

LEVERANSEBESKRIVELSE

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å redegjøre for prosjektets viktigste konstruksjoner, installasjoner og funksjoner. Prosjektbeskrivelsen suppleres av vedlagte romskjema, der det redegjøres for materialbruk, overflater og tekniske installasjoner for boligen og bygget generelt. Videre vises det til øvrig salgsdokument for prosjektet.

Bygningene

Byggetrinn 1 i Øvre Kroken er Soltunet som vil bestå av totalt 105 leiligheter fordelt på fire bygg med inntil 14 etasjer. I det første salgstrinnet legges det ut 43 leiligheter for salg i bygg sør og i bygg øst. Fellesarealer vil etableres i plan 2 på gårdsrommet mellom bygningsdelene, og parkeringsanlegg vil etableres i nedre plan.

Bygningene utføres i henhold til teknisk forskrift (TEK17), og vil ha en bærende konstruksjon og fundamentering av stål og betong. Yttervegger utføres av bindingsverk i tre og/eller betong med utvendig fasade av fasadeplater og felt med trekledning. Tak er flate med takluker og innvendige nedløp. Etasjeskiller leveres av betong, og balkonger av betongelement med søyler/stag.

Utomhus

Utenomhusplan er i hovedsak ferdigstilt (vedlagt prospektet) men det tas forbehold om at det fortsatt kan bli gjort endringer/justeringer/tilpasninger. Uteområdet leveres ferdig opparbeidet med gangveier, grøntareal, oppholdsarealer for møblering, og flere aktivitetssoner med lekestativ og liknende. Nærhet til marka og lysløype. Gårdsrommet legger til rette for at alle bygninger vil ha tilgang til de samme fellesarealer.

Fellesareal

Det er tilrettelagt for fellesarealer innvendig for beboere på Soltunet i Øvre Kroken. Fasilitetene vil blant annet bestå av treningsrom, utleieleilighet, selskapslokale med kjøkken for arrangementer, arbeidsplasser i åpent landskap for hjemmekontor, smørebod og toalettfasiliteter. Det gjøres oppmerksom på at tilgjengelighet på enkelte fellesarealer vil reguleres av bestemmelser gitt fra borettslaget.

Renovasjon

Anordnes i henhold til krav fra Tromsø kommune, med kildesortering og felles kastepunkter for avfall i underjordisk anlegg. Avfallshåndtering gjøres i samarbeid med lokal renovatør.

Kommunal tilknytning

Offentlig veg, vann og avløp.

Sportsboder

Til alle leiligheter medfølger det en låsbar sportsbod innendørs, med varierende størrelse fra 3-9 m², eller i tilknytning til svalgang. Sportsbodene har belysning, men er uoppvarmede og kun ment for lagring av gjenstander som tåler fukt- og temperatursvingninger, det er ikke stikkontakt i boder. Utbygger tildeler bodplassering iht. planoversikt.

Garasjeanlegg og parkeringsplasser

Garasjeanlegget bygges under bakkenivå på tomten. Gjesteparkering etableres utvendig. Det er avsatt plass til sykkelparkering innendørs og utendørs. Det tilrettelegges for elbil-lading og sykkel-lading.

Postkasser

Låsbare postkasser plasseres innvendig. Plassering av postkasser i samarbeid med postvesenet. Postkassene merkes med adresse.

Heis og adkomst

Leilighetene har adkomst via felles inngangsparti i hver bygning med heis og trapp.

Private uteplasser

Alle leilighetene har privat balkong og/eller terrasse. Balkonger leveres som ferdige elementer med betongoverflate. Terrasser på mark leveres med overflate av impregnert skrudd trevirke. På innglassede balkonger er ikke glassene isolerte og ikke en tett konstruksjon, regn og snø kan derfor drive inn ved enkelte værtyper. Rekkverk på balkonger i glass. Avrenning fra balkonger via nedløpsrør langs fasade til terreng vil være synlig.

Innvendige gulv

Boligene leveres i hovedsak med 1- stavs lys eikeparkett på gulv, med gulvlist med synlig innfestning. Der det ikke er parkett legges det fliser i en beige nyanse 60x60 cm på gulv, typisk er gulv på bad og andre våtrom. Mindre fliser i dusj sone. I leiligheter som har flere etasjer leveres en innvendig trapp med trappetrinn av eik og vanger av hvitmalt furu. Gulv i leilighetene med trinnlydskonstruksjon.

Innvendige vegger

Innvendige vegger kles med gips, sparkles og males i hvit farge. På bad legges fliser 60x60 cm i en beige nyanse. Innvendige lettvegger isoleres.

Innvendig takhøyde og himlinger

Netto himlingshøyde i leilighetene vil være ca. 2,6 meter. Himling er i hovedsak malte betongelementer med synlige v-fuger, med unntak av enkelte rom hvor det vil det være nedsenket himling av gipsplater på grunn av tekniske føringer over himling. Betongelementer males i hvit. Bad leveres med nedforet hvit plateløsning. På enkelte rom kan ventilasjonskanaler og sprinkelanlegg ha nedforing/innkassing. Listefri overgang mellom vegg og tak. Himling på balkong og terrasser er ubehandlet betong.

Dører og vinduer i leiligheten

Hovedinngangsdør til leilighetene leveres som brann og lyddør med glatt overflate og lås tilpasset valgt låssystem. Dører merkes med leilighetsnummer. Innvendige dører er slette dørblad i farge hvit, med dørvrider av rustfritt stål. Det leveres knappevrider på bad og WC-rom, mens øvrige dører har standard låskasse. Det er flat terskel med åpning for luftgjennomstrømning i alle rom. Dør til sportsbod med lås tilpasset nøkkel for leiligheten.

Dører ut til private balkonger og terrasser leveres i hovedsak som slagdør med tilstøtende glassfelt. Der hvor det ikke leveres slagdør, leveres skyvedør.

Vinduer leveres med karm av tre kledt med aluminium utvendig. På enkelte dager i året vil det kunne forekomme dugg/rim utvendig på glass som følge av god isolasjonsevne. Karmer, tilhørende utføringer og gerikter til dører og vinduer leveres i hvit farge med synlig innfestning.

Kjøkken

Kjøkken leveres fra kvalitetsleverandør med fronter i en hvit nyanse i slett utførelse, med hvit laminat benkeplate. Kjøkkenskap leveres iht. tegninger. Enkelte overskap vil ha LED belysning i bunnen som styres over dimmer på vegg. Armatur og oppvaskkum leveres i stål, med vannlås og tilkobling for oppvaskmaskin. Det monteres vannstopper på røropplegg til oppvaskmaskin (automatisk stenging ved vannlekkasje). Kjøkken leveres ellers med integrerte hvitevarer; herunder oppvaskmaskin, innbyggingsovn, kombiskap og induksjonstopp. Ventilator fra Røros Metall i overskap med avtrekk over tak (egen løsning for kjøkkenøy).

Plasseringen av oppvaskkum, koketopp og liknende i kjøkkeninnredning på salgstegninger er ikke endelige, og kan bli endret i forbindelse med tekniske føringer og detaljprosjektering.

Bad

Bad leveres i hovedsak som kabin, med beige 60x60 cm fliser på vegg og gulv, og med mindre flis på gulv i dusjsone. I himlingen monteres innfelte downlights med dimmer for justerbar belysning. Underskap til vask leveres som standard i en hvit nyanse i slett utførelse, med speilskap med lys samt strømuttak ved speil. Blandebatteri og tappekraner er i god utførelse fra anerkjent produsent, og det er avsatt plass til vaskemaskin og kondensstørketrommel. Dusjhjørne vil ha vegger i glass og armatur er vegghengt. Toalett leveres vegghengt for enkelt renhold, med dempelukk.

Garderobe

Garderobeskap leveres ikke, men kan kjøpes som tilvalg. Det er avsatt plass til garderobeskap som anvist på tegningene.

Elektrisk peis

Elektrisk peis kan leveres i enkelte leiligheter i en tilvalgs prosess. Se beskrivelse under tilvalg.

Oppvarming

Det etableres en felles varmesentral som kilde for oppvarming og varmt tappevann. Det skal være felles vannmåling av totalt forbruk varmtvann både for oppvarming og undermålere i hver enkelt leilighet. Varmetap mellom sentral og målere til hver bolig fordeles gjennom arealbrøk. Målere er klargjort for fjernavlesning.

Grunnoppvarmingsbehovet i leilighetene dekkes i hovedsak gjennom vannbåren gulvvarme på stue og kjøkken som styres med termostat. Alle bad har elektriske varmekabler i gulv. Soverom leveres med stikkontakt klargjort til panelovn. Panelovn leveres ikke.

Ventilasjon

Hver leilighet skal ha sitt eget balanserte ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning, friskluftinntak og avkast ut av yttervegg eller tak. Plassering avgjøres ved detaljprosjektering. Kjøkkenventilator er integrert i overskap med avtrekk over tak fra Røros Metall. Leiligheter som har koketopp på kjøkkenøy vil ha et avtrekksfilter. Sportsboder ventileres etter gjeldende forskrift.

Elektro

Det elektriske anlegget har lysbrytere og stikk i design Elko plus eller tilsvarende med lavtbyggende design, og installeres iht. forskriftskrav NEK 400. Boligene vil få skjult elektrisk anlegg med unntak i lydvegger og i betonghimlinger. Det leveres sikringsskap med

automatsikringer og svakstrømskap i hver bolig. Hovedsikring og måler til hver bolig plasseres i bygningens felles sikringsskap iht. gjeldende krav.

- Spotskinner i hvit utførelse med dimmer i stue/kjøkken. Der det er naturlig vil det være tilrettelagt for lyspunkt med dimmer over kjøkkenbord. Innfelte downlights med dimmer på bad, og speilskap med lys. Øvrige rom leveres med LED lystallerken
- Kjøkkenskap med lys over kjøkkenbenk som styres over dimmer
- Koketopp får komfyrvakt
- Stikk monteres iht. forskrift
- Gulvvarme på bad
- Sportsbod med lyspunkt i tak
- Hver bolig har minimum en stikkontakt og utelys som styres over bryter på hver balkong/terrasse
- Det installeres anlegg for porttelefon med ringetablå ved alle hovedinngangene som gir mulighet for fjernstyring av dørlås fra leiligheten med kamera og fargeskjerm, som merkes med adresse og leilighetsnummer. Utenfor hver leilighet vil det i tillegg være en ringeknapp

Brannsikring

Bygningene brannsikres etter forskriftenes krav. I leveransen inngår lokalt brannvarslingsanlegg med detektor og alarmklokke i leiligheter og fellesrom iht. brannkonsept. Brannvarslingsanlegget kan tilknyttes lokalt brannvesen, hvor abonnement bestilles av boligselskapet. Orienteringsplan og branninstruks ved hovedinngangsdører med styringstablå. Boligsprinkelanlegg i bygningene i henhold til brannkonsept. Skum- eller pulverapparat leveres til hver leilighet, hvor kjøper selv står for evt. montering på vegg.

TV og internett

Altibox Fiberaksess føres frem til en hjemmesentral i hver leilighet. Hver enkelt beboer velger, bestiller og betaler selv hva man ønsker. Kun TV, kun internett eller pakke med alt. Det finnes tre ulike kollektive avtaler fra Altibox å velge i.

Tegninger

Ved utarbeidelse av salgsgrunnlaget er detaljprosjektering ikke gjennomført, derfor kan det bli endring i arealet på garasjeanlegg, fellesarealer og antall parkeringsplasser, på utvendig på fasade, som for eksempel valg av fasadeplater, balkongløsninger og størrelse på vinduer i front, uten at det vil gi rett til prisregulering eller andre krav/beføyelser. Før igangsetting av bygging er endelig utforming bestemt.

Tekniske anlegg og fremføringer til disse vil ikke framkomme på salgstegningene, endelig plassering av tekniske anlegg/installasjoner avhenger av detaljprosjektering. Sjakter i leilighet kan endre størrelse og plassering, mindre arealavvik i leilighetene kan derfor forekomme uten at det vil gi rett til prisregulering eller andre krav/beføyelser.

Fasadetegninger, illustrasjoner og digital leilighetsvelger gjenspeiler ikke nødvendigvis korrekte løsninger, produkter og byggets endelige fasadeuttrykk. I leilighetsvelger er det i tillegg til standard leveranse vist to ulike forslag til stilart innvendig i alle leiligheter, disse er kun ment som forslag for å inspirere og kan realiseres i et tilvalgs møte.

Rengjøring

Standard bygg rengjøring av boligen gjennomføres før overlevering til kjøper. Kjøper må imidlertid regne med noe egenvask før innflytting.

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Alle bygninger blir bygget etter Tek 17 standard, og produkter og materialvalg vil være moderne og av god kvalitet. Romskjema viser standard leveranse i leiligheten.

Kjøper har mulighet til å gjøre endringsarbeider, tilleggsarbeider eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) mot vederlag iht. Bustadoppføringslova. Tilvalg vil framkomme i tilvalgs-butikk og avgrenses i utgangspunktet til antall og plassering av stikkontakter, belysning, parkett, fargevalg på vegger, flisarbeid på bad og visse tilvalg på kjøkken. Endringer på kjøkken skal avtales i eget møte med kjøkkenleverandør. Tilleggsarbeider kan f.eks. være tillegg eller bytte av objekter/farger som ikke framkommer av tilvalgs-butikk. I tillegg kan det vurderes mindre bygningsmessige endringsarbeider som for eksempel flytting av innvendige lettvegg eller dør o.l. på forespørsel.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tillegg som:

- a) vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer,
- b) ikke står i sammenheng med utbygger/selgers ytelse, eller
- c) vil medføre ulemper for utbygger/selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Det vil utarbeides en digital tilvalgs-butikk («Viscenario») hvor valgmulighetene for tilvalg og priser framkommer. Priser for ev. tilleggsarbeider og endringsarbeider må vurderes i forhold til hva som ønskes, og avtales konkret med Totalentreprenør. Det vil fremgå hvilke bestillingsfrister som gjelder for de enkelte tilvalg. Det vil gjelde egne frister for tilleggsarbeider og ev. endringsarbeider. Endringer kan ikke bestilles etter at frister er utløpt da det har betydning for fremdriften i prosjektet.

Totalentreprenøren skal håndtere Endringer ovenfor kjøper. Ved anmodning om Endringer skal Totalentreprenør gi en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Alle Endringer til kontrakten skal skje skriftlig i Viscenario, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten. Ved endringsarbeider og tilleggsarbeider vil

Totalentreprenør gjøre konkrete vurderinger, og det kan tilkomme merkostnader utover produktpris oppad begrenset til kr. 15 000. Dette vil regnes inn i vederlaget for endringsarbeider og tilleggsarbeider.

Totalentreprenør har rett til vederlag for Endringer, herunder vederlag for nødvendige kostnader som skyldes forhold på kjøperens side, jfr. Bustadoppføringslova § 43.

Totalentreprenør har også rett til tilleggsvederlag for utarbeidelse av tegninger, pristilbud mv. som følger av Endringer jfr. Bustadoppføringslova § 44.

Totalentreprenør vil fakturere vederlag som gjelder Endringer til kjøper. Kjøperen skal betale for Endringer direkte til meglers klientkonto. Betaling skal skje senest samtidig med sluttoppgjøret. Megleren foretar i tilknytning til oppgjøret utbetaling til totalentreprenøren for fakturerte Endringer.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedtytelsene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglens klientkonto.

Det åpnes ikke for endringer eller tilleggsarbeider som påvirker andre leiligheter eller byggets fasader. Tekniske installasjoner skal i hovedsak beholde sine opprinnelige plasseringer.

Tromsø 13.01.2023

Romskjema, standard leveranse

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Dører/vindu	Innredning/utstyr	Elektro
Entré	En stavet lys eikeparkett.	Malt gips/betong i farge hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Sparklet og hvitmalt betonghulldekker med synlige v-fuger eller nedforet gipshimling der det er tekniske installasjoner over himling.	Inngangsdører til boliger i farge hvit i slett utførelse. Håndtak og låsemekanisme i børstet stål. Karm, utføring og gerikt i farge hvit.		Stikk på vegg iht. forskriftskrav. LED taklys sirkelformet.
Stue	En stavet lys eikeparkett. Vannbåren gulvvarme	Malt gips/betong i farge hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak	Sparklet og hvitmalt betonghulldekker med synlige v-fuger.	Vinduer og balkongdører med karmen innvendig i farge hvit. Innerdør i farge hvit i slett utførelse. Håndtak i børstet stål. Karm, utføring og gerikt i farge hvit.		Stikk på vegg iht. forskrift. Uttak for internett og TV. Hvit spotskinne med LED spotter med dimmer på vegg.
Kjøkken	En stavet lys eikeparkett. Vannbåren gulvvarme.	Malt gips/betong i farge hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Sparklet og hvitmalt betonghulldekker med synlige v-fuger.	Vinduer og balkongdører med karmen innvendig i farge hvit. Innerdør i farge hvit i slett utførelse. Håndtak i børstet stål. Karm,	Slette fronter i hvit nyanse. Armatur og kum i stål. Hvit laminat benkeplate. Håndtak i flat utførelse. Integrerte hvitevarer som	Hvit spotskinne med LED spotter med dimmer på vegg. Belysning over kjøkkenbenk med dimmer. Komfyrvakt på kjøkken.

				utforing og gerikt i farge hvit.	stekeovn, oppvaskmaskin, kjø- og frys, koketopp med induksjon og skapventilator (egen løsning for kjøkkenøy) av god kvalitet fra Røros Metall.	
Bad	Beige fliser i 60x60cm og mosaikk 5x5cm i dusj sone. Elektriske varmekabler.	Beige fliser 60x60cm.	Nedforet hvitmalt plateløsning i himling.	Innerdører i farge hvit i slett utførelse. Håndtak i børstet stål. Karm, utforing og gerikt i farge hvit.	Innredning med hvite slette fronter. Hvit servant. Speilskap. Slette svingbare dusjvegger ca. 90x90cm. Blandebatteri og armatur i god kvalitet. Vegghengt dusj. Vegghengt toalett med dempelokk.	Stikk på vegg iht. forskrift. Downlights i himling, hvite sirkelformede med dimmer på vegg. Integrert belysning i speilskap med dimmer og strømuttak.
WC rom	Beige fliser i 60x60 cm.	Malt gips/betong i farge hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Sparklet og hvitmalt betonghulldekker med synlige v-fuger eller nedforet gipshimling der det er tekniske installasjoner over himling.	Innerdører i farge hvit i slett utførelse. Håndtak i børstet stål. Karm, utforing og gerikt i farge hvit.	Håndvask i hvit utførelse. Blandebatteri og armatur i god kvalitet. Vegghengt toalett med dempelokk.	Stikk på vegg iht. forskrift. LED taklys sirkelformet.
Vaskerom	Beige fliser i 60x60 cm.	Malt gips/betong i farge hvit. Sökkelflis i samme farge som gulv. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Sparklet og hvitmalt betonghulldekker med synlige v-fuger eller nedforet gipshimling der det er tekniske installasjoner over himling.	Innerdører i farge hvit i slett utførelse. Håndtak i børstet stål. Karm, utforing og gerikt i farge hvit.	Opplegg for vaskemaskin.	Stikk på vegg iht. forskrift. LED taklys sirkelformet.
Soverom	En stavet lys eikeparkett.	Malt gips/betong i farge hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Sparklet og hvitmalt betonghulldekker med synlige v-fuger.	Vinduer og balkongdører med karmen innvendig i farge hvit. Innerdør i farge hvit i slett utførelse. Håndtak i børstet stål. Karm, utforing og gerikt i farge hvit.	Panelovn leveres ikke.	Stikk på vegg iht. forskriftskrav. LED taklys sirkelformet. Strømpunkt for panelovn på soverom.
Gang/bod/walk-in	En stavet lys eikeparkett.	Malt gips/betong i farge hvit. Listefri og fuget overgang mellom vegg og tak.	Sparklet og hvitmalt betonghulldekker med synlige v-fuger eller nedforet gipshimling der det er tekniske installasjoner over himling.	Innerdører i farge hvit i slett utførelse. Håndtak i børstet stål. Karm, utforing og gerikt i farge hvit.		Stikk på vegg iht. forskriftskrav. LED taklys sirkelformet.