



Vannkunsten
Syd

Leveransebeskrivelse for felt B6b – Vannkunsten Syd

Vannkunsten Syd har et tydelig arkitektonisk uttrykk som både forbinder byen med fjorden og samtidig skaper et inkluderende byrom. 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 B6b – bygningenes innhold

Bygningene er under oppføring på gårdsnummer 234 bruksnummer 134 og er benevnt felt B6B i reguleringsplanen – Vannkunsten Syd. Vannkunsten Syd er planlagt med 91 leiligheter og ca. 10 746 kvm BRA fordelt på til sammen 5 hus og kjeller. I kjeller, plan 1 og deler av plan 2 er det planlagt utadrettet virksomhet med en miks av forretninger, bevertning og kultur (FBK).

Eiendommene i Bispevika Syd 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. 234, bnr. 93 fra sydsiden av Clemenskvartalet.

Under bebyggelsen etableres kjeller med FBK-arealer, boder, parkering for bil og sykkel og tekniske rom. Hoveddelen av kjeller er søkt fradelt som en anleggseiendom, det vil bli tinglyst eierskap, nødvendige erklæringer om bruksretter, rettigheter og plikter i forbindelse med fradeling av arealer.

Boligenes inngangspartier fra gateplan ligger inntrukket, og får dermed en naturlig skjerming. Boligene har separate innganger, og deler ikke inngang med næringslokalene. Hus 13 har tilgang til parkeringskjeller via broen over vannrommet og fra innsatstrapp eller heis i Hus 10.

Prosjektet er gitt rammetillatelse med dato 13.01.2022. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Tillatelse til endring for utomhusplan og solavskjerming for uteservering med dato 27.10.22.

Miljøkrav

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

Vannkunsten Syd ivaretar også den gjeldende miljøoppfølgingsplanen for området..

Uteområdet

Utomhusplanen er laget i samarbeid med det danske arkitektkontoret Tegnstuen Vandkunsten og Grindaker Landskapsarkitekter. Utearealene tilknyttet prosjektet omfatter Havnepromenaden og Bispekilen, samt vannrommet mellom de fem husene. Det ligger også friområde/park og torg mellom Vannkunsten Syd og felt B9 i sør, dette området ferdigstilles i forbindelse med B9 utbyggingen. Utformingen av utearealet tydeliggjør overgangene mellom den åpne Havnepromenaden langs sjøen og de mer intime indre byrommene med vannrommet og private boliginngangssoner.

Vannkunsten Syd er i stor grad en videreføring av konseptet for Vannkunsten som sto ferdig i 2021. Prosjektet er sterkt knyttet til en nordisk identitet i både materialer og vegetasjon. Videreføring av materialer fra Vannkunsten gir helhet til området. Vannkunsten er kledd med skifer fra Oppdal, og ved å bruke Otta Rust-skifer på fasaden i Vannkunsten Syd styrkes både sammenhengen, samtidig som delområdene står tydelig frem med sin egen karakter. Vannkunsten Syd får også sin egen identitet i funksjoner som kajakkbrygger og en badstue, samt sosiale møtepunkter i nordvest og park i sør. Badstue vil bli tilknyttet et av næringslokalene og vil bli driftet kommersielt.

Mot fjorden vil prosjektet etablere en romslig havnepromenade med nedtrappende brygger, promenade med gatevarme og tilrettelegging for uteservering fra FBK-lokalene på gateplan. Havnepromenaden vil ha et gatebeleggskonsept som er inspirert av Oslofjordens øyer og svaberg, med variasjon i farger og størrelser. Det etableres gatevarme slik at ferdselsvei holdes isfritt gjennom vinterhalvåret. Plantefeltene langs havnepromenaden og mellom husene får vegetasjon som skal tilrettelegge for å gi området biologisk mangfold. Beplantningen vil gi en estetisk opplevelse året rundt. Stauder, busker og trær vil skape rom og le, samtidig som siktlinjer og åpenhet mellom husene skal bevares. Havnepromenaden vil forbinde Vannkunsten Syd med tidligere ferdigstilte Vannkunsten via en ny bro over Bispekilen. Ved ferdigstillelse av siste byggetrinn (felt B9) vil Havnepromenaden videreføres mot Sørenga.

De endelige eiendomsgrensene for Vannkunsten Syd er ikke fastsatt. Det planlegges for og er søkt om å fradele hele eller deler av de arealer på Vannkunsten Syd som er regulert til offentlig areal (Havnepromenade, gangareal, friluftsområde sjø og vassdrag), og overdra disse arealene til Oslo kommune.

Felles uteareal består i hovedsak av vannrom mellom husene og uterom mellom hus 10 og 11. Her er det forbindelse mot Havnepromenaden via en intern bro, og fellesrom. Vannrommet er et offentlig tilgjengelig areal som er tilgjengelig med små båter og kajakk fra de to innløp henholdsvis mot nord og vest. Vannrommet blir ytterligere tilgjengelig via nedtrapninger. Mellom hus 10 og 11 vil det ifm. nedtrapping under internbro etableres kajakklagring på brygge som gir direkte tilgang til sjøen. Vannboliger i 1. etasje har alle direkte adgang til det interne vannrommet via en trapp og en liten flytebrygge. Felles uteareal vil i likhet med Havnepromenaden forskjønnes med beplantning og videreføring av materialene på fasaden med trebelegg på broer og nedtrappinger. Sameiet dekker driftsutgifter på disse utomhusarealene.

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

Prosjektets uteoppholdsarealer ligger innenfor forskriftenes krav til støynivå som er maks. $L_{den} \leq 55$ dBA

Offentlig vei

Eiendommen og bygningene på Vannkunsten Syd grenser mot Bispekilen mot nord. Mot øst grenser Vannkunsten Syd mot Rostockgata og mot vest ligger Havnepromenaden vest ligger Havnepromenaden langs sjøen. Mot syd kommer torg/friområde og boliger i felt B9. Operagata og Rostockgata vil fra Stasjonsallmenningen til Kongsbakken bli opparbeidet som sykkelgater. I gaterommet vil det være en 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. Kjøreadkomst for parkering til bil og sykkel i kjellerarealer skjer fra Clemenskvartalets sydside. 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

Hoveddelen av tomten er etablert ut i sjøen. Det er etablert en vanntett spunt rundt eiendommen, deretter bygges en tørr arbeidsplattform i betong. Etter etablering av vanntett betongkjeller, fjernes eller kappes spuntten og vannet vil strømme fritt i vannrommet mellom husene. Byggene fundamenteres til fjell med stålkjernerpeler.

Bærekonstruksjoner

Bygningene er utført med bærekonstruksjon i betong og stål, samt noe treverk.

Dekker og himlinger

Dekker i betong med nødvendig isolering/oppforing. Taksperrer i tre.

Yttervegger

Yttervegger er kledd i naturlige materialer. Hovedmaterialet er norsk Ottaskifer med innslag av treverk, spesielt i 1. etasje. Skifer er et robust materiale som krever minimalt med vedlikehold.

Ottaskiferen inneholder mineraler, som medfører at fargen endrer seg gradvis over tid etter hvert som den blir utsatt for klimatiske påkjenninger. Ny skifer er for det meste mørk koksfarget, mens en liten andel (5–10%) er rustfarget. I Vannkunsten Syd vil minst 20% av skiferen leveres med rustet, gyllen overflate fra begynnelsen. Det vil ta ca. 10 år før skiferen har patinert og utviklet seg ferdig. Den rødlige rustfargen vil bli mest fremtredende på solutsatte fasader og tak. På fasader med mindre sol vil skiferen i større grad beholde sin opprinnelige farge.

Yttertak

Taket er, som fasadene, kledd i klinklagt Ottaskifer. De store skrånende takflatene blir brutt opp av overlys, takterrasser og enkelte tekniske anlegg. Snøfangere monteres enkeltvis på de forskjellige steinene, tilsvarende Vannkunsten i nord.

Balkonger

Balkonger leveres som prefabrikkerte betongelementer. På gulv vil det bli levert tremmegulv. På grunn av værbelastning vil det kunne forventes patinering og noe sprekkdannelser i tremmegulvet. Balkongene får spilerekkverk med håndløper i stål eller aluminium. Ett utvendig lysarmatur med innvendig bryter og en utvendig stikkontakt er inkludert.

Tak over balkonger har fortrinnsvis himling i lys farget betong. Det kan forekomme synlige merker etter armeringsstoler. Ved inntrukket balkong er himling kledd med trespiler.

Takterrasser

Takterrasser er «skåret» inn i taket for å danne le og gi utsikt. Disse leveres med tremmegulv i tre, spilevegg i tre på vegg og glassrekkverk. På grunn av værbelastning vil det kunne forventes patinering og sprekkdannelser i treverket på terrassen. På takterrassene gjøres det oppmerksom på at kjøper står ansvarlig for rens av sluk.

Vannbolig

I vannboligene gis det direkte og eksklusiv tilgang til det indre vannrommet. Leilighetene får balkong med utgang til privat bryggekonstruksjon i tre, i form av en trapp som ender i en flytebrygge. Det vil på flytebryggen være mulig å fortøye småbåter/kajakk i korte perioder.

Balkonger, terrasser og brygger 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

De innvendige fellesarealene får en stil som harmoniserer med bygget og den særegne beliggenheten.

Fellesrommet

Fellesrommet på ca. 50 m² er planlagt som et areal alle boligkjøpere kan disponere etter sameiets vedtekter. Fellesrommet er sentralt plassert i hus 10, like ved den interne broen og ut mot vannrommet. Rommet utstyres med fullt kjøkken og HC-toalett. Fellesrommet ligger vendt mot syd og sydvest og har direkte forbindelse med en nedtrapping mot det indre vannrommet. Fellesrommet er plassert rett ved kajakkoppbevaringen.

Gulv

Fellesrommet utstyres med slitesterk parkett.

Himling

Det leveres himling med eikespiler under akustiske plater.

Vegger

Vegger i fellesrommet vil være en kombinasjon av bindingsverksvegger med gipskledning og vegger med støvbundet rå betong som står i stil med trapperommet. Gipskleddede vegger vil sparkles og males.

Fellesarealer og trapperom

Inngangspartiet

Inngangspartiet er tilbaketrukket fra fasadelivet, og får en dør i eik. I entreen monteres det trespiler og råstålplater i mørk farge med varmt gjenskinn på utvalgte vegger. Resterende vegger leveres som støvbundet rå betongvegger. Gulvet leveres i en kombinasjon av kokosmatte og slipt betong. I himlingen monteres sorte treullsementplater med fin struktur. Det leveres i tillegg til grunnbelysning, en dekorbelysning som fremhever takhøyden.

Trapperommet

Veggene i trapperommet utføres som rå betongelementvegger med synlige fuger. Veggene rundt heis kles i mørke råstålplater. Gulvoverflatene på trapper leveres i betong med overflatebehandling/støvbinding. Rekkverkene 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.

I hus 12, 13 og 14 går trappen ned til kjeller. Fellestrapp i hus 10 med inngang fra byggets sydside går ned til kjeller. Kjelleren under hus 13 vil ikke være koblet til resterende del av kjeller pga. de to utløpene i vannrommet til Bispevika, tilgang til parkeringskjeller vil derfor være gjennom fellestrapp eller heis i hus 10.

Innervegger

Skillevegger mot naboileiligheter/fellesareal består av enten betongvegger eller lydvegger med stender/gips/mineralull. Skillevegger mellom næringsareal og leiligheter er av betong. Det blir betongvegger mot heis- og trappekjerne. Det vil forekomme synlige støpeskjøter på betongvegger.

Post og avfall

Postkasser på vegg i inngangspartiet leveres i stil med øvrig interiør. Midlertidig avfallsrom er plassert sentralt i hus 11, med inngang fra uterommet mellom Hus 10 og 11.

Oslo kommune planlegger sentralt søppelsug-anlegg for området. Prosjektet vil koble seg på dette når det står ferdig. Når permanent anlegg er operativt blir det nedkastsøyler i søppelrom i plan 1 hus 11 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 i heisene er tilpasset fellesarealer for øvrig. Takplater med downlights. Det er 24 timers tilknytning til ekstern tale/høre vakttjeneste.

Leilighetene

Generelt

Det danske arkitektkontoret Tegnestuen Vandkunsten er arkitekt for prosjektet og har også utviklet interiørkonseptet for leilighetene i samarbeid med interiørarkitekt fra RCO interiørdesign.

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 hovedsakelig ca. 260 cm. Det blir nedsenket himling der det er tekniske installasjoner som må skjules og det vil kunne forekomme noen innkassinger av bæresystem/bjelker. 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. Leiligheter med skråtak vil ha avgrensende områder med himling under 2,2m.

Gulv

Leveres med én-stavs eikeparkett type Lofoten natural prime oak (accent) med bredde 220 mm. Overflaten er børstet og mattlakkert, som gir naturlig struktur som inkluderer mellomstore kvist. Fargespill er en del av sorteringen og gir spennende variasjoner. Midlertidig knirk grunnet årsvariasjoner i temperatur og luftfuktighet vil kunne forekomme. Ved utbedring av mindre skader i parketten vil entreprenør kunne ta i bruk godkjent utbedring med hardvoks.

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

Det leveres sponplater på gulv på alle kott, for de leilighetene dette gjelder.

Vegger

Vegger i leiligheten sparkles og males i klassisk hvit NCS S0500-N (hus 11) eller NCS 1402-Y44R (hus 14). Mindre ujevnheter ved slepelys i leiligheten og rissdannelser i overganger vil over tid kunne forekomme.

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 kunne forekomme innkassinger av bærende søyler i enkelte leiligheter.

På bad leveres veggene med keramisk flis. Speil og belysning på vegg over servant. Fordelerskap leveres bak speil over servant.

Spikerslag

I tillegg til spikerslag for inkludert innredning, leveres det spikerslag til oppheng av TV og på utvalgt plass i entreen for oppheng av knaggrekke eller tilsvarende.

Tak og himlinger

Det blir gjennomgående helsparklet og malt betong uten synlige v-fuger i rom med full høyde. Der det er nedforet gipshimling, vil denne bli sparklet og malt. Sprinkelanlegg/vanntåke 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 samt inspeksjonsluker i himling.

Vinduer

Vinduspartier ved balkonger leveres i massiv eik utvendig og innvendig. Det leveres slagdør eller skyvedør som inntegnet på kontraktstegning. Eik er et levende materiale (eikerammene trenger jevnlig oljebehandling) og mindre sprekker, samt gråning av farge vil kunne forekomme.

Øvrige vinduer leveres med hvitmalt furu (NCS S0500-N) innvendig, utvendig er vinduene kledt i eloksert- eller rå-aluminium. Alle åpningsbare vindusfelt har innvendige og utvendige eikerammer. Inndeling faste/åpningsbare felt avklares i detaljprosjekteringen. Innvendige vindusmyg 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.

Vask av vinduer som ikke kan vaskes fra innsiden administreres av sameiet.

På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved værromslag. I leiligheter med store vindusfelter vil kjøper kunne oppleve kaldras grunnet at varm luft nedkjøles av den kaldere vindusflaten.

Innvendige trapper

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

Solskjerming

Energi og innneklimavurderinger ligger til grunn for vurdert solskjermingsbehov. På solutsatte vindusfelt vil det bli montert utenpåliggende screen, markiser, markisolett eller persiennner. I takflaten vil solskjerming løses i hovedsak i glasset eller med innvendig screen. For vindusfelt med skrå topp monteres utvendig glasstak markise tilpasset vinduets form. På enkelte mindre felt vil det ikke leveres solskjerming.

Inngangsdør

Inngangsdøren får glatt dørblad med malt overflate med vrider og lås i stål og med kikkehull. Døren blir lik på begge sider.

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

Skyvedør i eik

I stue/kjøkken der det er inntegnet på kontraktstegning leveres en skyvedør i finert eik fra Knudsen dørfabrikk som står i stil med parketten. Døren leveres med ekstra høyde for å gi leiligheten et unikt uttrykk. Bredden på døren varierer i de ulike leilighetene men vil leveres i bredder mellom 900 og 1500 mm. Dører f.o.m 1300 mm vil leveres som koblet dørblad. Skyvedøren leveres listfri.

Listverk

Det monteres gerikter rundt innvendige dører, med unntak av skyvedøren i eik. Gerikter sparkles og males. Fotlister leveres i eikefiner 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 oppbevaring i entré eller innvendig bod og garderobeskap på soverom. Avsatt plass er anvist på kontraktstegning. Garderobeskap leveres ikke.

Bad

Det leveres baderomsinnredning med omfang iht. kontraktstegning og romskjema. Heldekkende servant med ettgreps blandebatteri og pop-up ventil. Veggmontert toalett med innebygget susterne og toalettsete med soft-close. Speil og belysning over vask. Fordelerskap plasseres bak speilet over servant. Det leveres dusjvegg i klart glass og hjørnesluk. Det leveres jevnt fall mot sluk på hele badet og derfor ikke nedsenk ved dusj. Kjøper vil derfor kunne forvente noe vannansamling utenfor dusjvegg ved bruk. 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. Veggmontert WC.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (evt. kombimaskin vask/tørk). Maskiner leveres ikke.

Tørketrommel må ha kondensbeholder/samler. Der det er inntegnet på kontraktstegning leveres hyllesystem for oppbevaring. Hyllesystemet inkluderer også avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel.

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. De fleste nye maskiner oppfyller dette kravet.

Badene blir levert som plassbygde baderom.

Det henvises ellers til Romskjema.

Kjøkken

Sigdal er kjøkkenleverandør og omfanget av leveransen er iht. det som fremgår av kjøkkentegning og romskjema.

Benkeplate leveres med dybde på 60 cm med 20 mm tykkelse. Benkeplater i kompositt med lengde over 2,9 m, og laminat med lengde over 4,4 m vil måtte skjøtes. Skjøt plasseres hovedsakelig ved stekeplate. Alle skuffer og dører har soft-lock system og leveres med minimalistisk håndtak til frontene. Kjøkkenene er utstyrt med flest mulig skuffeseksjoner av typen full-uttrekk for å gjøre kjøkkenet mest mulig funksjonelt. Det leveres én skuff med bestikkinnlegg per kjøkken. Kjøkkenene leveres med fremtrukket foring mot tilstøtende vegger for å gi de en moderne innramming.

Kjøkkenet blir levert med belysning via downlights i nedforet himling over kjøkkenbenk eller via lyslist med LED under overskap. Stikkontakt leveres montert skråstilt på vegg, og i kjøkkenøy i leilighetene som har det. Det leveres Aqua stop som lekkasjesikring. Det gjøres oppmerksom på at nedforingen benyttes til fremføring av ventilasjonskanaler, etc. og derfor ikke kan benyttes som skaplass. Nedforingen leveres med gipskledning og males i samme farge som vegg.

Det blir levert kjøkkenventilator av type Fortuna med integrert belysning og komfyrvakt fra Røroshetta. Ventilatoren blir plassert helt skjult i overskap. Ved bruk vil en diskre glasskjerm vippes ut. Følgende hvitevarer fra AEG leveres integrert og som en del av innredningen.

- Innbygningsovn stål – AEG modell NBA5P521AB (leveres i Hus 11) / AEG BCK456220M (leveres i Hus 14)
- Induksjonstopp – AEG modell IAE6442SFB
- Oppvaskmaskin (integrert) – AEG modell FSK63657P
- Kombiskap (integrert) – AEG modell SCE818E6TS

Det tas forbehold om bytte av leverandører og modeller, nye produkter skal i så fall ha tilsvarende 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. Papirfraksjon leveres i bod eller skap, resterende fraksjoner leveres i skapet under vask med uttrekksskuffer

Ventilasjon

Balansert ventilasjon fra eget luftbehandlingsanlegg i hver enkelt leilighet. Luftbehandlingsanlegg er plassert i bod, egen nisje 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 utover normal drift. På bad blir det termostatstyrt vannbåren varme i gulv. Maksimal overflatetemperatur på gulv og respons på regulering er lavere for vannbåren gulvarme enn for elektrisk gulvarme.

I vannboligene leveres vannbåren gulvarme i oppholdsrom (stue/kjøkken).

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.

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

Inneklima

Prosjektet har delvis svært stor solbelastning og det vil kunne forventes høy temperatur på solfylte dager. På solutsatte fasader leveres det solavskjerming og det må forventes at kjøper tar dette i bruk, samt vinduslufting på solfylte dager for at ikke innetemperaturen skal overstige grenseverdier.

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 hovedsoverom. Selger vil på vegne av sameiet tegne avtale med varighet inntil 3 år.

Elektro

Det leveres skjult elektrisk anlegg i leilighetene, klargjort med stikkontakt for lampe på vegg ved tak. Det leveres et satt antall lampepunkter i betongtaket som standard. Det leveres downlights i bad og i entre med dimmer, samt belysning i innvendig bod, under overskap på kjøkken og over baderomsservant. Sikringsskap i bod eller entre, egen måler i kjeller/trapperom og stikkontakter/brytere i oppholdsrom.

Elektro i leilighetene leveres i henhold til standard NEK 400 og NEK 700. Plassering av punkter vil fremkomme på elektrotegning.

Smarthus

Alle boligene leveres med smarthus grunnpakke som standard, som du enkelt styrer med app.

I smarthus grunnpakken får du med:

- Varmestyring
- Styring av solskjerming i leilighetene hvor dette leveres
- Lysstyring
- Lekkasjevakt

Det er tilrettelagt for at boligkjøpere selv kan utvide sitt smarthus etter behov.

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 og videocalling. Utenfor hver leilighet vil det i tillegg være en ringeknapp til leiligheten. Forskjellig signal fra ringeknapp ved dør og utvendig tablå.

Kameraovervåkning

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

Brannsikring

Hele bygget skal tilfredsstillе dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg eller vanntåkeanlegg i alle fellesarealer, i alle leiligheter, samt utvendig på balkonger og terrasser hvor teknisk forskrift krever dette. Sprinklerhoder vil være synlig i himling og leveres med hvit farge i leilighetene.

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. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå.

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, viftekonvektor, kombibaffel og kjølebaffel. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom eller soverom.

Boder

Sportsboder på ca. 6 kvm. (ca. 5 kvm for 2-roms) pr. leilighet vil ligge i kjeller. Det må påregnes at det forekommer søyler i bodene. Sykkelparkering er i hovedsak inkludert i kjellerboden, størrelse bod er økt med ca. 1 kvm tilsvarende plass til én sykkel. 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. Pga. sprinkelregelverk vil det være en begrensning på lagringshøyde i boden. Sportsbodene vil få nettingvegger av type Troax eller tilsvarende, og det legges terrasseheller i gummi på gulv.

Parkering

Selger vil legge til rette for at det etableres en bilpoolordning i Bispevika Syd. Det vil bli en ekstern kommersiell drifter og boligkjøperne vil kunne tilknytte seg bildelings ordning på de til enhver tid gjeldende vilkår. Ordningen vil vare så lenge det er tilstrekkelig etterspørsel for ordningen i Bispevika Syd.

Selger disponerer et begrenset antall parkeringsplasser. Parkeringsplassene er plassert i kjeller under Vannkunsten Syd og leveres med ladestasjon. Plassene har en bredde på ca. 2,5 m og en lengde på ca. 5 m.

I garasje vil netto takhøyde være minimum 2,25 m i kjørebane og oppstillingsplasser. Enkelte lavere partier ved tekniske anlegg og stålkonstruksjoner må påregnes.

Gjesteparkeringsplasser i parkeringskjeller under Clemenskvartalet. Gjesteparkeringen vil skje mot betaling av parkeringsavgift og for øvrig på de vilkår som fastsettes av parkeringsoperatør som vil drifte plassene etter avtale med eieren. Gjesteplassene er sambruksplasser for besøkene til boliger, næring og området for øvrig.

Garasjegulv og bodarealer i kjeller utføres i 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.

Tilvalg/Endringer

Da byggearbeidene er kommet svært langt er fristen for tilvalg og endringer utløpt.

Forbehold

Da det fremdeles pågår detaljprosjektering, 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 nedforede 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 fordele og anviser nærmere plassering av bod- og evt. parkeringsplasser.

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

Selger

Vannkunsten Syd Bolig AS er opprettet for det formål å utvikle, bygge, selge og eventuelt leie ut boligeiendommene som oppføres på Vannkunsten Syd. Selskapet er eiet av Oslo S Utvikling AS som igjen er eiet av Linstow AS og Entra ASA. Oslo S Utvikling AS står for utvikling av om lag 420 000 kvadratmeter i Bjørvika.

Oslo, 02.03.2022, siste rev 14.05.2025

Vannkunsten Syd Bolig AS

Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro		VVS	Ventilasjon	Innredning	Annet
Kjøkken	1-stav Pergo Lofoten Natural eik accent FP220 har 22cm brede bord med en del kvist og fargespill som skaper et naturlig spill i gulvet. Parketten har et slipesjikt på 2,5 mm og kan slipes. Natural Oak er et lunt, naturlig tregulv med matt lakk overflate. Fotlister i eikefiner med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant 15x45 mm med synlige spikerhoder.	Hus 11: Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N Hus 14: Sparklet og malt gips farge NCS 1402-Y44R	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 amper til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. LED-lyslist på egen bryter. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i hvit utførelse.		Konsept Urban hus 11 og 14: Kjøkkenarmatur fra Tapwell i sort. ARM 887 Matt Sort. Avstengning for oppvaskmaskin og uttrekkbar hånddusj.	Kjøkkenventilator Røroshetta modell Fortuna med integreret belysning og integrert komfyrvakt. Ventilatoren blir plassert helt skjult i overskap.	Konsept Urban: hus 11 Fronter i sort eik finér. Benkeplate i kompositt sten type Cæsarstone Clamshell 20 mm. Underlimt vask type Blanco Subline sort. 2-roms leiligheter leveres med 20 mm laminat benkeplate i hvit med vask type Franke Mythos Grafitt. Grep type Edge i sort. Foring over overskap utføres i gips, malt i samme farge som vegg. Konsept Urban hus 14: Fronter i brun eik finér. Benkeplate i kompositt sten type Cæsarstone Clamshell 20 mm. Underlimt vask type Blanco Subline sort. Grep type Edge Antikk brun 200mm. 2-roms leiligheter leveres med 20 mm laminat benkeplate i hvit med vask type Franke Mythos Grafitt. Grep type Edge Antikk brun 200 mm. Foring over overskap utføres i gips, malt i samme farge som vegg.	Kompaktdører i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Skyvedør i samme kvalitet og farge leveres der det er vist på tegning. Dørvidere i børstet stål. Der hvor det er inntegnet skyvedør mellom stue og kjøkken på kontraktstegning, leveres denne i finert eik i samme fargenyanse som parketten. Denne skyvedøren leveres uten gerikter. Gerikter rundt øvrige innvendige dører leveres i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N. Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig.
Stue	1-stav Pergo Lofoten Natural eik accent FP220 har 22 cm brede bord med en del kvist og fargespill som skaper et naturlig spill i gulvet. Parketten har et slipesjikt på 2,5 mm og kan slipes. Natural Oak er et lunt, naturlig tregulv med matt lakk overflate. Fotlister i eikefiner med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant 15x45 mm med synlige spikerhoder.	Hus 11: Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Hus 14: Sparklet og malt gips farge NCS 1402-Y44R.	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Uttak for TV-/data. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i hvit utførelse.			Viftekonvektor, avtrekksrister eller ventiler for tilluft eller avtrekk. Sentralt plassert i aggregat på gulv/vegg eller i tak.		Kompaktdører i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Skyvedør i samme kvalitet og farge leveres der det er vist på tegning. Dørvidere i børstet stål. Der hvor det er inntegnet skyvedør mellom stue og kjøkken på kontraktstegning, leveres denne i finert eik i samme fargenyanse som parketten. Denne skyvedøren leveres uten gerikter. Gerikter rundt øvrige innvendige dører leveres i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig.
Entré	1-stav Pergo Lofoten Natural eik accent FP220 har 22 cm brede bord med en del kvist og fargespill som skaper et naturlig spill i gulvet. Parketten har et slipesjikt på 2,5 mm og kan slipes. Natural Oak er et lunt, naturlig tregulv med matt lakk overflate. Fotlister i eikefiner med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant 15x45 mm med synlige spikerhoder.	Hus 11: Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N Hus 14: Sparklet og malt gips farge NCS 1402-Y44R	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Downlights med inntrukken lyskilde i hvit utførelse. Antall tilpasses rommets størrelse. Downlights leveres med dimmer. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i hvit utførelse.				Garderobe leveres ikke som standard kun avsatt plass.	Kompaktdører i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Skyvedør i samme kvalitet og farge leveres der det er vist på tegning. Dørvidere i børstet stål. Gerikter rundt innvendige dører leveres i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N. Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig.

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro		VVS	Ventilasjon	Innredning	Annet
Soverom 1 (hoved-sov)	1-stav Pergo Lofoten Natural eik accent FP220 har 22 cm brede bord med en del kvist og fargespill som skaper et naturlig spill i gulvet. Parketten har et slipesjikt på 2,5 mm og kan slipes. Natural Oak er et lunt, naturlig tregulv med matt lakk overflate. Fotlister i eikefiner med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant 15x45 mm med synlige spikerhoder.	Hus 11: Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Hus 14: Sparklet og malt gips farge NCS 1402-Y44R.	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i hvit utførelse.				Garderobe leveres ikke som standard kun avsatt plass.	Kompaktdører i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Skyvedør i samme kvalitet og farge leveres der det er vist på tegning. Dørvidere i børstet stål. Gerikter rundt innvendige dører leveres i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N. Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig.
Øvrige soverom	1-stav Pergo Lofoten Natural eik accent FP220 har 22 cm brede bord med en del kvist og fargespill som skaper et naturlig spill i gulvet. Parketten har et slipesjikt på 2,5 mm og kan slipes. Natural Oak er et lunt, naturlig tregulv med matt lakk overflate. Fotlister i eikefiner med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant 15x45 mm med synlige spikerhoder.	Hus 11: Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Hus 14: Sparkler og malt gips farge NCS 1402-Y44R.	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i hvit utførelse.				Garderobe leveres ikke som standard kun avsatt plass.	
Bad	Konsept Urban Hus 11: Gulvflis Mirage Dom District Zinc 60x60 cm. Konsept Urban hus 14: Gulvflis Mirage Dom District grey 60x60 cm	Konsept Urban hus 11: Veggflis Mirage Dom District Grey 60x60 cm Konsept Urban hus 14: Veggflis Mirage Dom District grey 60x60 cm	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Iht. gjeldende NEK. Downlights med inntrukken lyskilde i hvit utførelse. Antall tilpasses størrelsen på de ulike badene. Downlights leveres med dimmer. Stikk v/vask Stikk til vask/tørk Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i hvit utførelse.		Vannbåren gulvvarme. Konsept Urban hus 11 og hus 14: Servantarmatur Tapwell RIN071 i matt sort med pop-up ventil i matt sort. Dusjsystem Tapwell TVM7200 i matt sort. Dusjvegger i klart glass med hengsler i matt sort Hjørnesluk i stål pulverlakkert i matt sort. Vegghengt toalett med soft close sete. Geberit betjeningsplate Sigma 50, sort/krom		Konsept Urban: Innredning i sort eik finèr med to skuffer. Heldekkende servant i hvit utførelse. Grep type Edge i sort. Konsept Urban hus 14: Innredning i brun eik finèr med to skuffer. Heldekkende servant i hvit utførelse. Grep type Edge Antrasitt brun 200 mm.	Kompaktdører i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Skyvedør i samme kvalitet og farge leveres der det er vist på tegning. Dørvidere i børstet stål. Gerikter rundt innvendige dører leveres i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N. Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig.

vannkunstensyd.no