

Ensjø Torg Felt S1 - Byggetrinn 2 (BT2) 87 selveierleiligheter

Leveransebeskrivelse og romskjema

Oslo, 11.12.2017 KB, sist oppdatert 12.03.2018

Leveransebeskrivelse

Innledning

Skanska Eiendomsutviklings prosjekt vil bestå av ca 520 boliger totalt og ca 2500m2 næring, samt barnehage. Prosjektet består av 7-9 salgs- og byggetrinn. Andre salgstrinn omfatter 87 boliger med én trappeoppgang. Eiendommen vil bli skilt ut fra gnr 133 bnr 14 i Oslo kommune. Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging på området i hht. Ensjøbyens plan for området samt reguleringsplaner.

Generelt

Utførelse og innredning leveres iht denne beskrivelse og kontraktstegninger. I tilhørende romskjema spesifiseres materialer og utrustning for hvert rom.

Det vil bli gitt tilvalgsmuligheter mot tillegg i pris. Det gjøres oppmerksom på at tilvalg kun kan bestilles fra prosjektets tilvalgsliste iht. gitte frister. Hvitevarer er ikke en del av standardleveransen.

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 eierseksjonssameiet Ensjø Torg 1. Eierseksjonssameie vil være et kobinasjonssameie med både bolig og næringsseksjoner. Foreløpig er eierseksjonssameie planlagt å bestå av BT1 og BT 2, med 191 boligseksjoner, samt næring. Det taes forbehold om oppdeling i to eierseksjonssameier.

Eieforhold / organisering

Skanska har ikke besluttet om felt S1 skal organiseres som ett stort eierseksjonssameie eller om feltet skal deles opp, eksempelvis i to eierseksjonssameier, utomhussameie og anleggseiendom for kjeller og næring. Dette vil bero på salgstakt og eventuelle krav fra plan- og bygningsetaten. Se for øvrig forbeholdet i leveransebeskrivelsens siste punkt.

Skanska har på tidspunkt for utarbeidelse av kontraktsdokumentene for Ensjø Torg 1 lagt opp til følgende organisering: Eierseksjonssameiet Ensjø Torg 1 er et kombinasjonssameie med både boligseksjoner og næringsseksjoner. Leilighetene er selveier, og hver leilighet får tildelt eget seksjonsnummer. 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 på felt S1 er også del av sameiets fellesareal i tillegg til adkomstveien som også skal betjene felt B1.

Parkering

Kjøpere i eierseksjonssameiet Ensjø Torg 1 vil få tilbud om å kjøpe parkeringsplass. Parkeringsplassene vil ligge i garasjekjeller som vil være felles for hele Ensjø Torg, felt S1, B1 og B2. Garasjekjelleren vil ligge under bakken på nabofeltet B1. Det vil ikke etableres faste parkeringsplasser men tilgang til plattform i et automatisert parkeringsanlegg.

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

Bygging av garasjekjelleren vil ikke igangsettes før Skanska skal bygge felt B1. Garasjekjelleren vil således ikke stå ferdig når Kjøper overtar sin leilighet i Ensjø Torg 1. Kjøpere av parkeringsplass vil i denne perioden få rett til leie/bruk av utendørs parkeringsplass. For øvrige detaljer, se kontrakt for kjøp av parkeringsplass.

Forretningsfører / driftsavtaler

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

- Avtale om forretningsfører
- Strømleveranser
- Avtaler om henting av avfall
- Levering av fjernvarme/nærvarme
- Drift og vedlikehold av heiser
- Lovpålagte serviceavtaler f.eks i sammenheng med FDV-dokumentasjon
- Avtale om vaktmestertjenester
- Avtale om kabel-tv / bredbånd
- Evt. andre tilsvarende avtaler for fremtidig drift/service.
- Avtale om skjøtsel

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 eller plan 1-3. 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.

Renovasjon

Felles avfallshåndtering for bolig i søppelrom med containere mot Ensjøveien. Næring har egen avfallsløsning innenfor egen seksjon.

Postkasser

Postkasser plasseres inne i oppgangene.

Grunn og fundamenter

Husene er fundamentert på fjell. Det meste av utomhusarealet (gårdsrom) ligger over lokk for T bane.

Bæresystem

Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong, samt utstøpte plattendekkelementer (høyblokk) og hulldekke-elementer (lavere del av blokken).

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. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom og leilighetsskillevegger

Vinduer

Vinduer leveres hvitmalte (NCS S-0502Y) med utvendig mantling (ytterkledning) i aluminium. Balkongdører leveres hvitmalt. Beslag leveres i forkrommet utførelse. Dør - og vindussmyg i yttervegger vil bestå av gips med forsterkede hjørner. Solskjerming av vinduer leveres iht krav fra Teknisk forskrift og beregninger. Omfang som angitt på tegning. Motordrift med bryter på vegg.

Himling

Himlinger leveres iht. romskjema, enten som malte plattendekker eller 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.

Dører

Innvendige dører leveres med hvite, glatte dørblader samt hvitmalte karmen, utforinger og gerikter (NCS S-0502Y). Det vil være synlige spikerhull i geriktene. Inngangsdør leveres også med hvitmalte karmen, utforinger, gerikter (NCS S-0502Y) og 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. Utstyr på kjøkken og bad som angitt i romskjema. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannsløkking.

Luftbehandling

Leilighetene leveres med individuelle leilighetsaggregater med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. 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. Sikringskap plasseres i bod eller i gang. Elektriske punkter iht. romskjema.

Oppvarming av leilighetene kommer fra felles fjernvarmesentral/veksler for sameiet, plassert i kjeller. Herfra føres varmerør via eget fordelerskap i leiligheten til gulvvarmesløyfer i stue/kjøkken, entre og soverom. Plassering av fordelerskap for varme er angitt på tegning. Det installeres egen måler for varmeforbruk i hver leilighet.

Termostatstyrt vannbåren gulvvarme i bad. Energikostnadene vil bli fakturert etter faktisk forbruk, samt en forholdsmessig andel av sameiets varmetap. 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 av tekniske årsaker må plassbygges. Innredning, utstyr og overflater leveres iht romskjema.

Utomhus/fellesarealer

Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Det blir et utomhusareal av alminnelig god kvalitet. Vi gjør oppmerksom på at en mindre del av utearealet tilhører felt B1 og det vil ikke være ferdigstilt ved overlevering, da dette fullføres i sammenheng med et senere byggetrinn. felt S1 vil få tinglyst rett til bruk av arealet sammen med B1, men dette vil først skje ved fedigstillelse av B1. Tidspunkt for opparbeidelse av øvrig utomhusareal skjer på egnet årstid.

Trapp og heis går fra kjeller til toppetasje i alle oppgangene. Her er det opparbeidet felles takterasse.

Alle innvendige vegger blir i hvitmalt betong/gips. Gulv i inngangsparti får fliser, trapper og korridorer får vinylbelegg. Spilerekkerket 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 husbrannslange eller 1 stk brannslukkingsapparat til hver leilighet,

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 fortrinnsvis plassert i entré/bod.

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. Skanska står eksempelvis fritt til å dele opp felt S1 i flere sameier. Dersom deler av utbyggingen som inngår i eierseksjonssameiet Ensjø Torg 1 bygges ut etter overtagelse av de første boligene, plikter kjøper å medvirke til alle vedtak 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 bygningssmyndigheter.

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.

Ensjø Torg Felt S1 - Byggetrinn 2 (BT2) Romskjema

Oslo, 07.07.2016 CK

Romskjema

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.	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 gulvvarme med termostatstyring. Synlige sprinklerhoder.	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 plattendecker eller 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. Doble stikkontakter ved gulv, antall iht. norm (NEK 400: 2014). Uttak for kabel-TV / bredbånd.	Vannbåren gulvvarme med termostatstyring. Synlige sprinklerhoder.	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 0502 Y)	Sparklet og malte plattendecker eller 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 Lysarmatur med spot'er under overskap 2 doble stikkontakter over kjøkkenbenk Doble stikkontakter ved gulv, antall iht. norm (NEK 400: 2014) 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg.	Kjøkkenvask i stål. Ettgreps svingbart blandebatteri m/kran for oppvaskemaskin. Stuss og avløp for oppvaskemaskin. Vannbåren gulvvarme med termostatstyring. Synlige sprinklerhoder.	Kjøkkenventilator for avtrekk, type Exhausto Blend ESL 145 med stålfront og lys over komfyr.	Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte, hvite fronter, foring til tak. Håndtak i stål. Benkeplate i laminat. Dempere på skapdører og skuffer. Kildesortering under vask. Glassplate 90*45 cm i frostet glass over komfyr, ellers malte vegger mellom over- og underskap.

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 plattendecker eller 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 ved tak med bryter på vegg. Doble stikkontakter ved gulv, antall iht. norm (NEK 400: 2014)	Vannbåren gulvvarme 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.	Termostatstyrt gulvvarme (Elektriske varmekabler, alternativt vannbåren gulvvarme). Downlights i tak og lys over speil med felles dimmer. 1 Stikkontakt ved speil. 1 dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel.	Vegghengt WC i hvit porselen med hvitt sete og lokk. 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. Toalettullholder 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 plattendecker eller hulldekker i betong med synlige v-fuger. Farge hvit (NCS S 0502 Y)	1 dobbel stikkontakt ved gulv. 1 taklampe med bryter på vegg.	Synlig sprinklerhode.	Avtrekk via spalte under dør eller ventil i vegg.	Synlige tekniske installasjoner på vegg og i himling. Glatt hvit dør.
WC	Fliser str. 10x10 cm med sokkelflis, farge grå	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y)	Sparklet og malte plattendecker eller 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 i hvit porselen med hvitt sete og lokk. 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.

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektro *)	Varme og sanitær	Ventilasjon	Innredning/Annet **)
BALKONG	Balkongdekke leveres med betongoverflate, eventuelt med plattning av terrassebord dersom nødvendig for å oppnå terskel mindre enn 2,5 cm . Private takterrasser ****) leveres med terrassebord av tre.		Under- og overside av balkongplate i ubehandlet betong	1 lampe med innvendig bryter 1 dobbel stikkontakt			Balkongrekkverk med glassfelt og tette plater på balkonger. Leilighetstype E0401 til E01501 og E0402 til E01502, leveres med østvendt skjermvegg og innglassing mot Rolf Hofmos gate.

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

****) På private takterrasser leveres baldakin/brem over åpningsfelt på balkong-/ terrassedør. Utføres som glassplate opphengt i wire-system, utstikk ca 90 cm.