

Ensjø Torg Felt B1 - Bygg M og N, Leveransebeskrivelse og romskjema

Oslo, Sist revidert 31.01.2019 v2

Leveransebeskrivelse

Generelt

Skanska Eiendomsutviklings prosjekt på Ensjø Torg vil bestå av ca 600 boliger totalt og ca 2500m² næring samt barnehage. Prosjektet består av 7-9 salgs- og byggetrinn. Denne beskrivelsen gjelder fjerde salgstrinn omfatter to bygg (M og N) 70 boliger fordelt på 2 trappeopp ganger.

Eiendommen vil bli skilt ut fra gnr 133 bnr 7 og gnr 237 bnr 20 i Oslo kommune.

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging på området i hht. Ensjø Torg og Ensjøbyens plan for området samt reguleringsplaner.

Utførelse og innredning leveres iht denne beskrivelse og kontraktstegninger. I tilhørende romskjema spesifiseres materialer og utrustning for hvert rom. Det gjøres oppmerksom på at tilvalg kun kan bestilles fra prosjektets tilvalgsliste iht. gitte frister.

Prosjektets organisasjon

Byggherre er Skanska Eiendomsutvikling AS, Org. Nr 979 476 256.

Entreprenør er Skanska Norge AS, Org. Nr 943 049 467.

Salg

Skanska Eiendomsutvikling AS gjennomfører salget av leilighetene. Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova.

Adresse

Eiendommen er ikke tildelt adresser ennå.

Sameie

Hver bolig utgjør en seksjon i Eierseksjonssameie Ensjø Torg 3.

Bodarealet i kjeller vil være del av sameiets fellesareal og hver seksjon får bruksrett til en angitt bod.

Trapp, heis, korridor og tekniske rom er fellesareal i eierseksjonssameiet. Uteareal knyttet til boligene i 1. etasje vil bli oppmålt og lagt til seksjonen som tilleggsdel grunn.

Utomhusarealet iht. tegning (vedlegg til kontrakt) vil bli eiet i felleskap av Bygg M,N,O og Levahns + K2 i et tingsrettslig sameie som de er forpliktet til å vedlikeholde og drifte i felleskap.

Parkering

Kjøpere i Ensjø Torg 3 Eierseksjonssameiet vil få tilbud om å kjøpe parkeringsplass . Parkeringsplassene vil ligge i garasjekjeller som vil være felles for hele Ensjø Torg, felt S1 (trinn 1 og 2), B1 (trinn 3, 4 og 5), B2 (trinn 6 og 7) og K2 (trinn 8). Feltbetegnelsen er realtert til reguleringsplan for området mens trinn er relatert til prosjektets foreløpige utbyggingsrekkefølge. Det er direkte adkomst med heis og trapp fra begge oppgangene og til parkeringskjeller (i bygg M gjennom sykkelparkeringsbod)

Garasjekjelleren vil etableres som en anleggseiendom og organiseres som et tingsrettslig sameie, eventuelt realsameie.

Garasjekjeller vil ligge under bakken på felt B1. Det vil ikke etableres faste parkeringsplasser, men tilgang til plattform i et automatisert parkeringsanlegg.

Med forbehold om offentlig godkjenning er det planlagt mulighet for tilvalgs kjøp av ladesøyle for EL bil på inntil 40% av plassene for hvert salgstrinn. Plassene selges etter første mann til mølla prinsippet. Det vil være begrensning av ladestrøm ved maks belastning.

For øvrige detaljer, se kontrakt for kjøp av parkeringsplass.

Leveransebeskrivelse - Ensjø Torg, Bygg M og N

Forretningsfører / driftsavtaler

Utbygger vil, på vegne av kjøper/sameiet inngå avtaler bl.a. om :

- Avtale om forretningsførsel
- Strømløyper
- Avtaler om henting av avfall
- Levering av fjernvarme/nærvvarme
- Drift og vedlikehold av heiser
- Avtale om direkte varsling til Brannvesenet
- Lovpålagte serviceavtaler f.eks i sammenheng med FDV-dokumentasjon
- Avtale om vaktmestertjenester
- Avtale om kabel-tv / bredbånd
- Evt. andre avtaler for fremtidig drift/service av både eierseksjonssameie og garasjeanlegg
- Avtale om skjøtsel av utomhusarealer

Utbygger tar forbehold om at det vil kunne gjelde bindingstider på enkelte av disse leveransene.

Boder

Alle leiligheter får netting sportsbod på ca 5 m² i kjeller. I sportsboden er gulv og himling i støvbunden betong, vegger i betong/leca/stålnetting. Det kan forekomme tekniske føringer under himling og på vegg. Avstand til sprinkling må hensyntas ved lagring. De leiligheter som har innvendig bod fremgår av kontraktstegning. Leiligheter uten innvendig bod eller bod mindre enn 3m², blir kompensert med større sportsbod i kjeller.

Garderobeskap

Garderobeskap leveres ikke som standardleveranse.

Renovasjon

Felles avfallshåndtering i avfallsbrønner for hele felt B1 ved barnehage/historisk bygg.

Postkasser

Postkasser plasseres inne i oppgangene.

Grunn og fundamenter

Husene er fundamentert på fjell.

Bæresystem

Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong, samt hulldekkelementer.

Yttervegger

Fasadene består av isolert klimavegg med innvendig gipsplatekledning, utvendig glass, tegl og platekledning i stål eller aluminium, Jfr fasadetegninger.

Innervegger

Innvendige vegger i boligene utføres generelt som lette uisloerte skillevegger med gipsplatekledning. Betong forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, leilighetsskillevegger og bærevegger.

Leveransebeskrivelse - Ensjø Torg, Bygg M og N

Vinduer

Vinduer leveres hvitmalte (NSC S 0502 - Y) med utvendig mantling (ytterkledning) i farget aluminium. Balkongdører leveres hvitmalt med utvendig mantling (ytterkledning) i farget aluminium. Beslag leveres i forkrommet utførelse. Dør- og vindusmyg i yttervegger utføres i gips med forsterkede hjørner, uten lister. Solskjerming av vinduer leveres iht krav fra Teknisk forskrift og beregninger. Omfang som angitt på fasadetegning. Manuell eller elektrisk betjening med bryter.

Himling

Himlinger leveres iht. romskjema, enten som malte hulldekker med synlige v-fuger, eller som malte gipsplater. Standard takhøyde er ca 250 cm med unntak av badetrom som har standard takhøyde på ca 220 cm, og rom med nedsenket himling / innkassinger, hvor laveste takhøyde er ca 220 cm. Omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning. I innvendig bod vil det forekomme synlige rør og kanaler.

Dører

Innvendige dører leveres med hvite, glatte dørblander samt hvitmalte karmen, utføring og gerikter. Det vil være synlige spikerhull i geriktene.

Generelt VVS

Innvendig vannledninger legges som rør - i - rør med fordelerskap plassert i tak på bad. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap på vegg. Felles varmtvann med egen måler for avlesning plassert i varmeskap på vegg i hver leilighet, se kontraktstegning. Utstyr på kjøkken og bad som angitt i romskjema. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslukking.

Luftbehandling

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra sentralt aggregat. Avtrekk fra kjøkken og bad. Tilførsel av luft skjer via ventiler i oppholdsrom.

Elkraft / Fjernvarme

Leilighetene leveres med skjult røranlegg for elektro, unntatt der det er lydskillevegger eller yttervegger. Det leveres strømmåler for hver enkelt leilighet plassert i fellesareal. Sikringsskap plasseres i bod eller i gang. Dette fremkommer ikke av salgskontraktstegning da endelig plassering ikke er bestemt. Elektriske punkter iht. romskjema. Oppvarming av leilighetene kommer fra felles fjernvarmesentral/veksler for sameiet, plassert i kjeller og kan forsyne flere sameier. Herfra føres varmerør via eget fordelerskap i leiligheten til gulvvarmesløyfer i stue/kjøkken, entre, soverom og bad. Plassering av fordelerskap for varme er angitt på tegning. Det installeres egen måler for varmeforbruk i hver leilighet. Energikostnadene vil bli fakturert etter faktisk forbruk, samt en forholdsmessig andel av sameiets varmeforbruk. Energikostnadene kommer som tillegg til oppgitt felleskostnad.

TV / internett

Leilighetene leveres med ett uttak for kabel-TV / bredbånd i stue.

Porttelefon

Det leveres porttelefonanlegg ved inngangsdør til hver blokk med svarapparat i hver leilighet. Systemet er tilrettelagt for kamerafunksjon (tilvalg).

Bad

Bad leveres som ferdige typegodkjente baderomsmoduler med noen få unntak der bad/WC av tekniske årsaker må plassbygges. Innredning, utstyr og overflater leveres iht romskjema. Bredder på skap/servant/speil vil variere mellom de enkelte baderomstyper.

Leveransebeskrivelse - Ensjø Torg, Bygg M og N

Kjøkken

Standard kjøkkeninnredning fra Norema type Aspekt med glatte hvite fronter eller tilsvarende kjøkken fra annen leverandør. Kjøkkenleveransen som fremgår av salgs- og kontraktstegning er veiledende og angir generell utstrekning av kjøkkenet. Mindre endringer i komponentplassering og eksakte mål vil kunne forekomme. Kjøkkenleverandør vil utarbeide spesifikke kjøkkentegninger for hver leilighet. Kjøkkentilvalg vil skje direkte hos kjøkkenleverandør iht. prosjektets frister. Det vil ikke være anledning til å endre posisjon på komponenter tilknyttet vann/avløp, ventilasjon og EL. Integreerte hvitevarer, se romskjema for beskrivelse.

Utomhus/fellesarealer

Utomhusplanen er av illustrativ karakter og avvik vil kunne forekomme. Det blir et utomhusareal av alminnelig god kvalitet. Vi gjør oppmerksom på at en del av utearealet ikke vil være ferdigstilt ved overlevering, da dette fullføres i sammenheng med et senere byggetrinn/ egnet årstid, se avgrensning på utomhusplan. Trapp og heis går fra inngangsplan til toppetasje og til boder og sykkelparkering i begge oppgangene. Heisen får rustfri front i stål og flis på gulv. Alle innvendige vegger blir i hvitmalt betong/gips. Gulv i inngangsparti får fliser, trapper og korridorer får vinylbelegg. Spilerekverket i trappoppgang leveres i malt eller lakkert stål.

Brann

Det installeres sprinkleranlegg for brannslukking, både i leiligheter og i fellesarealer iht. regelverk. I tillegg leveres -1 stk brannslukkingsapparat til hver leilighet.

Tilvalg

Det vil bli gitt tilvalgsmuligheter mot tillegg i pris. Det gjøres oppmerksom på at tilvalg kun kan bestilles fra prosjektets tilvalgsliste iht. gitte frister. Tilvalg på kjøkken og garderobeløsninger gjøres direkte med kjøkkenleverandøren. Plassering av vann, avløp og ventilasjon på kjøkken er iht tegning og kan ikke endres.



Prosjekteringsforutsetninger

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) som gjelder på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad, samt NEK 400; 2014 elektriske installasjoner i boliger. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

Plikter og Forbehold

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Det tas forbehold om skrivefeil i romskjema og leveransebeskrivelse. Alle illustrasjoner benyttet i markedsføring av prosjekts navn er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer.

Det tas forbehold om plassering og størrelse på sjakter, nedføringer og innkassinger. I forbindelse med elektro/tv-data/sanitær/fjernvarme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad.

Det tas forbehold om å endre organiseringen av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameiet. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføringen av byggetrinnene, f.eks i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen/Statens Kartverk knyttet til deling/seksjonering.

I henhold til dagens situasjon og utarbeidede støyrapporter er det ikke krav om støyskjerming mot Gjøviksbanen.

Dersom det i fremtiden oppstår behov for støyskjerm, er eiere av de enkelte seksjoner på felt B1 (Bygg M, N, O og L) i fellesskap forpliktet til å etablere, vedlikeholde og drifte støyskjerm mot Gjøvikbanen. Plikten til å etablere støyskjerm gjelder uavhengig av om behovet oppstår som følge av endringer i lov eller forskrift, økt trafikkmengde og/eller endret kjøremønster på jernbanen.

Den enkelte seksjonseier/boligkjøper skal medvirke til etablering av støyskjerm, derunder ved blant annet å stemme for etablering av støyskjerm på sameiermøtet ved behov, og bidra med finansiering av etableringskostnader, drift og vedlikehold. Plikten til å etablere støyskjerm vil bli tinglyst på de enkelte seksjoner.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering. For ytterligere informasjon se informasjonsskriv fra Boligprodusentenes Forening som vedlegg til kontrakten.

Ensjø Torg, Bygg M og N

Romskjema

SKANSKA

Oslo, sist revidert 20.12.2018

| Rom | Gulv* | Vegger | Himling | Elektro **) | Varme og sanitær | Ventilasjon | Innredning/Annet ***) |
|---------------------|--|---|---|--|--|--|---|
| Entre / gang | 14 mm 1-stavs parkett eik natur, hvitpigmentert matt lakk. Hvitkalket eik fotlist. | Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 -Y) | Sparklet og malt gips. Farge hvit (NCS S 0502 -Y) Ingen taklister. | 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg. 1 dobbel stikkontakt ved gulv. Porttelefon. LED Downlights, antall etter størrelse på entré (Minimum 2 stk) | Vannbåren varme med termostatstyring . Synlige sprinklerhoder (Delvis skjult i tak der det er nedforet himling). | Avtrekk via spalte under dør(er). | Glatt(e) hvite dør(er). |
| Stue | 14 mm 1-stavs parkett eik natur, hvitpigmentert matt lakk. Hvitkalket eik fotlist. | Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 -Y) | Sparklet og malte hulldekker i betong med synlige v-fuger. Farge hvit (NCS S 0502 -Y) Ingen taklister. Lokale nedføringer og innkassinger med gipsplater for tekniske føringer kan forekomme. | 2 stikkontakter ved tak med bryter på vegg. 3 doble stikkontakt (Evt. 1 stk. 6-veiskontakt) ved TV-uttak. Uttak for kabel-TV / bredbånd. | Vannbåren varme med termostatstyring . Synlige sprinkler-hoder. | Ventil for tilluft. Avtrekk via spalte under dør(er). | Glatt(e) hvite dør(er). |
| Kjøkken | 14 mm 1-stavs parkett eik natur, hvitpigmentert matt lakk. Hvitkalket eik fotlist. | Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 -Y) | Sparklet og malte hulldekker i betong med synlige v-fuger. Farge hvit (NCS S 0502 -Y) Ingen taklister. Lokale nedføringer og innkassinger med gipsplater for tekniske føringer kan forekomme. | 1 stikkontakt for induksjonstopp 25 A 1 stikkontakt for stekeovn 16A 1 stikkontakt for kjøleskap 1 stikkontakt for oppvaskmaskin 1 stikkontakt for ventilator, Komfyrvakt LED-list 1,2 m under overskap som benkebelysning 2 doble stikkontakter over kjøkkenbenk 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg. | Vannbåren varme med termostatstyring . Kjøkkenvask i stål. Ettgreps svingbart blandebatteri m/kran for oppvaskemaskin, type RubitorMix2. Stuss og avløp for oppvaskmaskin. Synlige sprinklerhoder. | Kjøkkenventilator for avtrekk, type Exhausto Blend ESL 145 med stålfront og lys over komfyr. | Kjøkkeninnredning fra Norema type Aspekt med glatte, hvite fronter eller tilsvarende kjøkken fra annen leverandør, foring til tak. Håndtak i stål, type Horisont grep eller tilsvarende. Benkeplate i laminat, Farge Betong eller tilsvarende med rett kant. Dempere på skapdører og skuffer. Kildesortering i skuff under vask. Glassplate 90*45 cm i frostet glass over komfyr, ellers malte vegger mellom over- og underskap. Integreerte hvitevarer, se spesifikasjon *****) |

Ensjø Torg, Bygg M og N

SKANSKA

| Standard leveranse | | | | | | | |
|----------------------|---|---|---|--|--|---|---|
| Rom | Gulv *) | Vegger | Himling | Elektro **) | Varme og sanitær | Ventilasjon | Innredning/Annet ***) |
| Soverom | 14 mm 1-stavs parkett eik natur, hvitpigmentert matt lakk. Hvitkalket eik fotlist. | Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 -Y) | Sparklet og malte hulldekker i betong med synlige v-fuger. Farge hvit (NCS S 0502 -Y) Ingen taklister. Lokale nedforinger og innkassinger med gipsplater for tekniske føringer kan forekomme. | 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg. | Vannbåren varme med termostatstyring . Synlige sprinklerhoder. | Avtrekk via spalte under dør. Ventil for tilluft. | |
| Bad ****) | Fliser str. 10x10 cm i dusjsone og 20X20 cm utenfor nedsenket dusjområde, farge grå | Fliser str. 40*20 cm, farge matt hvit | Badekabiner vil ha nedforet himling av stålplater med hvit overflate. Plassbygde bad vil ha nedforet himling med malte gipsplater. | Downlights i tak med dimmer. Baldakin med lys over speil. 1 Stikkontakt ved speil. 1 dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel. | Vannbåren gulvvarme med termostatstyring. Vegghengt WC (IDO Seven D med soft close sete i hvit porselen) . Servant med ettgreps batteri tilpasset innredning. Trykkstyrt dusjarmatur. Kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin. Synlig sprinklerhode. | Ventil for avtrekk i tak. Spalte under dør for tilluft. | Servantskap med skuffer , hvite fronter. Speil innfelt i veggflisene. Benkeplate i laminat, farge grå med nedfelt eller heldekkende servant. Rette dusjvegger i glass. Toalettrullholder og håndkleknagger. Fordelingsskap synlig i tak. Glatt hvit dør |
| Innvendig bod | 14 mm 1-stavs parkett eik natur, hvitpigmentert matt lakk. Hvitkalket eik fotlist. | Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 -Y) | Sparklet og malte hulldekker i betong med synlige v-fuger. Farge hvit (NCS S 0502-Y) | 1 dobbel stikkontakt ved gulv. 1 taklampe med bryter på vegg. Sikringsskap og skap for TV/bredbånd. | Synlig sprinklerhode. Rør i rør skap for varme | Avtrekk via spalte under dør eller ventil i vegg. | Synlige tekniske installasjoner på vegg og i himling. Glatt hvit dør. |
| Bad 2 ****) | Fliser str. 10x10 cm i dusjsone og 20X20 cm utenfor nedsenket dusjområde, farge grå | Fliser str. 40*20 cm, farge matt hvit | Nedforet himling av stålplater med hvit overflate. Plassbygde bad vil ha nedforet himling med malte gipsplater. | Downlights i tak med dimmer Baldakin med lys over speil. 1 Stikkontakt ved speil. | Vannbåren gulvvarme med termostatstyring. Vegghengt WC (IDO Seven D med soft close sete i hvit porselen). Servant med ettgreps batteri tilpasset innredning. Trykkstyrt dusjarmatur. Synlig sprinklerhode. | Ventil for avtrekk i tak. Spalte under dør for tilluft. | Servantskap med glatte hvite dører og speil montert på vegg. |

Ensjø Torg, Bygg M og N

SKANSKA

| Standard leveranse | | | | | | | |
|--------------------|---|--|--|--|---|---|--|
| Rom | Gulv *) | Vegger | Himling | Elektro **) | Varme og sanitær | Ventilasjon | Innredning/Annet ***) |
| WC | Fliser str. 20x20 cm med sokkelflis, farge grå | Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y) | Sparklet og malte hulldekker i betong med synlige v-fuger. Farge hvit (NCS S 0502 Y) | Lys over speil med bryter på vegg. 1 dobbel stikkontakt ved speil. 1 enkel stikkontakt ved tak med bryter på vegg. | Vannbåren gulvvarme med termostatstyring Vegghengt WC (IDO Seven D med soft close sete i hvit porselen). Servant med ettgreps batteri . Synlig sprinklerhode. | Avtrekk via spalte under dør eller ventil i vegg. | Servantskap med glatte hvite dører og speil montert på vegg. |
| BALKONG | Balkongdekke leveres med ubehandlet betongoverflate, eventuelt med plutting av terrassebord dersom nødvendig for å oppnå terskel mindre enn 2,5 cm. Private terrasser på bakkeplan leveres med terrassebord av tre iht. tegning | Skillevegg på bakkeplan iht. tegning leveres i impregnert tre | Under- og overside av balkongplate i ubehandlet betong | 1 lampe med innvendig bryter 1 dobbel stikkontakt | Vannuttak på private terrasser på bakkeplan | | Balkongrekkverk med stålpiler og håndløper i stål. Balkonger monteres med synlige skråstag. |

*) Terskel mellom alle innvendige rom leveres hvitpigmentert. Terskel hoveddør og balkong dør leveres som standard eiketerksel

***) Elektrisk anlegg leveres i henhold til kravene i norm for tekniske installasjoner, NEK 400 : 2014. Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet. Hovedregel for stue og oppholdsrom er en dobbel stikkontakt pr 4 m2 gulvflate. Plassering av røykvarsler avhenger av leilighetens planløsning.

****) Garderobeskap leveres ikke. Omfang skyvedørsgarderobe med hvite glatte fronter uten innredning iht. kontraktstegning.

*****) Omfang og størrelse på innredning i bad vil variere mellom de enkelte baderomstyper, jfr. baderomstegninger. Sekundærbad vil ikke ha opplegg for tilknytning av vask/tørk.

*****) Integreerte hvitevarer: Siemens/Intetegrert kombiskap , Siemens/SpeedMatic oppvaskmaskin, Siemens/ Innbyggingsovn stål og Siemens/ Induksjonstopp eller tilsvarende med samme kvalitet fra annen leverandør