter har helt eller delvis innglassede bygningsselementer. Dette gjelder i hovedsak leiligheter mot syd og øst. Omfang og endelig utførelse avklares i detaljprosjektering.

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.

Takterrasser:

Et av de viktigste konseptene for prosjektet er takterrassene. Det ligger nedsenkede takterrasser på sjette og syvende etasje langs alle gateløp i kvartalet. Dette gir utsyn på kryss og tvers av kvartalet, og ut til omkringliggende områder. Disse gir god kontakt mot nærliggende områder,

som vannrommet i kvartalet foran med gløtt mot fjorden, vannspeilet mot øst og Bispekilen i nord. Det planlegges også felles takterrasse over plan 8.

Takterrassene skal i hovedsak ha et dekke av tre. Det vil også være mulig å dyrke i plantekasser. Noen steder plantes vegetasjon i flere sjikt som skaper rom, demper vind og bidrar til biologisk mangfold. Det etableres vertikale vindskjermer, og pergolaer som gir romlige kvaliteter. I overgangssoner mot gesims etableres grønne tak, i form av sedum eller annen beplantning

På to av de nedsenkede takterrassene planlegges utover det nevnte å etablere to enkle glassbygg. Her vil det være mulighet for dyrking av grønt og planter. Disse utstyres med vask og benk til bruk for fellesskapet.

De enkelte takterrassene vil ferdigstilles i takt med utbyggingen og disposisjonsretten avhenger av antall sameier i prosjektet og hvordan sameiet ønsker å organisere tilgang og bruk.

Gjesteleiligheter:

I Clemenskvartalet vil det bli bygget 2 gjesteleiligheter i oppgang 4 som disponeres og organiseres av sameiet.

Kajakk:

Når du bor i Clemenskvartalet er du tett på fjorden. Det blir levert kajakkstativ med 9 kajaker som disponeres og organiseres av sameiet. Kajakkene er plassert i byhagen med enkel adkomst for sjøsetting i Bispekilen (kajakktraller og padleårer plasseres i hobbyrommet)

Felles hobbyrom:

I kjeller vil selger legge til rette for et hobbyrom for sameiet. Hobbyrommet vil innby til aktiv bruk og bl.a. være utstyrt med verktøyvegg, smørestativ for ski, oppbevaringsplass for kajakktraller og padleårer og sykkelstativ for mekking av sykkel. I K1 mot nordøst kan man vaske sykkel før mekking i hobbyrommet.

Deler av arealet vil ha lavere takhøyde pga nedkjøring til kjeller og tekniske føringer.

Gulv:

Hovedinngangspartiene får flis med vaskekant på gulv. Nedfelt entrématte og varmekabel innenfor inngangsdør. I trapper og boligkorridor leveres mykt gulvbelegg eller flis. Garasjegulv i støvbundet betong og polyuretan/epoxymaling eller tilsvarende.

Hovedtrapper:

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

Vegger:

Innvendige vegger i inngangspartiene vil bli pusset eller malt, 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 porebetong.

Himlinger:

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

Post- og avfall:

Postkasser på vegg i inngangspartiet. Avfalls- og papirnedkast utendørs. 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. Avfallsbeholdere vil fortrinnsvis plasseres i underskap i kjøkkeninnredningen, men for en del leiligheter vil deler av avfallsbeholderne plasseres i bod/garderobe.

Oslo kommune skal ifølge reguleringsplan, etablere sentralt søppelsuganlegg for området. Prosjektet vil koble seg på dette når det står ferdig. En midlertidig løsning for avfallshåndtering etableres, og benyttes til endelig anlegget er operativt. Det blir utendørs nedkastsøyler for avfall i tre fraksjoner. Nedkastsøyler plasseres på egnet sted i byhagen.

Heis:

Det er heis fra kjeller og opp til takterrasse 9. etasje fra oppgang 1, 2 og 4. Oppgang 1, 3, 4, 5, 7 og 8 vil også ha direkte adkomst til nedsenket takterrasse.

Overflater tilpasset fellesarealer for øvrig. Takplater med downlights. Det er 24 timers tilknytning til ekstern tal/hør vaktjeneste.

LEILIGHETENE

Generelt:

Interiørarkitekten har utviklet 3 interiørkonsepter for Clemenskvartalet.

Interiørkonseptet «Calm»:

Dempede toner i grå nyanser skaper et svalt og delikat fargeuttrykk som er rolig, harmonisk og avslappet.

Du får kjøkkeninnredning fra HTH modell EH Focus hvit eik/ koksgrå.

Benkeplate laminat 20 mm.

Ettgreps kjøkkenkran fra Grohe Eurosmart med buet tut og avstengningsventil i krom.

På gulv i oppholdsrom leveres enstavs parkettgulv i farge Eik sandgrå.

Interiørkonseptet «Nordic Warm»:

Konseptet preges av jordtoner som innbyr til hygge og ro.

Du får kjøkkeninnredning fra HTH modell ES Base Mørk sand. Benkeplate laminat 20 mm.

Ettgreps kjøkkenkran fra Grohe Eurosmart med buet tut og avstengningsventil i krom.

På gulv i oppholdsrom leveres enstavs parkettgulv i farge Eik sandgrå.

Interiørkonseptet «Minimalism»:

Konseptet er preget av nøytrale enkle naturfarger som hvit, sand, grått og beige.

Du får kjøkkeninnredning fra HTH modell EH Focus hvit eik/sort. Benkeplate laminat 20 mm.

Ettgreps kjøkkenkran fra Grohe Eurosmart med buet tut og avstengningsventil i krom.

På gulv i oppholdsrom leveres enstavs parkettgulv i farge Eik sandgrå.

Felles for alle de 3 konseptene:

Kjøkken: Det leveres benkeplate med underlimt servant.

For leilighetene 9-H0201, 9-H0304, 9-H0404, 9-H0504, 9-H0603, 10-H0202, 10-H0303 og 10-H0304 er baderommene satt i produksjon.

Bad: På badet kles vegger med grålig fliser i format 30x60. På gulv legges den samme flisen i format 30x30. I nedsenket dusjsone leveres flis mosaikk

5x5 cm. Baderomsinnredningen leveres med grepsløse skuffer i koksgrå farge med nedsenket servant i benkeplate eller heldekkende støpt servant. Størrelse baderomsinnredning/servant tilpasses de ulike baderomstypene. Det leveres utenpåliggende speil med innfelt LED sidebelysning. Det leveres toaletttrullholder og knagger til bad fra Gala eller tilsvarende i krom.

For leilighetene 9-H0601, 9-H0701 og 9-H0801 er baderommene satt i produksjon.

Baderommene leveres med oppgradert standard. Vegger kles med fliser i format 60x60 fra Pavigres, kollesjon Gres Porcelainco Tecnico, i farge Uni Gelo Mate. På gulv legges flis fra Casalgrande Padana, kolleksjon Gre i farge Bianco, format 30x30. I nedsenket dusjsone leveres flis mosaikk 5x5. Dusjdører leveres i klart glass med matt sort innramning, matt sort dusjsett fra Tapwell. Sevantskap i sort eikefiner med sort servantarmatur fra Tapwell. Spylenapp til toalett i sort fra Geberit.

Dører/dørvridere: Alle innerdører leveres hvite NCS S0500-N med krom vridere og nøkkelskilt. Leilighetsinngangsdør leveres med hvit overflate NCS S0500-N mot innsiden med krom vrider. Nøkkelskilt leveres i krom stål.

Det leveres downlights i tak i entré på leiligheter større enn 80m² BRA. Downlights gir fleksibel og dimbar belysning.

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. 260 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 i bredde ca. 180mm. Overflatebehandlet fra fabrikk, kvister i parkett forekommer. Parkett leveres behandlet med en matt lakk.

Gulv i bad leveres med fliser i henhold til beskrivelse ovenfor under generelt. Termostatstyrt vannbåren varme i gulv. Mindre ansamlinger av vann kan forekomme på baderomsgulv etter dusjing.

Vegger:

Vegger i leiligheten sparkles og males. Ujevnheter ved slepelys i leiligheten vil kunne forekomme.

På bad leveres veggene med keramisk flis i formater og farge i henhold til beskrivelse ovenfor under generelt. Speil med LED-belysning på vegg over servant.

Synlige dyser for sprinkelanlegget (brannsikring) kan forekomme. Inntrukkede og innglassede balkonger kan ha utvendig sprinkling. Det vil forekomme innkassing av rørføring til disse. 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 skjøter i betonghimlingen. Der det er nedforet fast gipshimling, vil denne bli sparklet og malt. Sprinkelanlegg inne i leiligheten leveres. Synlige dyser vil forekomme i alle rom. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i himling eller vegg.

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

Vinduer:

Vinduer og balkongdører leveres med lys farge innvendig, samme farge som dører og gerikter NCS S0500-N, farge utvendig avklares i detaljprosjekteringen. Det leveres slagdør eller skyvedør som inntegnet på kontraktstegning.

Inndeling faste/åpningsbare felt, avklares i detaljprosjekteringen. Det leveres åpningsbare vinduer for lufting på soverom. Vinduer mot svalgang vil ikke kunne leveres som åpningsbare grunnet brannkrav, dette gjelder også vinduer på soverom. Disse skal leveres med en brannklassifisert luke som skal fungere som en luftventil og blokkere for brannspredning. Vinduer som ikke er åpningsbare vil vaskes utvendig fra lift eller fra svalgang. Det forutsettes at felles vindus- og fasadevask administreres av Sameiet og kostnader inngår i fellesutgiftene.

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

Inngangsdør:

Massiv laminert glatt dørblad med krom dørvrider og lås i stål farge hvit NCS S0500-N på innsiden, utsiden avklares i forbindelse med detaljprosjektering av fellesarealer.

Innerdører:

Kompakte hvite NCS S0500-N innerdører i tråd med interiørkonsepter. Vridere av krom 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 i samme farge som dør NCS S0500-N. Fotlister leveres i eik i tilsvarende overflate som parketten. 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:

Det er satt av plass til garderobeskap på soverom. Avsatt plass er anvist på kontraktstegning. Garderobeskap leveres ikke.

Baderoms- innredning:

Det leveres baderomsinnredning med omfang iht. kontraktstegning. Innredning blir med fronter i MDF eller laminert i henhold til beskrivelse ovenfor under generelt. Heldekkende servant eller nedfelt servant i 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. Termostatstyrt blandebatteri med dusjhode på veggmontert stang med egen håndholdt dusj. 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:

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH med omfang iht. kontraktstegning. Type fronter og farger iht. konsept, kfr. generelt. Endelig kjøkkentegning for den enkelte leilighet fåes i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det gjøres oppmerksom på at volumet ovenfor overskap vil måtte bli benyttet til fremføring av ventilasjonskanaler og derfor ikke kan benyttes som skaplass.

Lys under overskap, stikkontakt på vegg. Alle skuffer og dører har soft-lukk system, håndtak og benkeplate iht. valgt konsept. Det leveres laminat benkeplate med underlimt vaskekum. Kjøkkenventilator av typen «slimline» i stål. For leiligheter som har fritthengende ventilator i oppgang 10 leveres Røroshetta eller tilsvarende, type Hera FRH 60 cm i stål.

Leiligheter over 80 m² BRA leveres med 20mm tykk kompositt benkeplate.

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

- Stekeovn
- Induksjonstopp 60cm fasettslipt med Maxi Sense flexsoner
- Oppvaskmaskin Lydsvak 42dB helintegrert modell med bestikkskuff (bredde iht. tegning)
- Kombiskap Helintegrert modell AntiFreeze

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.

Oppvarming:

Vannbåren varme med viftekonvektorer i tak i leiligheten. Omfang og plassering vil avklares i detaljprosjekteringsfase. Kjøper vil orienteres om endelig løsning i tilvalgsprosess.

Kostnader for forbruk faktureres basert på leilighetsareal BRA, eller på måling. I hver bolig leveres det målere med mulighet for fjernavlesning for varmt tappevann og for Oppvarming med konvektorer.

På bad blir det termostatstyrt vannbåren varme i gulv som komfortvarme.

Townhouse:

6-H0101 og 6-H0102 får takhøyde i 1. etasje med opptil 4 meter og opptil 2,9 meter i 2. etasje. Vinduer i 1. etasje har spesialutforming, der det er behov vil solskjerming bli montert, type solavskjerming avklares i detaljprosjektering. Direkte utgang til privat markterrasse med tredekke, beplantning og avgrenset

med hekk mot byhagen.

Trappen mellom 1. og 2. etasje leveres som heltretrapp med trinn som harmoniserer med parkettgulvet og hvitmalt rekkverk med spiler.

Baderommene leveres med oppgradert standard. Vegger kles med fliser i format 60x60 fra Pavigres, kolleksjon Gres Porcelainco Tecnico, i farge Uni Gelo Mate. På gulv legges flis fra Casalgrande Padana, kolleksjon Gre i farge Bianco, format 30x30. I nedsenket dusjsone leveres flis mosaikk 5x5. Dusjdører leveres i klart glass med matt sort innramning, matt sort dusjsett fra Tapwell. Sevantskap i sort eikefiner med sort servantarmatur fra Tapwell. Spylenapp til toalett i sort fra Geberit. Tilvalgsfristen for badene på de to townhousene er utgått, men det vil være mulig å påvirke flis og innredningen for badene i 2. etasje, konferer megler. Nedsenkede himlinger i baderom vil ha en høyde på min. 220 cm over ferdig gulv.

Det tas forbehold om endelig løsning for rømning fra 2. etasje, dette kan påvirke balkongrekkverk eller utforming av vinduer.

Kabel-/ Bredbånd/Telefon:

Det legges opp til uttak for bredbånd samt uttak for kabel-tv i stue. 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.

Låssystem:

Det installeres et digitalt adgangssystem som gjør det mulig for boligeierne å gi tilgang til sin bolig for ulike servicefunksjoner, f.eks. renhold og varelevering direkte til boligen. Type system vil bli avklart i detaljprosjekteringen.

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.

Varmtvann:

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

Solskjerming:

Energi og inneklimatesting ligger til grunn for hvilke vindusarealer som er solutsatt. Der det er behov vil utenpåliggende screen bli montert på vindusfelt i fasaden. Hvilke vindusarealer dette gjelder avklares i detaljprosjektering

Brannsikring:

Hele bygget skal tilfredsstille 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. Sprinkelhoder vil være synlige i alle rom, 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 Tekniske forskrifter til plan og bygningsloven 1997 med ajourførte endringer i 2017 (TEK17). 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 (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 under tak. 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.

Kameraovervåkning:

De vil bli tilrettelagt for at sameiet innenfor regelverket om personopplysninger, kan installere kameraovervåkning av inngangspartier, bodarealer og parkeringskjeller.

Toppetasjer/frontleiligheter:

Standarden for leiligheter større enn 80m² har noe høyere kvalitet på deler av innredningen. Leilighetene får oppgradert standard med:

- kompositt benkeplate på kjøkken.
- downlights i entré.

Konfigurerbare leiligheter:

Noen leiligheter i Clemenskvartalet har denne muligheten. På kontraktstegning er veggene betegnet som «mobilvegg».

Som tilvalg kan det tilbys levert en takopphengt veggseksjon som kan skyves på skinner. Løsningen innebærer at et soverom kan fjernes slik at stue/kjøkken utvides for økt fleksibilitet.

Løsningen inkluderer levering av en oppfellbar seng, enten en vertikalt plassert dobbeltseng eller en horisontal smalere seng, avhengig av planløsning.

Rundt innfelt sengeløsning er det plassert skap som delvis er tilgjengelig når flyttbar vegg er plassert inntil skap og helt tilgjengelig når vegg er plassert ut i rommet.

Løsningen krever 2 ekstra utfellbare sprinklerhoder for at beboer ikke skal ha begrensninger på plasseringen av veggene.

Smarthus:

Det vil bli tilbudt smarthuspakke som tilvalg i alle leiligheter.

Denne vil kunne inneholde funksjoner for styring av for eksempel lys, varme og solavskjerming. Detaljerte opplysninger vil bli gitt i tilvalgsprosessen. Leverandør og produkter er ikke besluttet.

Parkering:

Tomten (felt B8A) Clemenskvartalet er ikke ferdig arrondert og organisert. Parkeringsplasser blir plassert i kjeller, under bygget og gater, kjelleren vil også betjene andre eiendommer i Bispevika Syd (felt B8B, B6B og B9) samt besøkende. Foreløpig plassering av p-plasser for Clemenskvartalet er under gaten mellom felt B8A og B8B (syd for Clemenskvartalet). For leiligheter i oppgang 9 og 10 med mulighet til å kjøpe parkering vil disse ligge i et flåteparkeringssystem eller som faste plasser på innsiden av flåtesystemet. Det er 6 parkeringsplasser i flåteparkeringssystem og 7 bakenforliggende. Flåtene er tilpasset biler med lengde inntil 5,2 meter. Mål bredde på flåter er 2,3 meter og flåtene beveger seg horisontalt. Maksimal belastning på plattform er 2600 kg. P-plassene på innsiden av flåtesystemet har et mål på 5x2,30 meter. Det må påregnes tid til å hente og plassere biler.

I garasje vil høyde i kjørebane og normale P-plasser være 2,25 meter, maksimal høyde på flåter er 2,10 meter. Noe lavere takhøyde ved vegger kan forekomme.

TILVALG

Leilighetene har en god og gjennomtenkt standard, og det kan velges kostnadsfritt mellom 3 interiørkonsepter utarbeidet av interiørarkitektkontoret.

Det vil i tillegg tilbys en rekke tilvalg, innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. 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 blir utstilt i et kundesenter, 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 endelig valgt leverandør.

Alle tilvalg må bestilles innenfor gitte frister. Hvis det ikke gjøres noen tilvalg innen fristene, leveres leiligheten med standard konseptvalg, som er «Calm»,

Aktuelle tilvalg:

- Kjøkken og garderobe
- Blandebatteri på kjøkken
- Innerdører og vridere
- Parkett og fotlister
- Malingsfarger på malte vegger
- Downlights i entre
- Smarthus
- Solavskjerming (der dette ikke leveres)

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. Plassering og endelig størrelse på konvektorer er ikke endelig 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

Selger er Clemenskvartalet Bolig AS som er 100 % eiet av Clemenskvartalet Holding AS. Clemenskvartalet Holding AS er eiet av Oslo S Utvikling AS (OSU) med 72,33 % og HAV Eiendom AS (HAV E) med 27,67 %. OSU er eiet av Linstow AS og Entra ASA. OSU står også bak utbyggingen av Barcode og Bispevika Nord. HAV E er eid av Oslo Havnevesen og utvikler/utbygger av store deler av Bjørvika.

Oslo, 07.10.2020, rev 22.01.2022
Clemenskvartalet Bolig AS