

Seljeveien 25 og 29

Oslo 28.04.2011, rev. 28.06.2011

Side 1 av 7

Leveransebeskrivelse

Innledning

Området er delt inn i fem felt, A til E, der Seljeveien 1 – 13 (felt A), Seljeveien 15 og 17 (halve felt B) og Frydenbergveien 50 – 54 (halve felt E) er ferdig bygget. Seljeveien 19 og 21 (andre halvdel av felt B), Frydenbergveien 56 – 60 (andre halvdel på felt E) og Seljeveien 23 og 27 (første del av felt C) er under bygging. Ferdig utbygget vil Frydenberg bestå av ca 600 leiligheter. Sentralt på området vil det bli opparbeidet en park.

Andre del av felt C består av to blokker – Seljeveien 25 og 29.

Seljeveien 25 er på 5 etasjer og består av 15 leiligheter. Seljeveien 29 er på 6 etasjer og består av 19 leiligheter. Totalt 34 leiligheter. Leilighetene er 2-, 3- og 4-roms fra 42 – 119 m²

Generelt

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging på området i hht. Skanska Bolig sin plan for området samt reguleringsplanen. Kjøper er inneforstått med og aksepterer de ulempene som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet også etter at innflytting har funnet sted.

Kjøkkeninnredning og benk med vask og skap på bad er inkludert i kontrakten. Øvrig inntegnet innredning er tilvalg. Tilvalsfrist oppgis av selger. I romskjema spesifiseres materialer, overflater, el-punkter etc. i hvert rom.

Det blir heis ved hovedtrapp fra kjeller og opp til de enkelte etasjene.

Prosjektets organisasjon

Byggherre er Skanska Bolig AS.

Salg

Skanska Bolig AS gjennomfører salget av leilighetene.

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova.

Oppstart / ferdigstillelse

Arbeidene med bygging av prosjektet vil starte ca 01.09.2011. Hus 25 bygges først og overleveres senest 10. desember 2012. og Hus 29 overleveres senest 01. mars 2013.

Utomhus blir ferdigstilt til egnet årstid. Dette kan innebære at deler av utomhusanlegget ikke er ferdigstilt ved overlevering.

Adresse

Adressene er henholdsvis Seljeveien 25 og Seljeveien 29, 0575 Oslo.

Eiendommene

Seljeveien 25 og 29 har gnr. 126 og bnr. 169 i Oslo Kommune.

Utomhusarealet mellom blokkene blir felles eiendom for Seljeveien 23, 25, 27 og 29 (felt C).

Garasjen/kjeller under byggene er felles for felt A, B, C og D med nedkjøring ved Seljeveien 1. Garasjeanlegget under byggene blir fradelt som egen eiendom.

Sameie

Seljeveien 25 og 29 vil bli etablert som ett eller flere eierseksjonssameier. Garasjeanlegget blir organisert som eget sameie.

Eierforhold / organisering

Seljeveien 25 og 29

Oslo 28.04.2011, rev. 28.06.2011

Side 2 av 7

Leilighetene er selveier. Hver leilighet får tildelt eget seksjonsnummer. Uteplass tilhørende leiligheter i første etasje blir definert som tilleggsdel til eierseksjonen. Bodarealet i kjeller eies av garasjesameiet og hver seksjon får særlig bruksrett til en angitt bod. Trapp, heis, korridor og tekniske rom i Seljeveien 25 og 29 er fellesareal i eierseksjonssameiet. Utomhusarealet mellom Seljeveien 23, 25, 27 og 29 (felt C) skal eies og driftes i felleskap av Seljeveien 23, 25, 27 og 29. Hovedveien inn på området (Seljeveien) skal eies og driftes av alle boligene på Frydenberg. Parken på området er et sameie mellom boligene, eksisterende næringsbygg og skole (under bygging). Parken driftes og brukes av alle sameierne på Frydenberg.

Parkering

Parkeringsplassene ligger i felles garasjekjeller.

Garasjen organiseres som et tingsrettslig sameie. Eierseksjonssameiet vil eie en ideell andel av garasjesameiet bestående av boder, tekniske rom og andel av øvrige areal. Kjøpere av p-plasser vil eie en ideell andel i garasjesameiet.

Boder

Det leveres innvendig bod til 3- og 4-roms leiligheter. Samtlige leiligheter får en sportsbod på ca 5 m² i tilknytning til garasjeanlegget.

2-roms leiligheter vil ikke få innvendig bod i leiligheten, denne kompenseres med større sportsbod i kjeller.

Renovasjon

Felles avfallshåndtering i avfallsbrønner som er plassert ved Seljeveien 23.

Postkasser

Postkasser plasseres utenfor inngangspartiet.

Grunn og fundamenter

Bygget er fundamentert på fjell.

Rørsystem

Husene bygges med bærende yttervegger av betong og hulldekkelementer. I tilknytning til balkonger og klimaveggfelter er det noe bærende stålkonstruksjoner.

Yttervegger

Fasadene består av malte prefabrikkerte betongelementer med områder av trepanel og platekledning. Balkongrekkverk er en kombinasjon av spiler og plater med håndløper. Farger er ikke endelig besluttet.

Vinduer

Vinduer og terrassedører leveres hvitmalt. Låser og beslag leveres i forkrommet utførelse. Det leveres lås på vinduer i første etasje.

Dører

Dører leveres med hvite, glatte dørblander samt hvitmalt karm og utforinger. Dør- og vindussmyg i yttervegger vil bestå av hvitmalt betong og hvitmalt gips.

Vegger

Baderomsvegger leveres med hvite keramiske fliser. Øvrige vegger leveres hvitmalt.

Himlinger

På bad leveres hvit nedforet stålhimling. Himling forøvrig leveres i hvitmalt betong med synlige fuger. Der tekniske installasjoner kreves, vil det dels bli nedsenkede himlinger, dels innkassinger av kanaler og rør.

Gulv

Baderomsgulv leveres med gråmarmorerte matte fliser. Vinylbelegg på WC (gjelder kun leilighet type 2D). Øvrige gulv leveres med eikeparkett.

Balkong / Terrasse / Hage

Alle leilighetene i 2. – 6. etasje får balkong. Balkongdekke leveres som betong, underside av balkongtak leveres hvitmalt. Leilighetene i 1. etasje får egen treplattung med tilhørende hageareal.

Generelt VVS

Innvendig vannledninger inklusiv rør til radiatorer legges som rør – i – rør med fordelerskap plassert synlig i entre og i tak på bad.

Sanitær

Alle bad får vegghengt toalett med skjult systerne og to spylenivåer. Hver leilighet får egen stoppekran i fordelerskap for rør – i – rør. På bad monteres tilkobling for vann, avløp og strøm til vaskemaskin og tørketrommel.

I 1.etg monteres et utvendig vannuttak for hver leilighet.

Luftbehandling

Leilighetene leveres med felles 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. Oppvarming av leilighetene skjer via radiatorer i stue og soverom. Det blir termostatstyrt elektrisk gulvvarme i bad. Det installeres to egne forbruksmålere i hver leilighet, en for oppvarming og en for varmt vann. Det leveres strømmåler for hver enkelt leilighet plassert i fellesareal. Sikringsskap og skap for fjernvarme plasseres i bod eller i gang. Energikostnadene vil bli fakturert etter faktisk forbruk (kommer som tillegg til oppgitt felleskostnad).

Tele og automatisering

Leilighetene leveres med et uttak for TV/radio/internett i stue.

Porttelefon

Det leveres porttelefonanlegg ved inngangsdør til hver blokk med svarapparat i hver leilighet.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning leveres fra Norema type "Areal Hvit" i henhold til egen kjøkkentegning. Benkeplate leveres i laminat type "Drivved". Bøyle på skuffer/skap leveres i type "Tema Stål" lengde 96 mm. Endringer eller tilvalg på kjøkken kan kjøpes av Norema. Hvitevarer er ikke en del av standardleveransen.

Garderobeskap

Leiligheter med innvendig bod mindre enn 3m² leveres med kompenserende garderobeskap eller skyvedørsgarderobe (gjelder ikke 2-roms leiligheter) ihht kontraktstegning. Øvrige garderobeskap kan kjøpes som tilvalg hos Norema.

Baderomsinnredning

Bad leveres som ferdige moduler. Det leveres benkeplate med vask og underskap, samt speil på vegg. Dusj med stang på vegg og opplegg for dusjforheng.

Seljeveien 25 og 29

Oslo 28.04.2011, rev. 28.06.2011

Side 5 av 7

Brann og røykvarsling

Det leveres husbrannslange i skap på kjøkken. Det leveres røykvarsler i hver leilighet. Plassering og antall avhenger av leilighetens utforming.

Utomhus / fellesarealer

Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Det blir et utomhusareal av alminnelig god kvalitet.

Trapp går fra 1. til 5. etasje i Seljeveien 25 og 1. til 6. etasje i Seljeveien 29, og heis går fra kjeller til toppetasje i begge husene. Det blir egen utendørs trapp til garasjekjeller.

Alle innvendige vegger blir i hvitmalt betong/gips med unntak av en vegg i trapperom som blir malt i annen farge. Gulv i inngangsparti i 1. etasje belegges med fliser, øvrige gulv og trapper får vinylbelegg. Spilerekkverket i trappoppgang leveres i lakkert stål.

Toleranser

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Leveransen er i henhold til Teknisk forskrift 22.1.1997 med vedtatte endringer til og med 26.1.2007. Arbeidet utføres iht. NS 3420, toleranseklasse 3, mens mur- og puss- arbeidene utføres iht. toleranseklasse 4. Lydteknisk dimensjoneres bebyggelsen ut fra forskriftens "Lydklasse C". For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

Miljø

Skanska Bolig AS har en bevisst holdning til miljø, og bruker ikke parkett fra regnskogmateriale eller impregnert virke innsatt med skadelige stoffer i sine prosjekter.

Det er gjennomført et bevisst materialvalg som ikke avgir skadelige gasser. Ytterveggene i husene magasinerer varme som fører til mindre varmetap i leilighetene, samtidig som det isolerer bedre og gir en mer behagelig innetemperatur i varme perioder.

Fjernvarme er energikilde for oppvarming av både forbruksvann og boligen, og det er egne målere i hver leilighet. Dette fører til lavere energibruk enn om forbruket går på felles måler og regningen deles på alle. Samtidig er radiatorer med vannbåren varme en fleksibel løsning med hensyn til oppvarming.

Et viktig miljøvennlig tiltak er balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Det blir lagt stor vekt på et utomhusareal med miljømessig god kvalitet og utearealer som gir en positiv opplevelse for beboere i alle aldre.

Forbehold

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generell standard.

Det tas forbehold om skrivefeil i romskjema og leveransebeskrivelse.

Alle illustrasjoner benyttet i markedsføring av Seljeveien 25 og 29 er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme.

Seljeveien 25 og 29

Oslo 28.04.2011, rev. 28.06.2011

Side 7 av 7

ragnhild.aanrud@skanska.no

Standard leveranse

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektro / Varme	Sanitær	Ventilasjon	Innredning/Annet
Entré / gang	14 mm eik parkett m/ lakkert eik fotlist	Sparklet og malt gipsplater, farge S0502Y.	Sparklet og malt betong, farge S0502Y*) Ingen taklister.	1 stikkontakt ved tak m/bryter. 2 dobbelte stikkontakter på vegg v/ gulv ¹⁾ 1 porttelefon. ¹⁾ 1 stk for Type 2A, 2B, 2D og utleiedel i 3B		Spalte under dør.	Røykvarsler.**) Sikringsskap for elektro plasseres eventuelt annet sted. Glatt hvit dør.
Innvendig bod	14 mm eik parkett m/ lakkert eik fotlist	Sparklet og malt gipsplater/betong, farge S0502Y.	Sparklet og malt betong, farge S0502Y*) Ingen taklister.	1 dobbel stikkontakt på vegg v/ gulv 1 taklampe m/ bryter på vegg.		Spalte under dør.	Glatt hvit dør. Det blir synlige kanaler for ventilasjon.
Kjøkken	14 mm eik parkett m/ lakkert eik fotlist	Sparklet og malt gipsplater/betong, farge S0502Y.	Sparklet og malt betong, farge S0502Y*) Ingen taklister.	1 stikkontakt for komfyr. 1 stikkontakt for kjøleskap. 1 stikkontakt for oppvaskmaskin (ikke i utleiedel i 3B) 1 lysstoffarmatur under overskap m/dobbel stikkontakt 2 doble stikkontakter over kjøkkenbenk (for utleiedel Type 3B leveres 1 stk).	Kjøkkenvask. Ettgreps svingbart blandebatteri m/kran for oppvaskemaskin. Stuss og avløp for oppvaskemaskin.	Kjøkkenventilator (avtrekk for balansert ventilasjon) i stål, type "blend" m/lys over komfyr. Spalte under dør.	Kjøkkeninnredning fra Norema, type "Areal Hvit". Type håndtak: "Tema stål" lengde 96 mm. Benkeplate i laminat: type – "Drivved" Husbrannslange i kjøkkenbenk. Glatt hvit dør.
Stue	14 mm eik parkett m/ lakkert eik fotlist	Sparklet og malt gipsplater/betong, farge S0502Y.	Sparklet og malt betong, farge S0502Y*) Ingen taklister.	På vegg v/gulv: 8 doble stikkontakter type 1A, 2A og 2B (for utleiedel Type 3B leveres 7 stk).		Ventil for tilluft (balansert ventilasjon) Spalte under dør.	Røykvarsler. **) Glatt hvit dør.

		S0502Y.		10 doble stikkontakter type 1C. 11 doble stikkontakter type 2D 14 doble stikkontakter type 3A 2 stikkontakt ved tak m/bryter. Uttak for tv/radio/internett. Radiatorene.			
WC Type 2D	Vinylbelegg	Sparklet og malt gipsplater/betong, farge S0502Y.	Sparklet og malt betong, farge S0502Y*) Ingen taklister.	1 lysstoffarmatur over vask m/enkel stikkontakt	Vegghengt WC i hvit porselen med hvitt sete. Servant i porselen tilpasset innredning og ettgreps blandebatteri	Ventil for avtrekk (balansert ventilasjon) Spalte under dør.	50 cm vask med skap under. Speil over vask Glatt hvit dør.
Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektro / Varme	Sanitær	Ventilasjon	Innredning/Annet
Bad	Gråmarmorerte matte fliser str. 10x10 cm. Fuge farge lys grå.	Hvite matte fliser str. 10x30 cm, Fuge farge lys grå.	Nedforet himling av stålplater med hvit overflate.	Termostatstyrt gulvvarme. 1 Stikkontakt v/vask. 4 downlights i tak. 1 dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel	Vegghengt WC i hvit porselen med hvitt sete. Servant i porselen tilpasset innredning og ettgreps	Ventil for avtrekk (balansert ventilasjon) Spalte under dør.	Benkeplate med hvitt underskap. Speil innfelt i flisene. Fordelingsskap synlig i tak. Glatt hvit dør.
Soverom 1	14 mm eik parkett m/ lakkert eik fotlist	Sparklet og malt gipsplater/betong, farge S0502Y.	Sparklet og malt betong, farge S0502Y*) Ingen taklister.	1 stikkontakt ved tak m/bryter (2 stk i type 2D) 3 doble stikkontakter på vegg v/gulv ¹⁾ Radiator.		Ventil for tilluft (balansert ventilasjon). Spalte under dør.	Glatt hvit dør.

Soverom 2 / 3	14 mm eik parkett m/ lakkert eik fotlist	Sparklet og malt gipsplater/beto ng, farge S0502Y.	Sparklet og malt betong, farge S0502Y*) Ingen taklister.	1 stikkontakt ved tak m/bryter. 2 doble stikkontakter på vegg v/gulv. ¹⁾ Radiator. ¹⁾ 3 stk i sov 2 Type 3A		Ventil for tilluft (balansert ventilasjon). Spalte under dør.	Glatt hvit dør.
BALKONG/ HAGE				1 lampe m/ innvendig bryter og 1 dobbel stikkontakt			Balkongrekkverk er en kombinasjon av spiler og plater. Fargevalg er ikke endelig avklart.

*) Skjøter i hulldekke vil være synlige.

**) Antall og plassering av røykvarsler avhenger av leilighetens utforming.

Skanska Bolig AS tar forbehold om rett til endringer av den generelle beskrivelsen forutsatt at den generelle standarden opprettholdes. Det tas også forbehold om feil i beskrivelsen.

Alt listverk leveres med synlige spikerhull. Det leveres balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Leilighetene varmes opp med fjernvarme. Det leveres radiatorer i stue/kjøkken og soverom. Forbehold om synlige rør-/kanalføringer.

Det tas forbehold om plassering og størrelse på sjakter, nedføringer og innkassinger ifm rør-/kanalføringer.

I forbindelse med elektro/tv-data/sanitær/fjernvarme/ventilasjon kan det komme inspeksjonsluker fortrinnsvis plassert i gang/bod.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning i kjøkken og på bad. Kjøkken- og elektrotegninger vil bli ettersendt.

Kontakt: