

Ensjø Torg Felt B1 - Bygg I og J, 45 selveierleiligheter og barnehage

Leveransebeskrivelse og romskjema

Oslo, 31.01.2019, versjon 7

Leveransebeskrivelse

Generelt

Skanska Eiendomsutviklings prosjekt på Ensjø Torg vil bestå av ca 520 boliger totalt og ca 2500m² næring samt barnehage. Prosjektet består av 7-9 salgs- og byggetrinn. Denne beskrivelsen gjelder tredje salgstrinn omfatter to bygg (I og J) 45 boliger fordelt på 2 trappeopp ganger og barnehage, totalt 8. etasjer.

Eiendommen vil bli skilt ut fra gnr 133 bnr 7 og 14 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 2. Eierseksjonssameie vil være et kombinasjonssameie med både bolig og næringsseksjon (barnehage)

Se for øvrig forbeholdet i leveransebeskrivelsens siste punkt.

Bodarealet i kjeller vil være del av sameiets fellesareal og hver seksjon får bruksrett til en angitt bod. Eventuelt etableres bodene som tilleggsdel til seksjonene.

Trapp, heis, korridor og tekniske rom er fellesareal i eierseksjonssameiet.

Utomhusarealet til Sameiet er del av sameiets fellesareal med unntak av barnehagens uteareal, se forøvrig foreløpig utomhusplan.

Parkering

Kjøpere i Ensjø Torg 2 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) og B2 (trinn 6 og 7) og K2 (trinn 8). Feltbetegnelsen er realtert til reguleringsplan for området mens trinn er relatert til prosjektets foreløpige utbyggingsrekkefølge. 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 I og J

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/nærværme
- 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. Noen få leiligheter vil få sportsbod i parkeringskjelleren eller i nabobygg, dette vil gjelde 3 roms i bygg J.

Garderobeskap

Garderobeskap leveres ikke som standardleveranse.

Renovasjon

Felles avfallshåndtering i avfallsbrønner for hele felt B1. Barnehage har egen avfallsløsning innenfor egen seksjon/uteareal.

Postkasser

Postkasser plasseres inne i oppgangene.

Grunn og fundamenter

Husene er fundamentert på fjell.

Bæresystem

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

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 I og J

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 vil bestå av gipssmyg. 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 badrom 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 karmene, utførelser 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. 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, samt i gang plan 2 Townhouse (gjelder ikke l. nr I0302 og I0301)

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 I og J

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.

Det vil ikke være anledning til å få montert hvitevarer fra egen leveranse før overtakelse.

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.

Trapp og heis går fra inngangsplan til toppetasje og til boder i begge oppgangene. Heisen får rustfri front i stål og flis på gulv. Det er egen inngang til felles trapp/heis i blokk J som går ned til parkeringskjeller. Denne skal kunne benyttes av samtlige beboere i feltene S1, B1 og B2.

Alle innvendige vegger blir i hvitmalt betong/gips. Gulv i inngangsparti får fliser, trapper og korridorer får vinylbelegg. Spilerekkverket i trappoppgang leveres i lakkert stål.

Brann

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

Spesielt for leilighet med utleiedel

Kombinasjonsbolig med utleiedel:

En utleiedel er en del av en større boenhet. Den utløser ikke egne krav til parkering, bod, etc, da utleiedelen skal være del av den store leiligheten, og den skal ikke ha egen inngang.

Dette arealet skal når som helst kunne innlemmes i den større boligen.

Leveranseomfang:

- Vegger mot leilighetens hoveddel er betongvegg eller isolert gipsvegg.
- Dør fra felles entre er massivdør, dør til bad lett-dør. Begge to med hvit, glatt overflate.
- Overflater gulv/vegg/himling er som beskrevet for stue i romskjema (parkett/listverk, malte gipsvegger og malte hulldekker/gipsnedforinger i himling).
- Varme og sanitær er som beskrevet for stue i romskjema (vannbåren gulvvarme og synlige sprinkerhoder)
- Ventilasjon er som beskrevet for stue i romskjema (Avtrekk via spalt under dør)
- Kjøkkeninnredning Type Aspekt Hvit fra Norema (eller tilsvarende) Ventilasjonshette (volumhette) med kullfilter. Blandebatteri Rubitor Mix, Kjøkkenkum i stål. Hvitevarer leveres ikke.

Elektro leveres som følger:

- «Entre»: Egen ringeklokke med porttelefon, 2 stk downlights i himling og 1 dbl stikk ved gulv
- «Oppholdsrom»: 4 dbl stikk ved gulv, 1 stikk ved tak med bryter, Uttak for kabel-TV / bredbånd og 6-veis stikk
- «Kjøkkendel»: Stikk for koketopp, kjøleskap, mikrobølgeovn og ventilator. LED-lys under overskap/micro.

Bad leveres som beskrevet for Bad 2 (fliser, himling, el, varme og sanitær, ventilasjon, innredning)

Barnehage

Barnehagen får eksklusiv bruksrett til inngjerdet utvendig lekeareal innenfor barnehagens alminnelige åpningstid. Utenfor alminnelig åpningstid skal lekearealet være tilgjengelig til bruk for alle.

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.

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. Det gjøres oppmerksom på at utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan utløse kjøperett for leietager til redusert pris jamfør eierseksjonsloven kap 3. Dette er kjøpers ansvar.

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 I og J Romskjema

Oslo, 21.12.2018 versjon 2

Standard leveranse

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektro *)	Varme og sanitær	Ventilasjon	Innredning/Annet **)
Entre / gang	14 mm 3-stavs parkett eik natur, hvit matt lakk. Hvitkalket eik fotlist. I Townhouse (ikke l. nr I0302) leveres fliser som standard på inngangsplan.	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) I 2. etasje Townhouse : Uttak for kabel-TV / bredbånd (gjelder ikke l. nr I0302 og I0301)	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 3-stavs parkett eik natur, hvit 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.	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 3-stavs parkett eik natur, hvit 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 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.

Ensjø Torg, Bygg I og J
Standard leveranse

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektro *)	Varme og sanitær	Ventilasjon	Innredning/Annet **)
Soverom	14 mm 3-stavs parkett eik natur, hvit 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.	Glatt hvit dør.
Bad ***)	Fliser str. 10x10 cm, farge grå	Fliser str. 40*20 cm, farge matt hvit	Nedforet himling av stålplater med hvit overflate.	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 i hvit porselen med hvitt sete og lokk. Servant med ettgreps batteri tilpasset innredning. Trykkstyrt dusjarmatur. Kran og avløp for tilkobling av vaske-maskin. Synlig sprinklerhode.	Ventil for avtrekk i tak. Spalte under dør for tilluft.	Servantskap med skuffer , hvite fronter. Speil innfelt i vegg-flisene. 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 3-stavs parkett eik natur, hvit 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. Sikringskap 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, farge grå	Fliser str. 40*20 cm, farge matt hvit	Nedforet himling av stålplater med hvit overflate.	Downlights i tak med dimmer. Baldakin med lys over speil. 1 Stikkontakt ved speil.	Vannbåren gulvvarme med termostatstyring. Vegghengt WC i hvit porselen med hvitt sete og lokk. 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 I og J
Standard leveranse

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektro *)	Varme og sanitær	Ventilasjon	Innredning/Annet **)
BALKONG	Balkongdekke leveres med ubehandlet betongoverflate, eventuelt med platting av terrassebord dersom nødvendig for å oppnå terskel mindre enn 2,5 cm. Private terrasser for Townhouse og l. nr I0303 og J0301 leveres med terrassebord av tre.		Under- og overside av balkongplate i ubehandlet betong	1 lampe med innvendig bryter 1 dobbel stikkontakt	Vannuttak på private terrasser for Townhouse og l.nr I0303 og J0301		Balkongrekkverk med stålpiler og håndløper i stål. Balkonger monteres med synlige skråstag. Balkongkasser (omfang vist på kontraktstegning) leveres i impregnerert treverk med jord og beplating.

*) 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 og bad i kombinasjonsbolig med utleiedel vil ikke ha opplegg for tilknytning av vask/tørk.

*****) Hvitvarer fra SIEMENS er inkludert; induksjonstopp, innbyggingsovn, kombiskap og oppvaskmaskin