



# RØAKOLLEN

OSLO

BYGG A OG B • 129 LEILIGHETER • 2–4 ROM





RØAKOLLEN

OSLO



## LIV. LYST. LUFT.

Røakollen er boligprosjektet hvor du får naturen like utenfor døren.

Omtrent 381 nye, moderne leiligheter skal bygges i det populære villaområdet på Røa og 213 leiligheter i hus A, B og C er ferdigstilt. Rett utenfor dørstokken ligger naturskjønne Mærradalen med flotte turstier, frodig natur og et rikt plante- og dyreliv – perfekt for en frisk joggetur eller rolig spasertur i skogen.

Bygg A og B utgjør Storklokken borettslag og består av 129 borettslagsleiligheter, som alle får privat uteplass til solfylte sommerdager, 1-stavs eikeparkett og vannbåren gulvvarme.

Gårdsrommet er et sosialt område omkranset av trær og beplantning – med en sti som fører deg rett inn i Mærradalen.

For gode treningsforhold er sportsbod, sykkelvask, sykkelverksted og smørebod blant fasilitetene. I kjelleren finner du også et eget garasjeanlegg, med heis som fører deg hjem.





## NÆRMILJØET

I et populært og rolig område, som består av villa- og blokkbebyggelse, ligger Røkollen.

Rett utenfor døren finner du aktiviteter og områder som både hever og senker hjerterytmen.

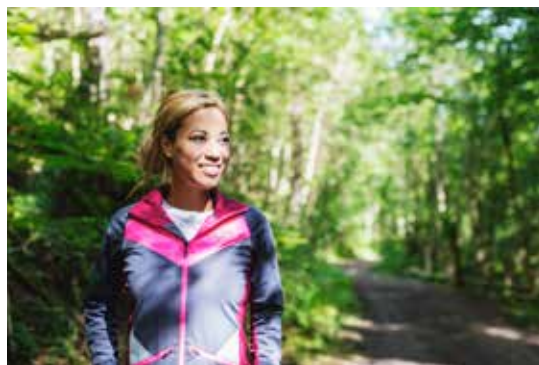
På den ene siden av bygget finner du natur. Frihet. Ro i sjelen. Idylliske Mærradalen har turstier, skog, vann, dyr og planter. Det er heller ikke langt til

Husebyskogen, Sørkedalen eller Bogstadvannet med bademuligheter, turstier, lekeplass, tennisanlegg, idrettshall og golfbane.

På den andre siden ligger bebyggelse og butikker. Du finner nærmeste matbutikk ca. 300 meter unna. I Røa

sentrum finner du butikker, kaféer, bibliotek, legesenter, apotek, frisør, treningssenter, barnehager, skoler, kollektivtilbud og andre servicetilbud.

Nærmeste busstopp er omtrent 200 meter fra Røkollen. T-banen frakter deg til Oslo sentrum på et kvarter.





## KORTE AVSTANDER

I Røakollen bor du like ved alle servicetilbud, og samtidig har du nærhet til flotte turmuligheter.

### BUTIKKER

Det er ca. 300 meter til nærmeste matbutikk. Diverse andre butikker, blomsterhandel, apotek, frisør, kafeer og treningssenter ved Røa T-banestasjon.

### BARNEHAGE

Det er flere barnehager i nærområdet. 600 meter fra Røakollen ligger Rønningen Kanvas barnehage (privat), for barn mellom null og seks år. Solsikken Montessorri-barnehage (privat) ligger 700m unna og Ullernkollen barnehage (kommunal) ligger 750 meter unna. På andre siden av Mærradalen ligger Huseby barnehage (kommunal).

### SKOLE

Nærmeste skoler er Huseby barneskole og Hovseter ungdomsskole. Både Persbråten og Ullern videregående skole ligger i gangavstand.

### FRIOMRÅDE

Røakollen har direkte tilgang til turstier i Mærradalen. Det er et frodig område perfekt for både tur og trening. Flotte

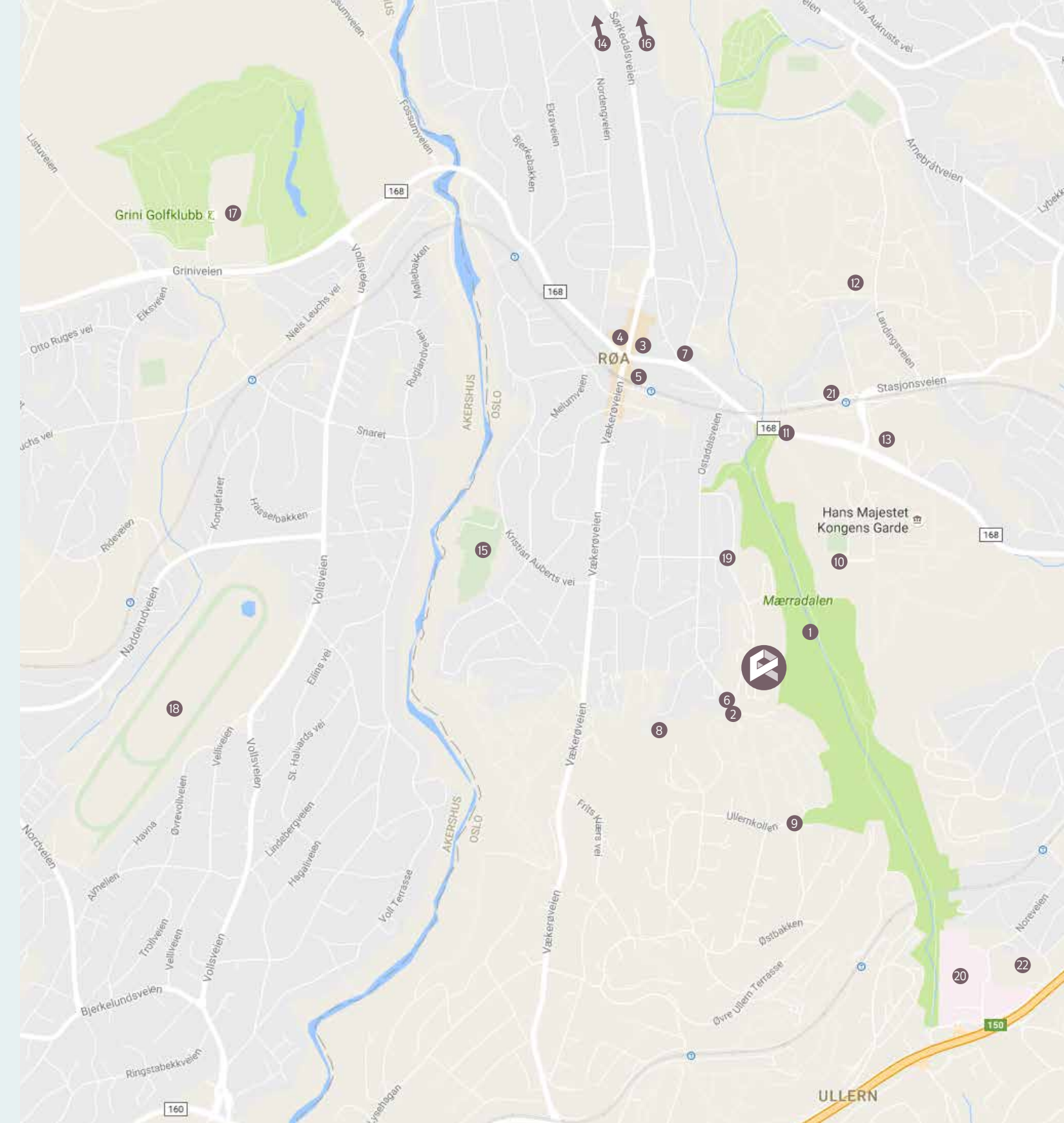
tur- og bademuligheter finnes også ved Bogstadvannet. Det er også kort vei til både Røa idrettsplass, Grini Golfklubb og Oslo Golfklubb (Bogstad).

### KOLLEKTIVTRANSPORT

T-banen på Røa tar deg til sentrum på 15 minutter. Buss 46 til Majorstuen har holdeplass rett ved prosjektet.



- 1 Mærradalen
- 2 Matbutikk
- 3 Røa senter, Røa sentrum
- 4 Treningssenter, Røa sentrum
- 5 T-bane, Røa sentrum
- 6 Bussholdeplass
- 7 Kåfe, Røa sentrum
- 8 Rønningen Kanvas barnehage
- 9 Ullernkollen barnehage
- 10 Huseby barnehage
- 11 Huseby skole
- 12 Hovseter ungdomsskole
- 13 Persbråten VGS
- 14 Bogstadvannet
- 15 Røa Idrettsplass
- 16 Oslo Golfklubb
- 17 Grini Golfklubb
- 18 Øvrevoll Galoppbane
- 19 Art Musikal- & Ballettskole
- 21 Hovseter T-bane
- 22 Ullern VGS





## UTEOMRÅDET

Du går ut døren i bygget. Fra det bilfrie, grønne uteområdet fører en sti deg rett inn i det naturlige friluftss- og treningsområdet Mærradalen.

Dalsøkket er langt og smalt med flere turstier. I bunn snirkler Mærradalsbekken seg gjennom dalen, omkranset av tretypene gråor og hegg på hver side. Elven kommer fra flere kilder i Holmenkollåsen og Voksenlia.

Den lille elven gjør at store deler av dalen er dekket av næringsrike bergarter, som lett forvitrer og gir grunnlag for en rik flora. Derfor har dalen en frodig natur med et rikt plante- og dyreliv. Det er hele 313 forskjellige karplanter, 68 fuglearter og 13 trefluser i dalen. Av spesielle planter kan grønneburkne, smaltimotei, vårveronika og lerkespore nevnes.

I Mærradalen kan du senke hjerterytmen og høre vakker fuglesang, mens du utforsker dalens natur og mangfoldige arter med familien.

I bunnen av dalen finner vi urskog. Underlaget reiser seg på hver side av stien og former bratte vegger. Her har det gjennom tidens gang vært vanskelig å drive skogdrift. Derfor har trærne fått vokse seg høye.

Følger du Mærradalsbekken nedover mot utløpet i Bestumkilen, finner du blant annet en fisketrapp. På 2000-tallet ble det satt ut fisk i elven. Den har vokst seg stor, og har også reprodusert seg selv, ifølge Oslo Elveforum.





## UTOMHUSPLAN

Store, grønne uteområder med inspirasjon fra Mærradalen gir gårdsrommet identitet og karakter.

Se for deg at solen titter fram mellom trærne og inn på det store gårdsrommet mellom byggene. Barn løper rundt på gresset og utforsker apparatene på lekeklassen.

Mellom blokkene er det opparbeidet et koselig uteareal til felles hygge og nytte. Gårdsrommet er en forlengelse av Mærradalen, som består av ulike grøntområder, busker og trær, bord og benker, samt lekeareal. Det er anlagt forskjellige soner, slik at du kan finne et område som passer for deg.

Du kan også nyte solen på din egen uteplass. Alle leilighetene har enten balkong, markterrasse eller privat takterrasse.

På toppen av hus A og B er det bygget felles takterrasser til benyttelse av andelseierne.

Under boligene er det bygget et garasjeanlegg, med direkte adkomst til leilighetsplanene via heis.





## SLIK BRUKER DU MÆRRADALEN PÅ KJØKKENET

Urter og planter til ditt eget kjøkken.

Strutseving er én av norske kokkers seks favoritt-smaker fra naturen, ifølge NRK. Den finnes blant de 313 forskjellige plantene i Mærradalen.

Strutseving er en bregne, og kalles ofte for vill asparges. Den kan fint brukes på kjøkkenet, men må da plukkes mens planten er ung. Det beste tidspunktet er tidlig på våren, før planten springer ut i full blomst.

I et intervju med NRK anbefaler TV-kokken Lise Finckenhagen å tilberede strutseving på samme måte som asparges. Et eksempel er å dampe veksten i lettsaltet vann med smør.

I Mærradalen finnes det også andre planter som kan brukes på kjøkkenet. Det beste: Maten du finner i naturen er både sunn og ekte! Men det er viktig at du setter deg godt inn i hva du er på

jakt etter. Det er ikke alle planter og sopp som kan spises.

Ramsløk kan for eksempel forveksles med liljekonvall. Når du kommer hjem fra en tur i skogen må alt behandles på en skikkelig måte.







## EN DAG I DITT NYE HJEM

Du trækker opp den siste bakken, ut av skogen og inn mot Røakollens grønne hageområde. Svetteperlene pipler ut av panna én etter én. Nå er du sliten. Du puster tungt. Hendene henger på styret, mens lårene trækker ned i pedalen. Den siste lille energien i lårmusklene skal ut. Nå. Opp den siste bakken. Det brenner i lårene. Hjulene ruller over grusen. Sakte, men sikkert. 10 meter igjen nå. Tenk så godt å bli ferdig.

Du dusjer av sykkelen. Låser den inn i sykkelgarasjen, og tar heisen opp til ditt nye hjem. Du stiger inn i en helt ny og moderne leilighet i Røakollen.

På kjøkkenet står din kjære og lager ferdig dagens middag. Det dufter friskt. Middagen inneholder ferske råvarer fra skogen du nettopp syklet ut av.

Du spaserer inn på badet. Flisene du trækker på er lune for føttene.

Maten er ferdig. Du skyver opp glassdøren og stiger ut på balkongen. I det foten settes ut i det fri, blir du møtt av en vegg med frisk luft. Den sniker seg inn i neseborene, og opp i topplokket. Friskhet.

Solen skinner inn på balkongen. Rundt bordet sitter en forventningsfull familie. Middagen nytes på toppen av Oslo. Utsikten er glimrende, ut over hele byen. Holmenkollen kan skimtes litt lenger opp i åsen.

Solen steker.

Livet er herlig.



## LEV VEL MED OBOS

Boligene i hus A og B er organisert som et borettslag, Storklokken borettslag, med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sikre at borettslaget får en trygg og sikker drift. Som andelseier i et borettslag, vil kjøper ha eksklusiv bruksrett til sin leilighet. Andelseierne får felles bruksrett til borettslagets fellesareal.



# ARKITEKTENS ORD

Fra industriområde til høykvalitets boligområde.

Boligområdet får Mærradalen og Husebyskogen som nærmeste nabo. Områdene er grønne og naturskjønne – anlagt for fritid, idrett, sport og rekreasjon for hele Vestre Aker bydel og store deler av Oslo vest.

Vår intensjon har vært å skape gode, sentrumsnære boliger der du skal kjenne at du er tett knyttet til naturen. Vår intensjon har også vært å skape et godt hjemsted. Et sted med karakter og hvor omgivelser kan gi identitet. Hvor du vil kunne kjenne tilhørighet og fellesskap, men også være privat.

Bygningene er plassert og utformet slik at uterom åpnes mot Mærradalen, og for å gi best mulig solforhold for leiligheter og uterom.

De fem bygningene danner et sentralt gårdsrom med naturlig preg og fine oppholdssteder som skaper et positivt supplement til de enkeltes private utearealer. Her er det ulike sosiale soner, lekeplasser, sykkelverksted og en diagonal forbindelse som forbinder Aslakveien til Mærradalen. Bilfrie utearealer sikres med parkering under bakken.

Hvert bygg er satt sammen av tre bygningskropper, eller delbygg, med hver sin inngang fra det sentrale gårdsrommet. Delbyggene er forskjøvet horisontalt i forhold til hverandre, står på ulike terrasserte terrenghøyder og er gitt ulik høyde. Dette for å gi mer lys og variasjon til leilighetene. På denne måten vil store bygninger også kunne virke mindre, og hvert bygg får en litt annen form enn nabobygget. Dette vil bidra til variasjon og skalering av bygninger og uterom.

Fra hovedinngangene i delbyggene er det trapp og heis til leiligheter, underjordisk parkeringskjeller og takterrasser. Alle leilighetene har godt med dagslys og utsyn og har romslige balkonger eller private uteplasser på terreng, enkelte også på tak. I tillegg er det frodige felles takterrasser med fantastisk utsikt og solforhold.

Byggenes fasader vil fremstå i bestandige materialer av høy kvalitet. Tegl er et bærekraftig, robust og varig materiale som krever lite vedlikehold og som eldes langsomt med en fin patina. En lys, metallisk fasade på de høyeste volumene vil fungere som kontrast

til teglfasaden, og skape variasjon og karakteristiske bygg.

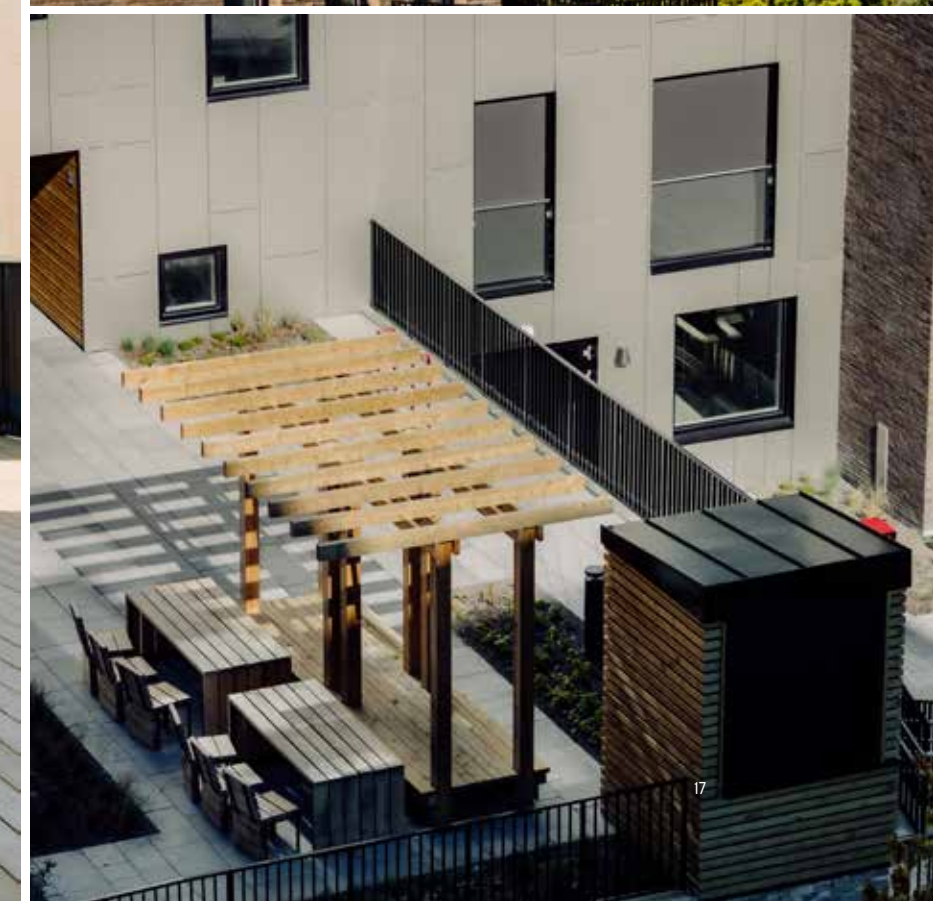
Det er valgt å skape variasjon med få virkemidler og en beskjeden fargepalett for å gi bebyggelsen visuell balanse og helhet.

Ny vegetasjon er valgt for å videreføre og støtte opp under Mærradalens egenart og biologiske verdi.

Det er tilrettelagt for bruk av sykkel og bruk av uterom for å stimulere til opphold og aktiv livsstil utomhus og sosialt liv i nærområdet.

Leilighetenes ulike størrelser vil gi variert befolkningssammensetning og ulike aldersgrupper. I sum vil det nye boligområdet bli et positivt og bærekraftig tilbud i en raskt voksende by og fremstå som bestandig og godt egnet i lang tid.

**Jan Petter Seim**  
a-lab





Velg din interiørstil

## DET NORDISKE LYSET

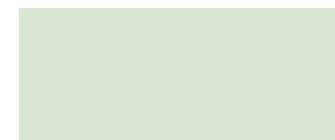
Noe av det som kjennetegner et klassisk nordisk interiør er de rolige, kjølige fargene, satt sammen med myke tresorter, organiske former, naturlige materialer og med varm lyssetting. En fargepalett vil ofte inneholde lyse gråtoner, kalde blåtoner og ikke minst rolige grøntonner - farger som står i god kontrast til hvitt.

Luftige rom med få møbler, gjennomlys og noen grønne planter er hyggelig.

Opplevelse av harmoni er essensielt og kan oppnås ved å velge tapet i lyse farger, malt panel eller matte lyse vegger. Lyse gulv i hvitvasket eik eller bjørk og myke tekstiler som pledd, puter og gulvtepper. Velg en fargepalett som du liker og som gir deg ro. For å friske opp og for å skape kontraster vil en aksentfarge gjøre interiøret spennende. Ved å velge en sterk, varm tone på pledd og puter skapes et lunt og imøtekommende hjem.

- 1 Thundercloud Pigment, Borås Tapeter
- 2 Hvit marmor-morter, Nordstjerne
- 3 Tapeten Bladranker fra Borås Tapeter
- 4 Mikkel pledd, Røros Tweed. Design Kristine Five Melvær
- 5 Horizonblue Pigment, Borås Tapeter
- 6 Kråkebolle skål, Ment

Merk: «Velg din interiørstil» er kun ment som inspirasjon til hvordan du kan dekorere ditt nye hjem.



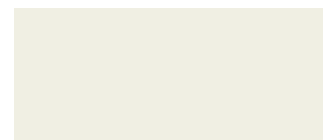
S 0510-B50G



S 2010-R90B



S 3500-N



S 0502-Y



S 2010-Y90R





Velg din interiørstil

# VÅG Å VÆRE DRISTIG

Etter flere tiår med hvite og lyse vegger har fargene igjen kommet tilbake til hjemmene våre. Og for de modigste er det de mørke fargepalettene som gjelder. Dyp blå, grått i flere nyanser, flaskegrønn og purpur er alle farger som egner seg godt på vegger og gir et elegant og sofistikert uttrykk. Ved å velge matte overflater blir lyssettingen enklere, fargene oppleves mykere og vil også enklere kunne kombineres med andre farger og materialer. Ved å velge tapet med mønster på en vegg kan uttrykket bli spennende dynamisk.

Cognacfarge på skinn og tekstil er flott som en kontrastfarge. Sammen med materialer som farget glass, marmor, messing og mørkt tre blir uttrykket dristig. For å skape en letthet og et friskt pust er det flott å tilføre en lys farge som aksentfarge. Hva med en myk gammelrosa eller en frisk lysturkis?

Et koselig hjemmeinteriør er satt sammen av ting man er glad i; noe nytt, noe gammelt og kanskje noe arvet. Noe man kjøpte på en reise, noe man har fått av noen man liker og kanskje noe man har laget selv. Det viktige er at hjemmet er personlig, en rolig oase og som reflekterer de som bor der.

- 1 Can, sofa Hay, Design Ronan & Erwan Bouroullec
- 2 Krum tekopp, Ment
- 3 Vertigo fra Borås Tapeter
- 4 Messing, lær og marmor, Nordstjerne
- 5 Messing, lær og marmor, Nordstjerne
- 6 Linen Shadow blue, Borås tapet
- 7 Fasettvase, Ment

Merk: «Velg din interiørstil» er kun ment som inspirasjon til hvordan du kan dekorere ditt nye hjem.



S 8010-B50G



S 5030-B30G



S 6030 -R40B



S 5540-R90E



S 1080-Y10R



1



2



3



4



5



6



7



## KJØKKEN – HUSETS HJERTE

Lyst, rent og gjennomgående god standard.



Du skjærer opp, koker og tilbereder urtene og plantene du selv har plukket i Mærradalen. Dagens middag gjøres klar i husets hjerte.

Ditt nye kjøkken er lyst og stilrent. Lys 1-stavs eikeparkett dekker gulvflaten. Parketten er hvitbørstet og mattlakkert. Fotlistene og tersklene har tilnærmet likt uttrykk som parketten.

Vegger og tak er hvitmalt.

Skapfrontene er i hvit glatt utførelse, med bøylehåndtak i stål. Overskapene er håndtaksfrie med trykkløsning. Under overskapene vil det være LED-lys, optimalt for matlaging på benkeplaten under.

Illustrasjonsbilde, avvik kan forekomme. Endelig kjøkken-tegning og materialvalg fås ved kjøp. ▶





## BAD – RENT OG KLASSISK

I Røakollen får du et klassisk flislagt bad.



Den siste lille finishen om morgenen. Den varme dusjen etter trening. Badet er viktig for din komfort og flyt i hverdagen.

Badet leveres med mørke 10x10 cm gulvfliser i dusjen, 20x20 cm fliser på øvrig gulv og lyse 20x40 cm fliser på veggene. Taket er hvitmalt med downlights og dimmebryter. Et rent og klassisk valg.

På badet får du vegghengt wc, servant med hvite skuffer og glatt fasade, overskap med speildører og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I dusjen vil det være en nedsenket sone. Dusjveggene (90x90 cm) kommer i herdet glass.

Illustrasjonsbilde, her vist med standardflis. Avvik kan forekomme. ▶









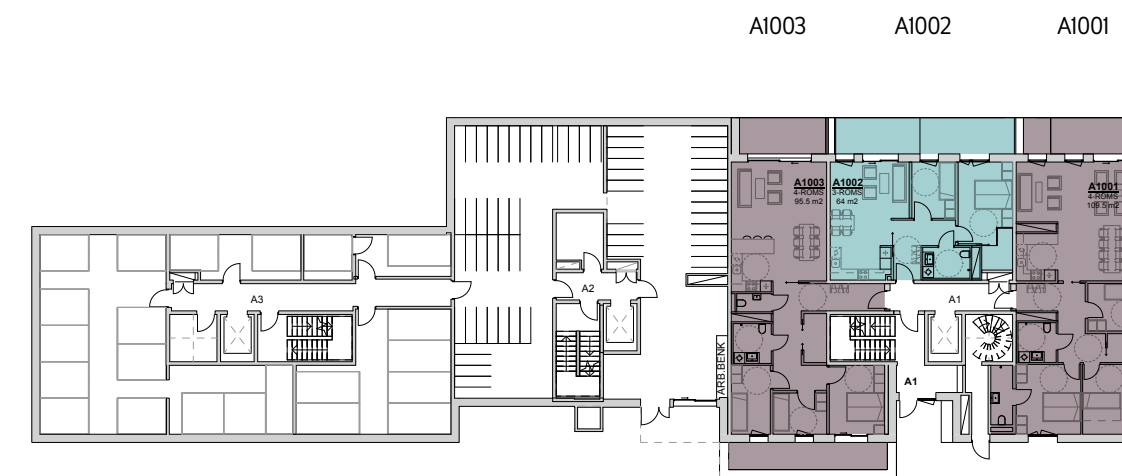
# BYGG A

Dette bygget består av 55 leiligheter i ulike størrelser, hvorav 8 leiligheter er reservert for bofellesskap. Alle leilighetene får privat uteplass, de fleste mot øst og vest. Bygget har fine fasader med tegl og plater, og ligger langs Aslakveien. Leilighetene i toppetasjene får flott utsikt.

## ETASJEPLANER

2-roms
3-roms
4-roms

BYGG A, PLAN 1



**BYGG A, PLAN 1**

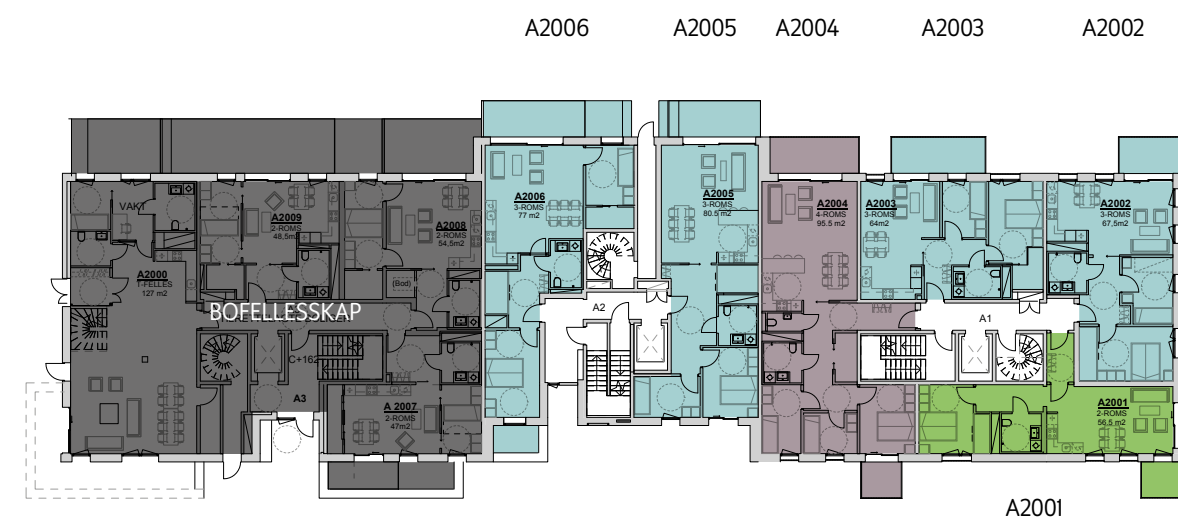
A1003	4-roms	95,5 kvm BRA
A1002	3-roms	64,0 kvm BRA
A1001	4-roms	109,0 kvm BRA

**BYGG A, PLAN 2**

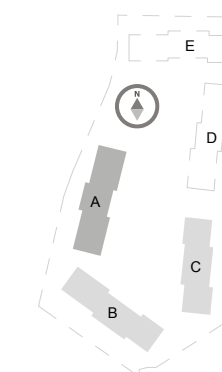
A2006	3-roms	77,0 kvm BRA
A2005	3-roms	80,5 kvm BRA
A2004	4-roms	95,5 kvm BRA
A2003	3-roms	64,0 kvm BRA
A2002	3-roms	67,5 kvm BRA
A2001	2-roms	56,5 kvm BRA

\* Etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygget. Leilighetens planløsning kan være endret.

BYGG A, PLAN 2



\* Etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygget. Leilighetens planløsning kan være endret.





# ETASJEPLANER

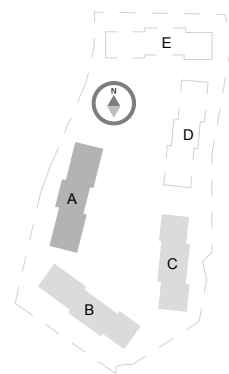
2-roms 3-roms 4-roms

## BYGG A, PLAN 3

A3006	3(4)-roms	93,5 kvm BRA
A3005	3(4)-roms	90,0 kvm BRA
A3004	4-roms	95,5 kvm BRA
A3003	3-roms	64,0 kvm BRA
A3002	3-roms	67,5 kvm BRA
A3001	2-roms	56,5 kvm BRA

## BYGG A, PLAN 4

A4009	3-roms	72,0 kvm BRA
A4008	4-roms	117,0 kvm BRA
A4007	4-roms	95,5 kvm BRA
A4006	3(4)-roms	93,5 kvm BRA
A4005	3(4)-roms	90,0 kvm BRA
A4004	4-roms	95,5 kvm BRA
A4003	3-roms	64,0 kvm BRA
A4002	3-roms	67,5 kvm BRA
A4001	2-roms	56,5 kvm BRA



# ETASJEPLANER

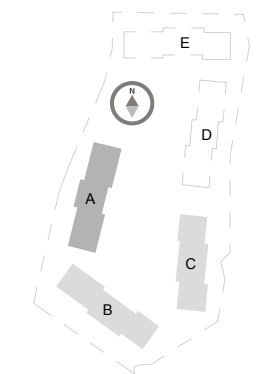
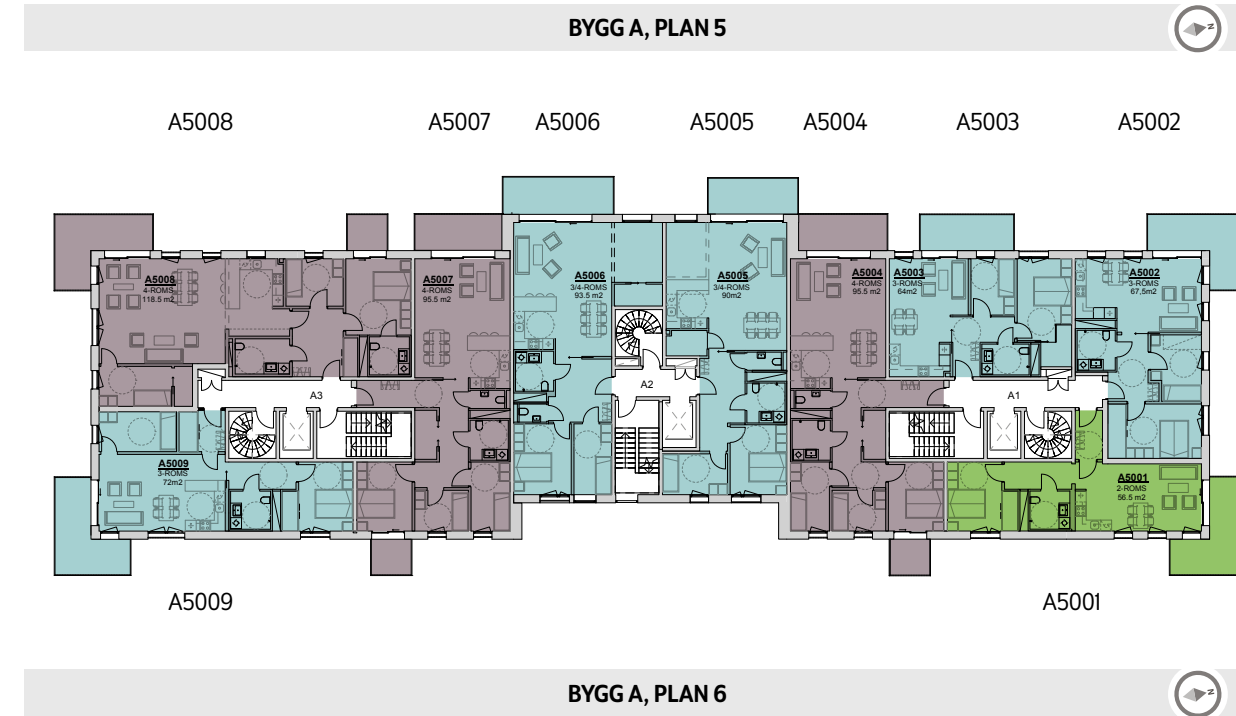
2-roms 3-roms 4-roms

## BYGG A, PLAN 5

A5009	3-roms	72,0 kvm BRA
A5008	4-roms	118,5 kvm BRA
A5007	4-roms	95,5 kvm BRA
A5006	3(4)-roms	93,5 kvm BRA
A5005	3(4)-roms	90,0 kvm BRA
A5004	4-roms	95,5 kvm BRA
A5003	3-roms	64,0 kvm BRA
A5002	3-roms	67,5 kvm BRA
A5001	2-roms	56,5 kvm BRA

## BYGG A, PLAN 6

A6005	3-roms	72,0 kvm BRA
A6004	4-roms	118,5 kvm BRA
A6003	4-roms	95,5 kvm BRA
A6002	3(4)-roms	93,5 kvm BRA
A6001	3(4)-roms	91,0 kvm BRA



\* Etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygget. Leilighetens planløsning kan være endret.

\* Etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygget. Leilighetens planløsning kan være endret.



# ETASJEPLANER

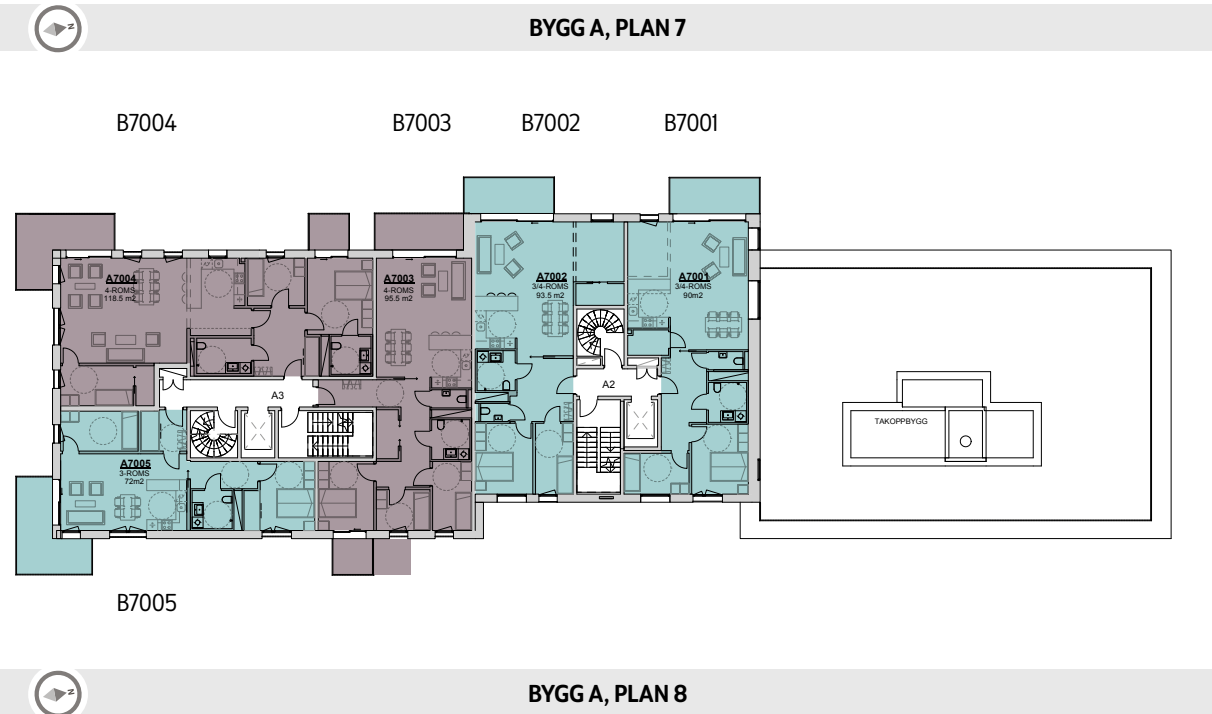
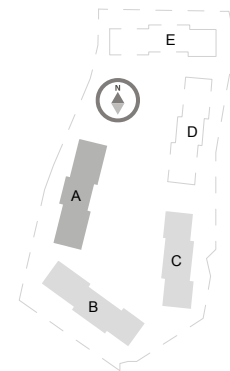
2-roms 3-roms 4-roms

## BYGG A, PLAN 7

A7005	3-roms	72,0 kvm BRA
A7004	4-roms	118,5 kvm BRA
A7003	4-roms	95,5 kvm BRA
A7002	3(4)-roms	93,5 kvm BRA
A7001	3(4)-roms	90,0 kvm BRA

## BYGG A, PLAN 8

A8002	3-roms	93,5 kvm BRA
A8001	3-roms	91,0 kvm BRA



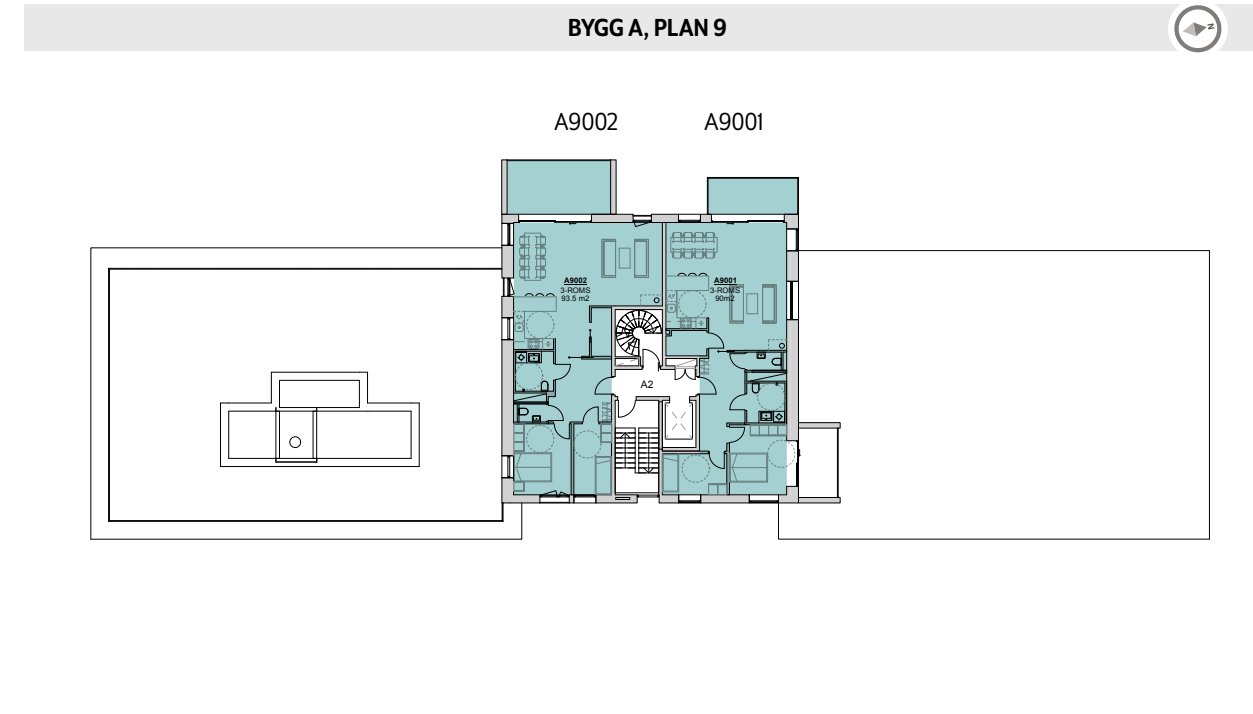
\* Etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygget. Leilighetens planløsning kan være endret.

# ETASJEPLANER

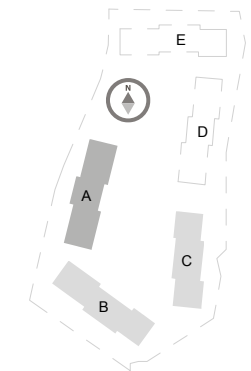
2-roms 3-roms 4-roms

## BYGG A, PLAN 9

A9002	3-roms	93,5 kvm BRA
A9001	3-roms	90,0 kvm BRA



\* Etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygget. Leilighetens planløsning kan være endret.





# 3 (4)

ROMS

**HUS:**  
A

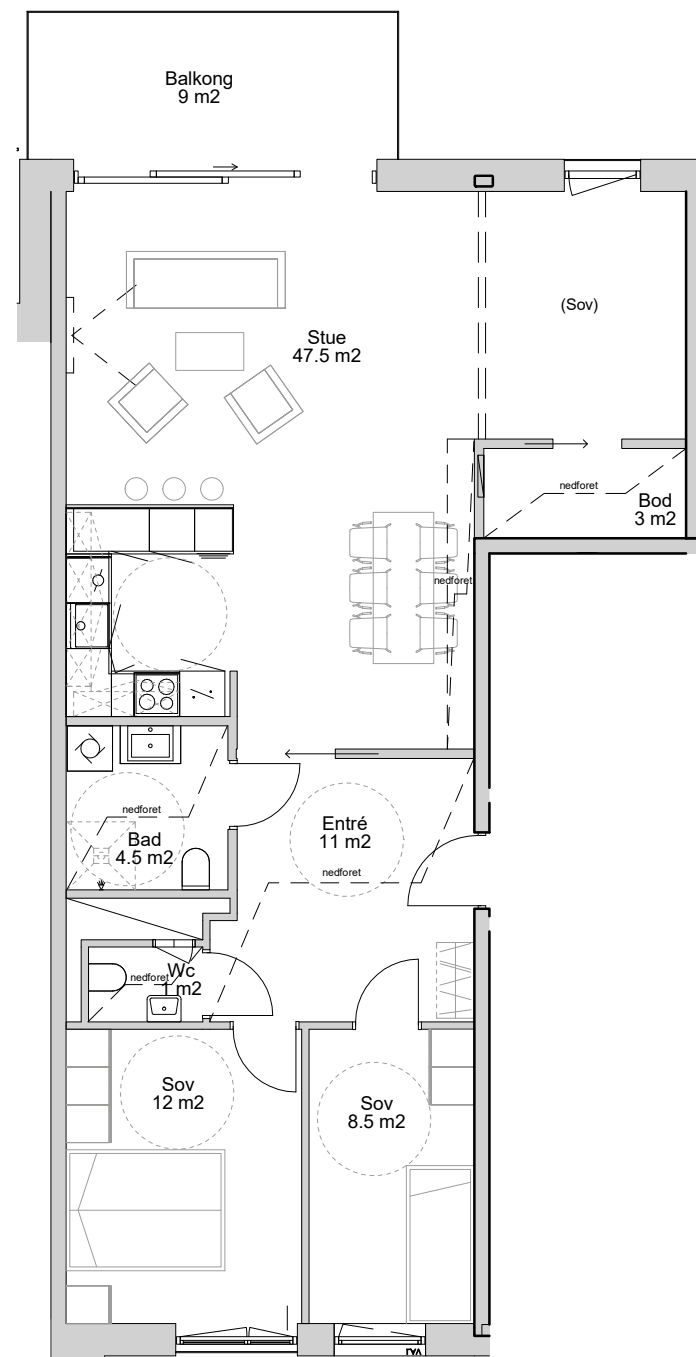
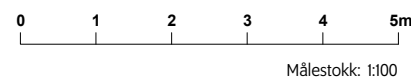
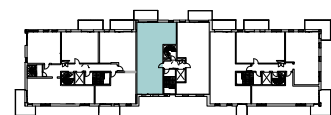
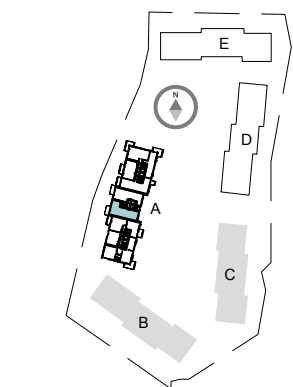
**LEILIGHET:**  
A3006

**BRA:**  
93,5 kvm

**P-ROM:**  
88,5 kvm

**ETASJE:**  
3

**BALKONG/  
TERRASSE:**  
9,0 kvm



# 3 (4)

ROMS

**HUS:**  
A

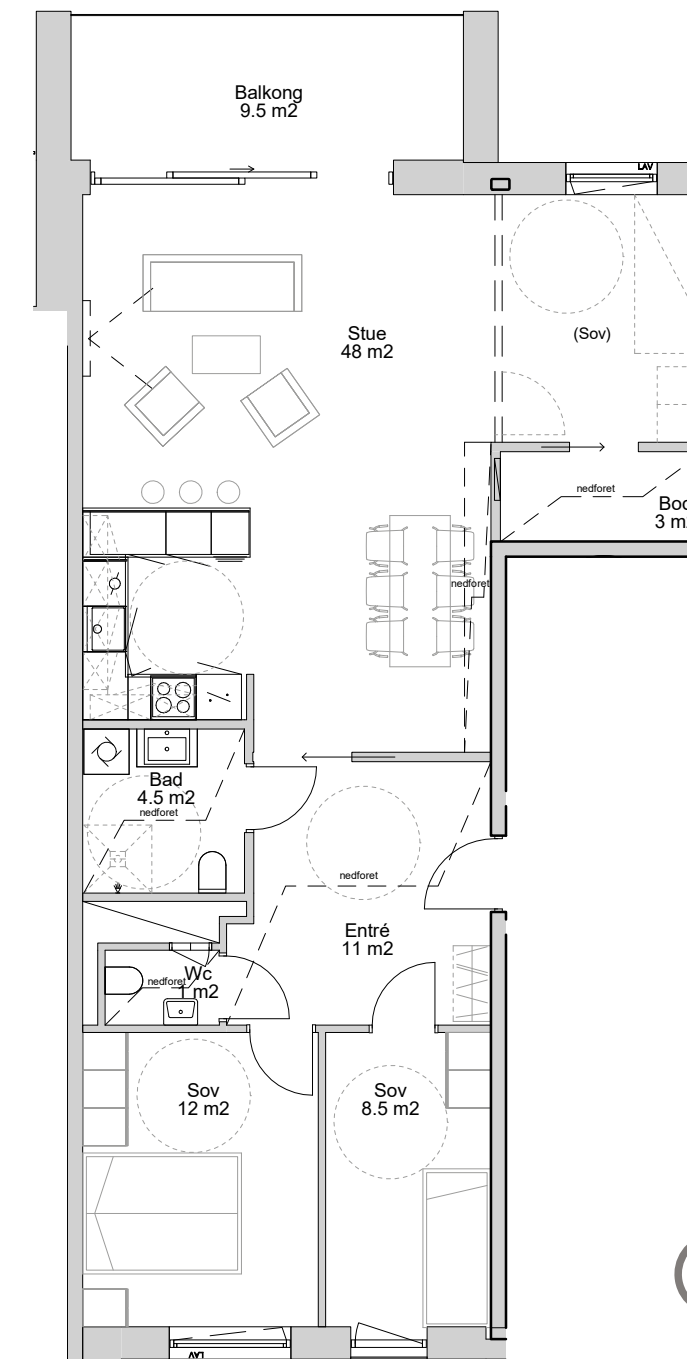
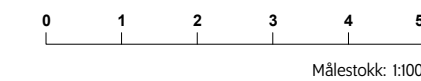
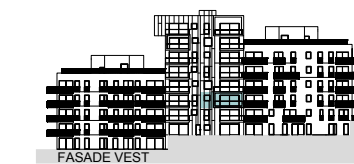
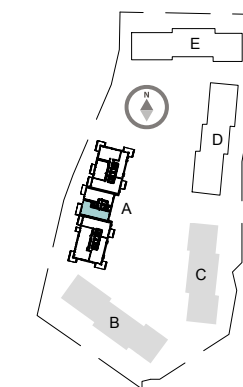
**LEILIGHET:**  
A4006

**BRA:**  
93,5 kvm

**P-ROM:**  
88,5 kvm

**ETASJE:**  
4

**BALKONG/  
TERRASSE:**  
9,5 kvm









# 4

ROMS

HUS:

A

LEILIGHET:

A6003

BRA:

95,5 kvm

P-ROM:

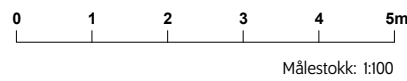
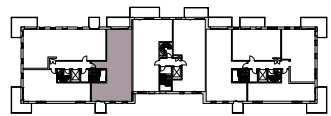
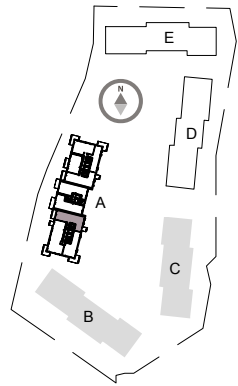
89,5 kvm

ETASJE:

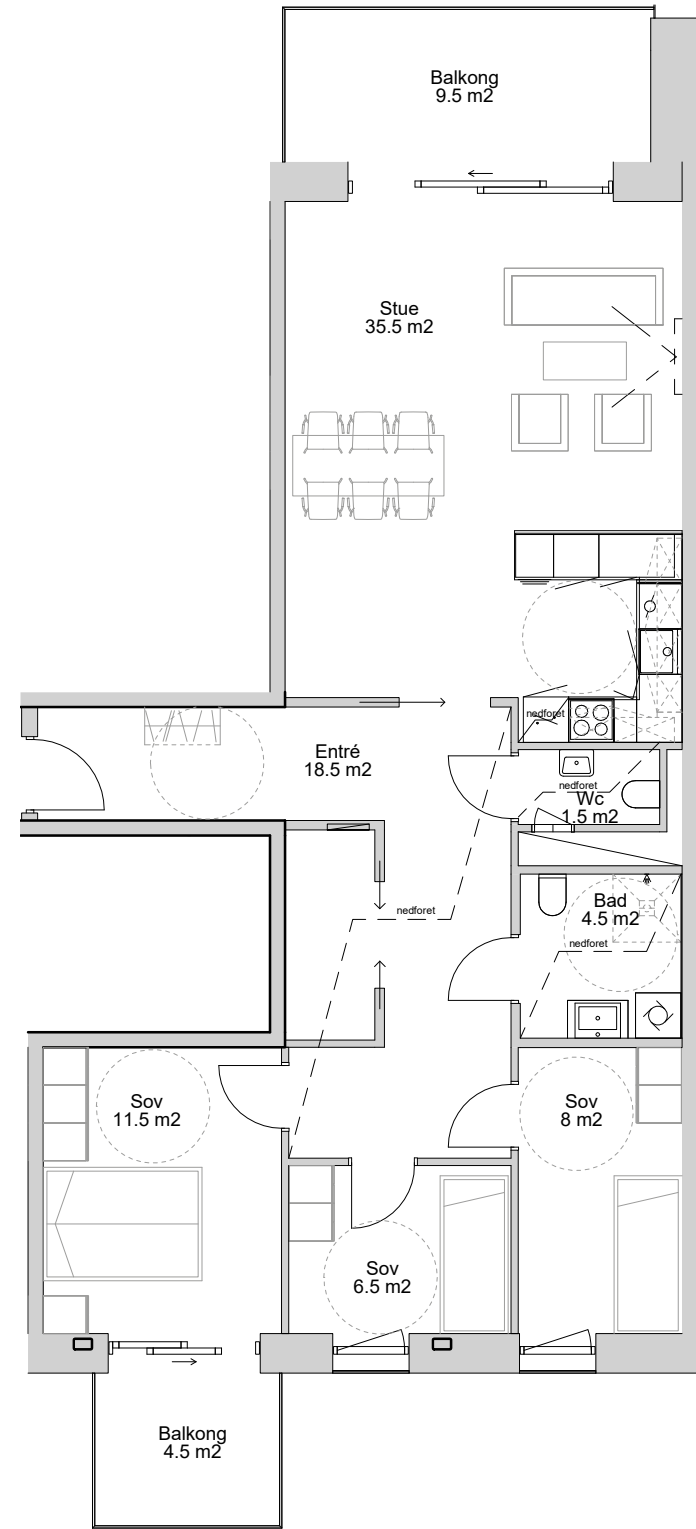
6

BALKONG/  
TERRASSE:

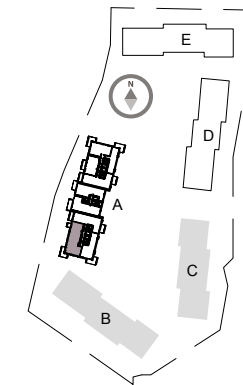
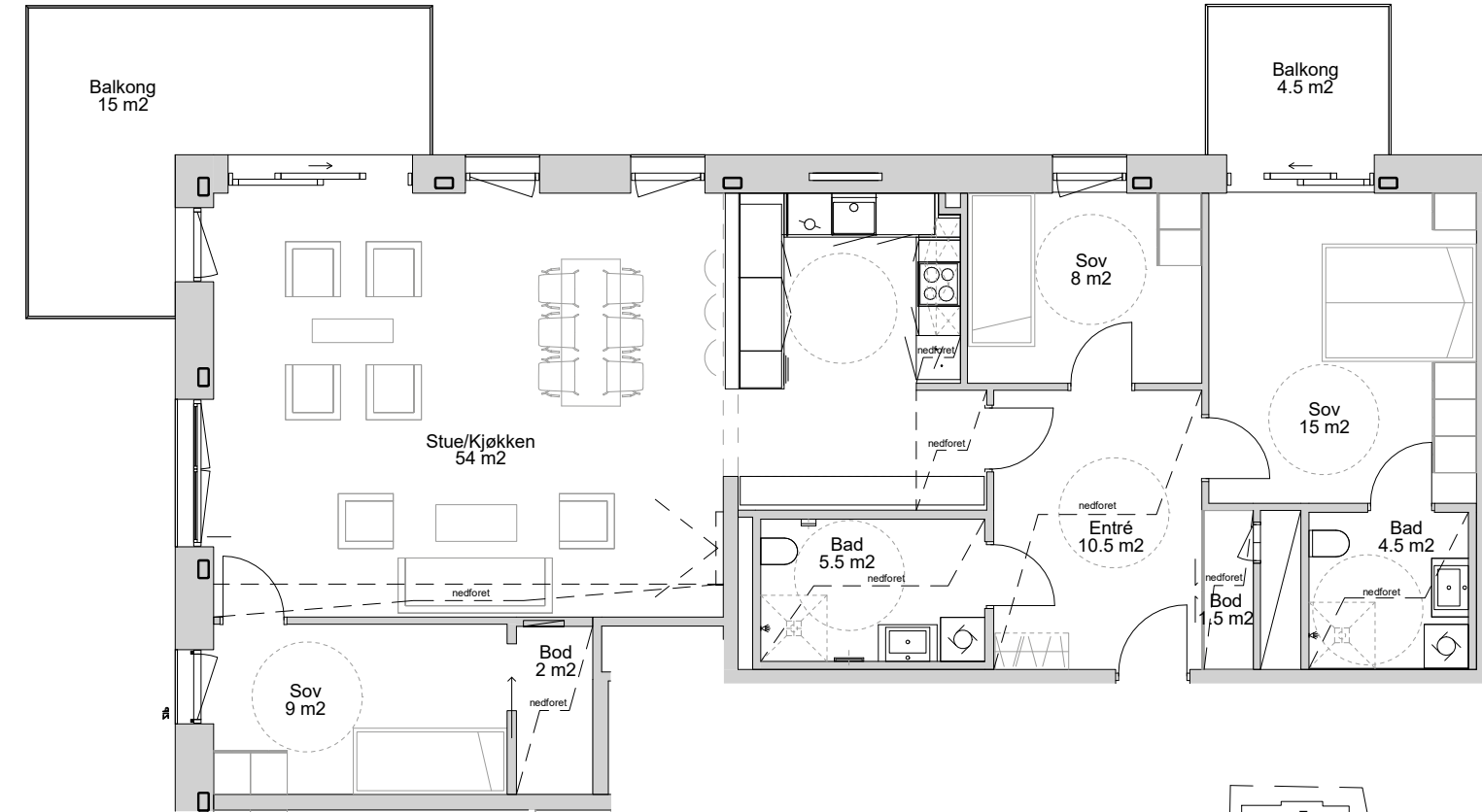
9,5 kvm + 4,5 kvm



Målestokk: 1:100



Målestokk: 1:100



# 4

ROMS

HUS:

A

LEILIGHET:

A4008

BRA:

117,0 kvm

P-ROM:

111,5 kvm

ETASJE:

4

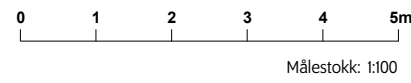
BALKONG/  
TERRASSE:

15,0 kvm + 4,5 kvm

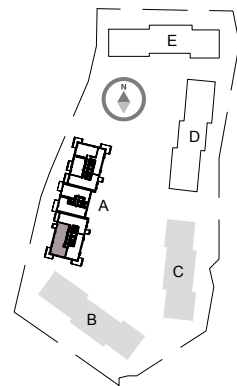
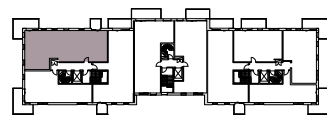
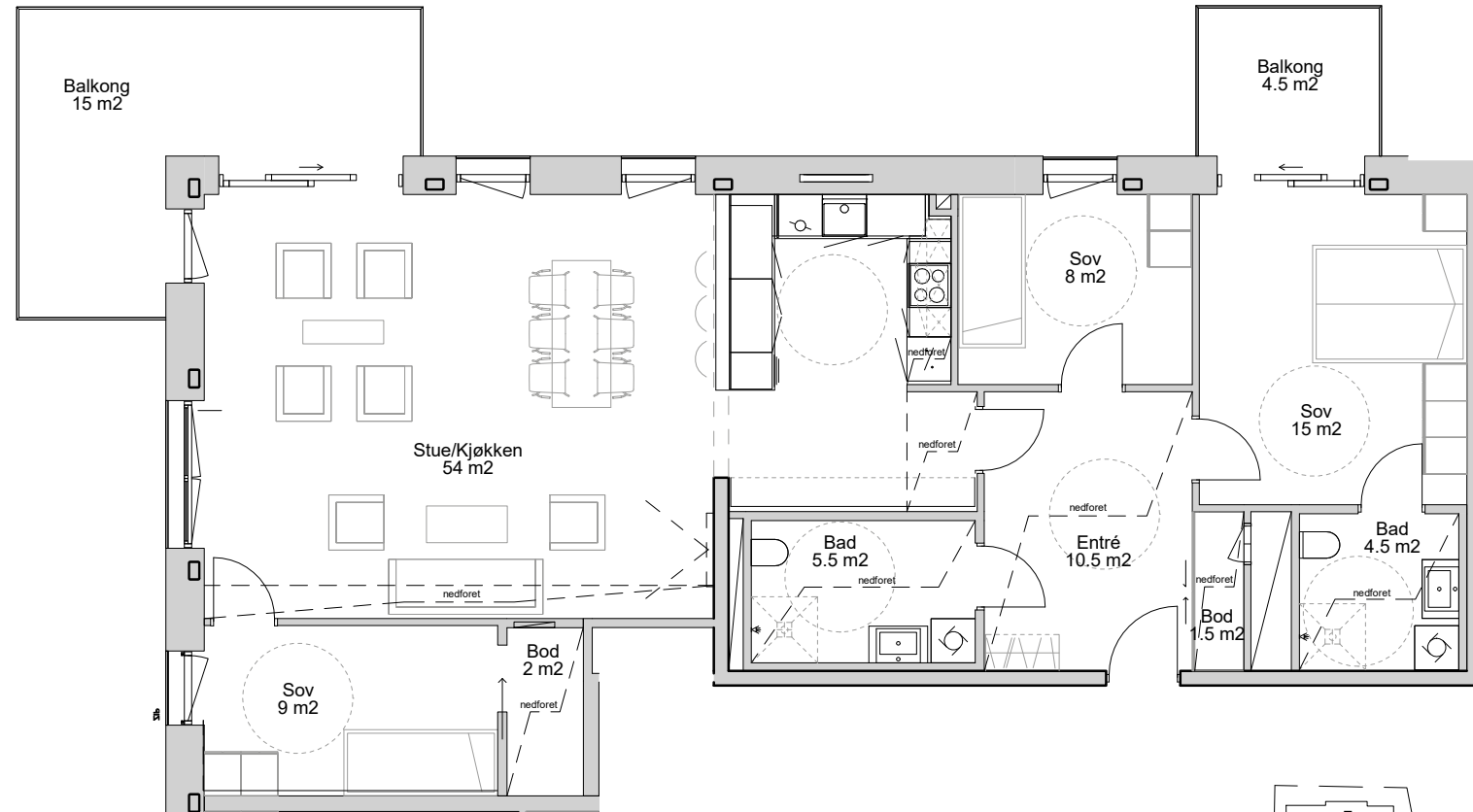


# 4

ROMS



Målestokk: 1:100





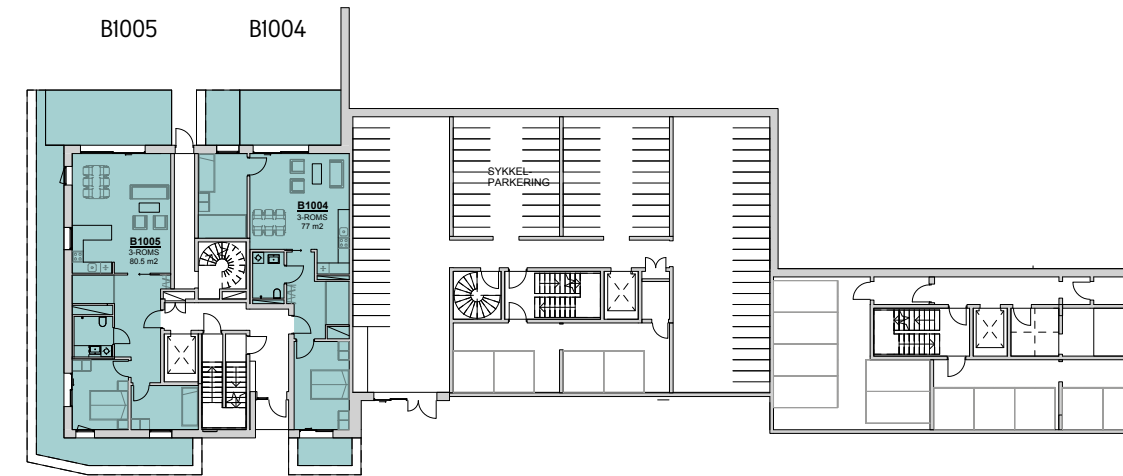
# BYGG B

Dette bygget består av 74 leiligheter i ulike størrelser. 19 stk 2-roms, 36 stk 3-roms og 19 stk 4-romsleiligheter. Alle leilighetene får privat uteplass, - de fleste mot sydvest. Bygget har flotte fasader i god variasjon med tegl og plater. Utsyn mot grønne områder og det store og hyggelige gårdsrommet. Leilighetene i toppetasjene får flott utsikt.

## ETASJEPLANER

2-roms
3-roms
4-roms

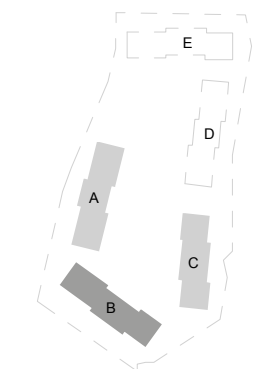
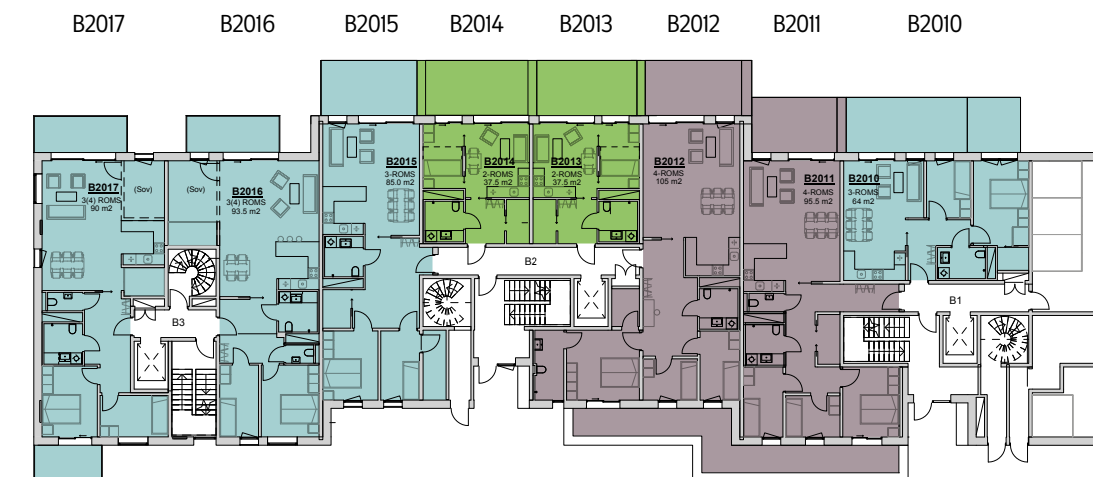
BYGG B, PLAN 1



**BYGG B, PLAN 1**

B1005	3-roms	80,5 kvm BRA
B1004	3-roms	77,0 kvm BRA

BYGG B, PLAN 2



**BYGG B, PLAN 2**

B2017	3-roms	92,0 kvm BRA
B2016	3-roms	93,5 kvm BRA
B2015	3-roms	85,0 kvm BRA
B2014	2-roms	37,5 kvm BRA
B2013	2-roms	37,5 kvm BRA
B2012	4-roms	105,0 kvm BRA
B2011	4-roms	95,5 kvm BRA
B2010	3-roms	64,0 kvm BRA

\* Etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygget. Leilighetens planløsning kan være endret.



# ETASJEPLANER

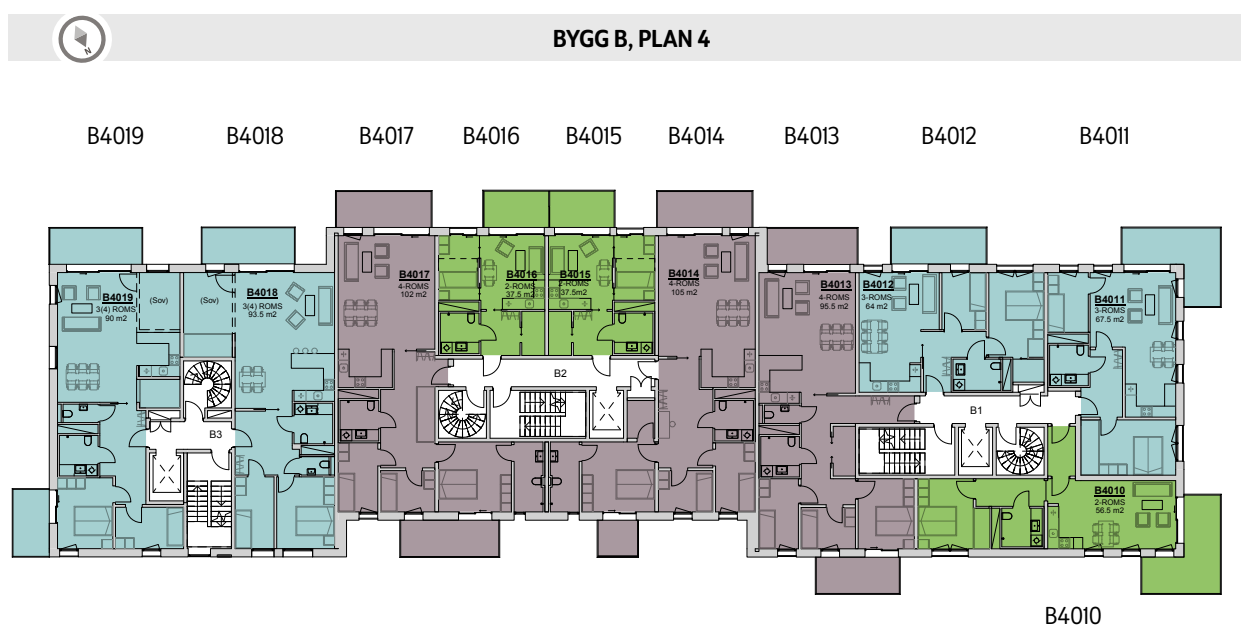
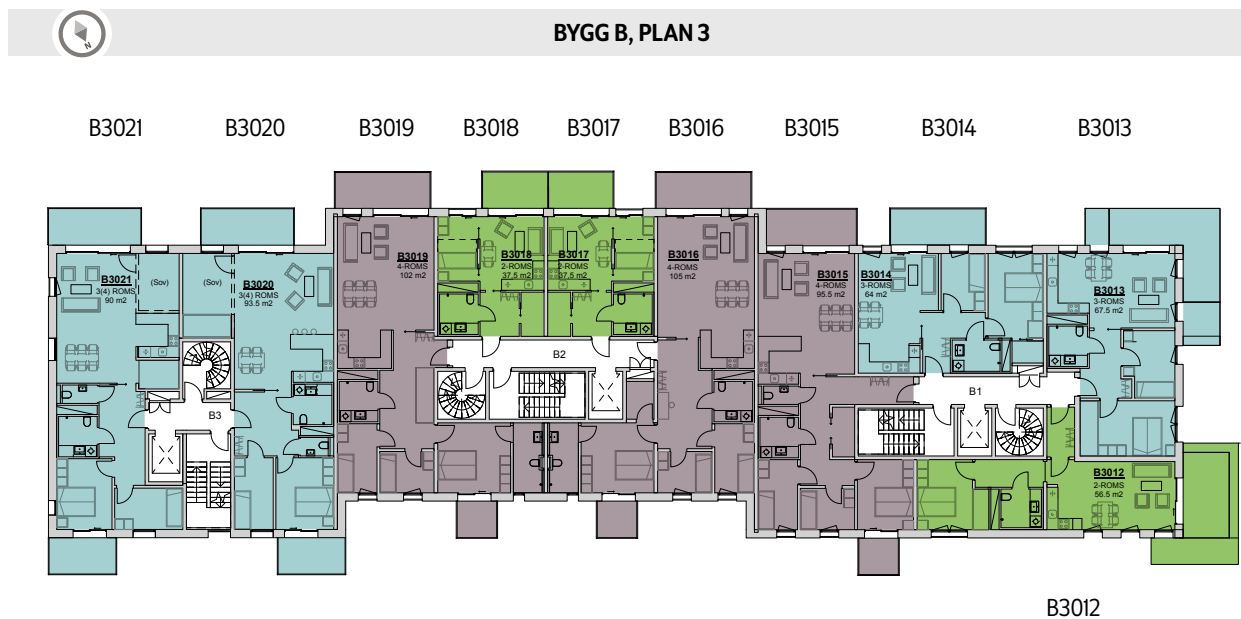
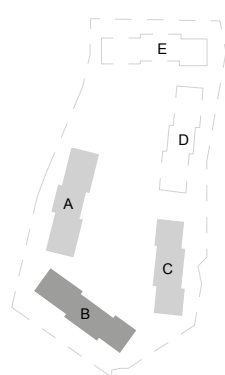
2-roms 3-roms 4-roms

## BYGG B, PLAN 3

B3021	3-roms	92,0 kvm BRA
B3020	3-roms	93,5 kvm BRA
B3019	4-roms	102,5 kvm BRA
B3018	2-roms	37,5 kvm BRA
B3017	2-roms	37,5 kvm BRA
B3016	4-roms	105,0 kvm BRA
B3015	4-roms	95,5 kvm BRA
B3014	3-roms	64,0 kvm BRA
B3013	3-roms	67,5 kvm BRA
B3012	2-roms	56,5 kvm BRA

## BYGG B, PLAN 4

B4019	3-roms	92,0 kvm BRA
B4018	3-roms	93,5 kvm BRA
B4017	4-roms	102,5 kvm BRA
B4016	2-roms	37,5 kvm BRA
B4015	2-roms	37,5 kvm BRA
B4014	4-roms	105,0 kvm BRA
B4013	4-roms	95,5 kvm BRA
B4012	3-roms	64,0 kvm BRA
B4011	3-roms	67,5 kvm BRA
B4010	2-roms	56,5 kvm BRA



\* Etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygget. Leilighetens planløsning kan være endret.

# ETASJEPLANER

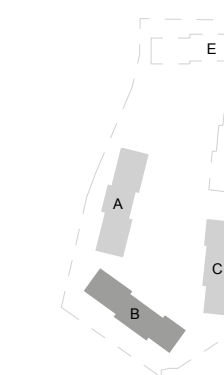
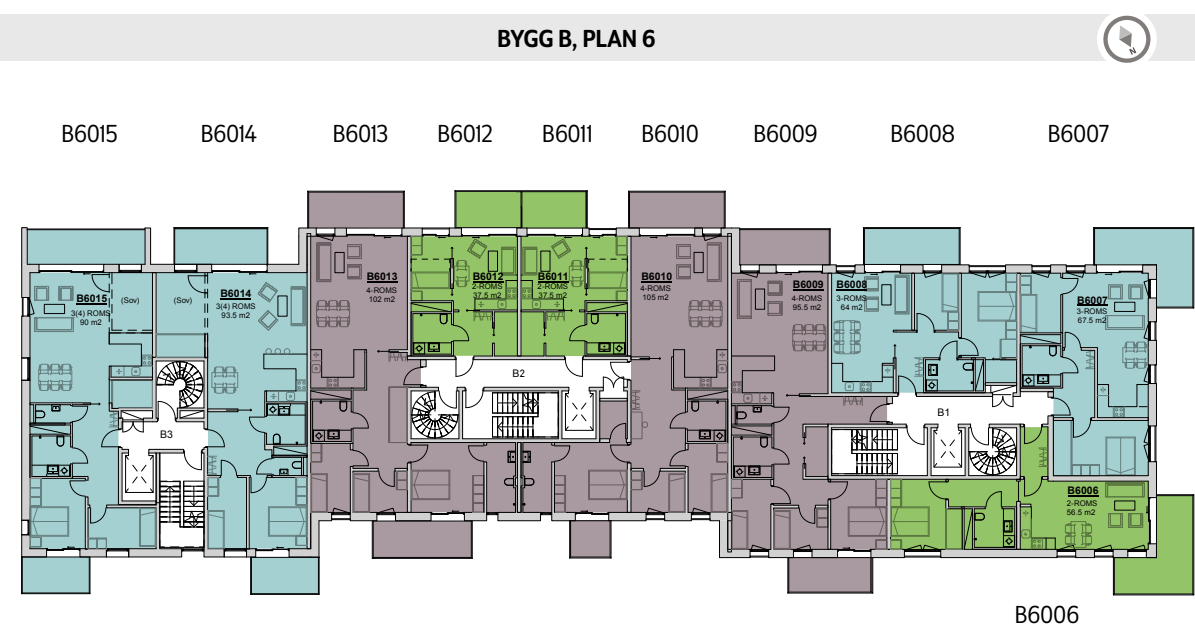
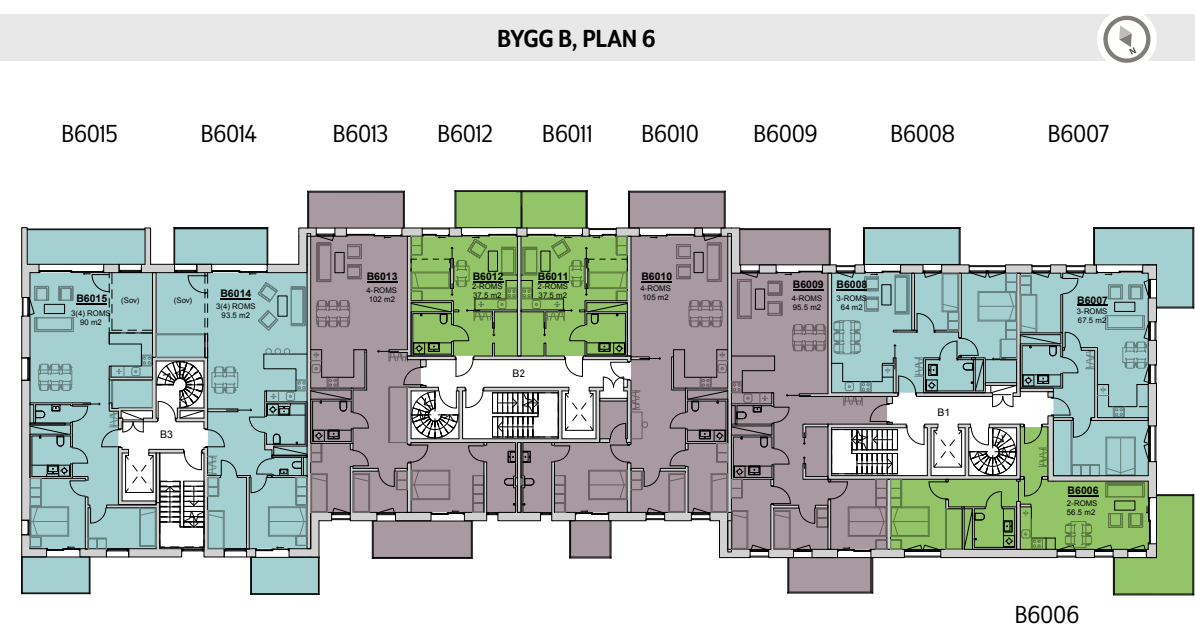
2-roms 3-roms 4-roms

## BYGG B, PLAN 5

B5019	3-roms	90,0 kvm BRA
B5018	3-roms	93,5 kvm BRA
B5017	4-roms	102,0 kvm BRA
B5016	2-roms	37,5 kvm BRA
B5015	2-roms	37,5 kvm BRA
B5014	4-roms	105,0 kvm BRA
B5013	4-roms	95,5 kvm BRA
B5012	3-roms	64,0 kvm BRA
B5011	3-roms	67,5 kvm BRA
B5010	2-roms	56,5 kvm BRA

## BYGG B, PLAN 6

B6015	3-roms	90,0 kvm BRA
B6014	3-roms	93,5 kvm BRA
B6013	4-roms	102,0 kvm BRA
B6012	2-roms	37,5 kvm BRA
B6011	2-roms	37,5 kvm BRA
B6010	4-roms	105,0 kvm BRA
B6009	4-roms	95,5 kvm BRA
B6008	3-roms	64,0 kvm BRA
B6007	3-roms	67,5 kvm BRA
B6006	2-roms	56,5 kvm BRA



\* Etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygget. Leilighetens planløsning kan være endret.



# ETASJEPLANER

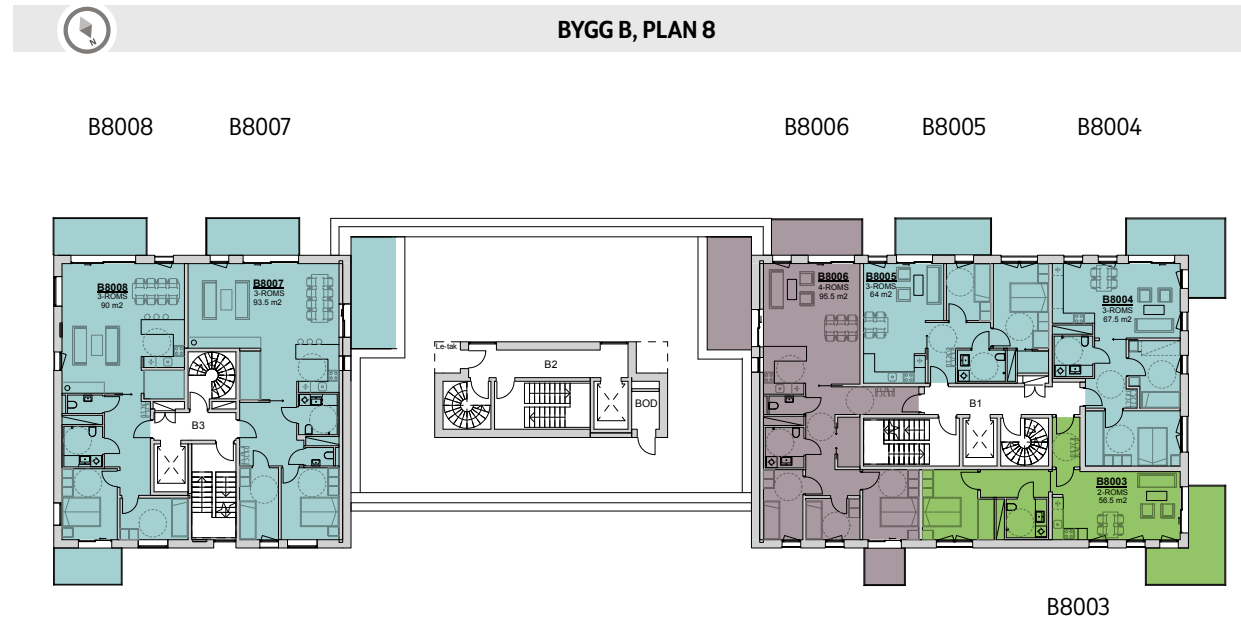
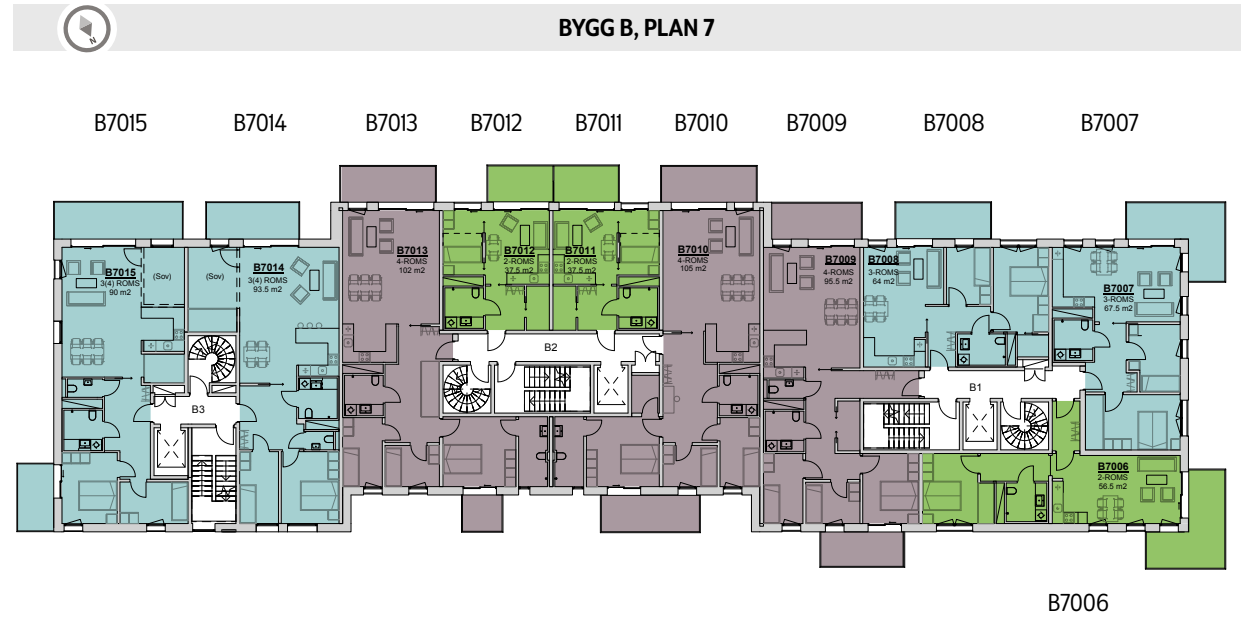
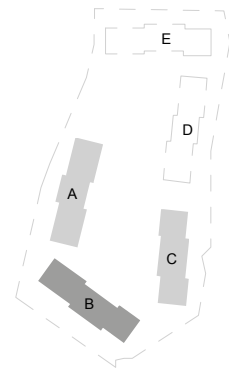
2-roms 3-roms 4-roms

## BYGG B, PLAN 7

B7015	3-roms	90,0 kvm BRA
B7014	3-roms	93,5 kvm BRA
B7013	4-roms	102,5 kvm BRA
B7012	2-roms	37,5 kvm BRA
B7011	2-roms	37,5 kvm BRA
B7010	4-roms	105,0 kvm BRA
B7009	4-roms	95,5 kvm BRA
B7008	3-roms	64,0 kvm BRA
B7007	3-roms	67,5 kvm BRA
B7006	2-roms	56,5 kvm BRA

## BYGG B, PLAN 8

B8008	3-roms	90,0 kvm BRA
B8007	3-roms	93,5 kvm BRA
B8006	4-roms	95,5 kvm BRA
B8005	3-roms	64,0 kvm BRA
B8004	3-roms	67,5 kvm BRA
B8003	2-roms	56,5 kvm BRA



\* Etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygget. Leilighetens planløsning kan være endret.

# ETASJEPLANER

2-roms 3-roms 4-roms

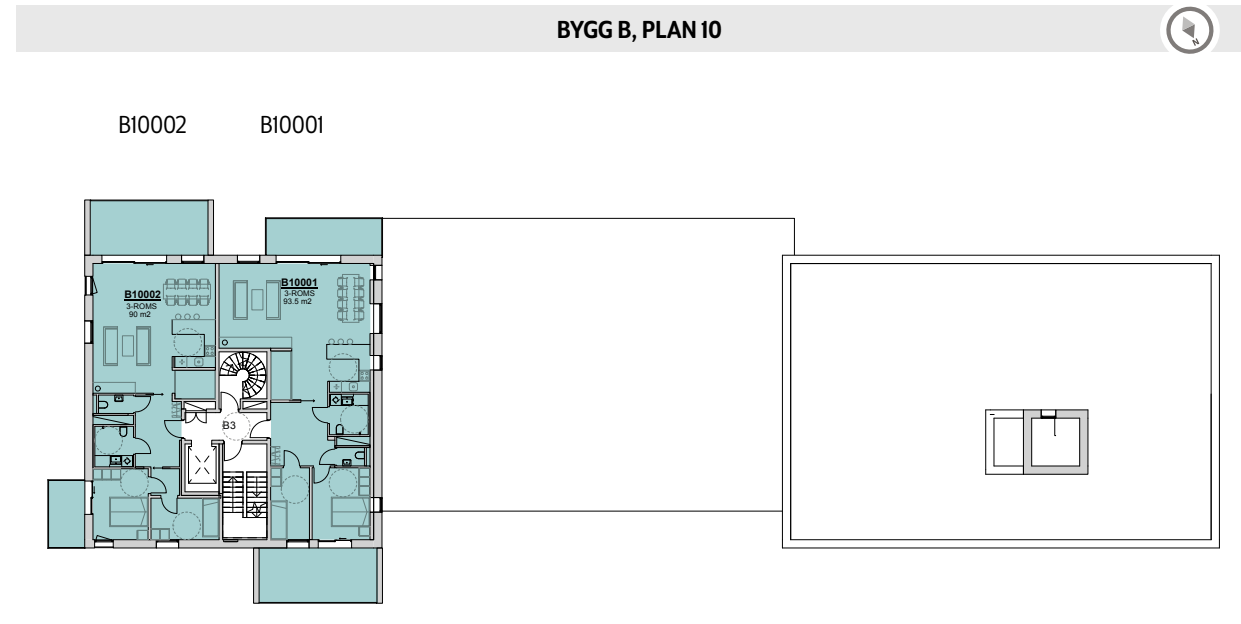
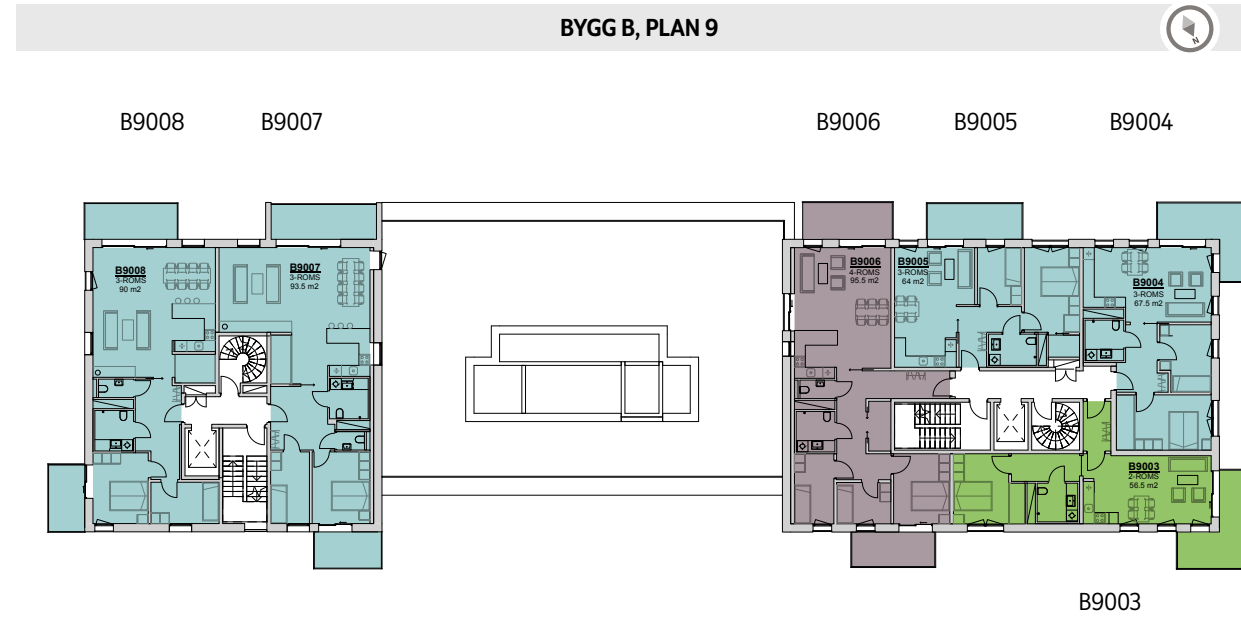
## BYGG B, PLAN 9

## BYGG B, PLAN 9

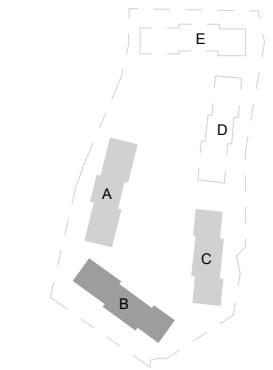
B9008	3-roms	92,0 kvm BRA
B9007	3-roms	94,0 kvm BRA
B9006	4-roms	95,5 kvm BRA
B9005	3-roms	64,0 kvm BRA
B9004	3-roms	67,5 kvm BRA
B9003	2-roms	56,5 kvm BRA

## BYGG B, PLAN 10

B10002	3-roms	90,0 kvm BRA
B10001	3-roms	93,5 kvm BRA



\* Etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygget. Leilighetens planløsning kan være endret.





# 3 (4)

ROMS

HUS:

B

LEILIGHET:

B2017

BRA:

92,0 kvm

P-ROM:

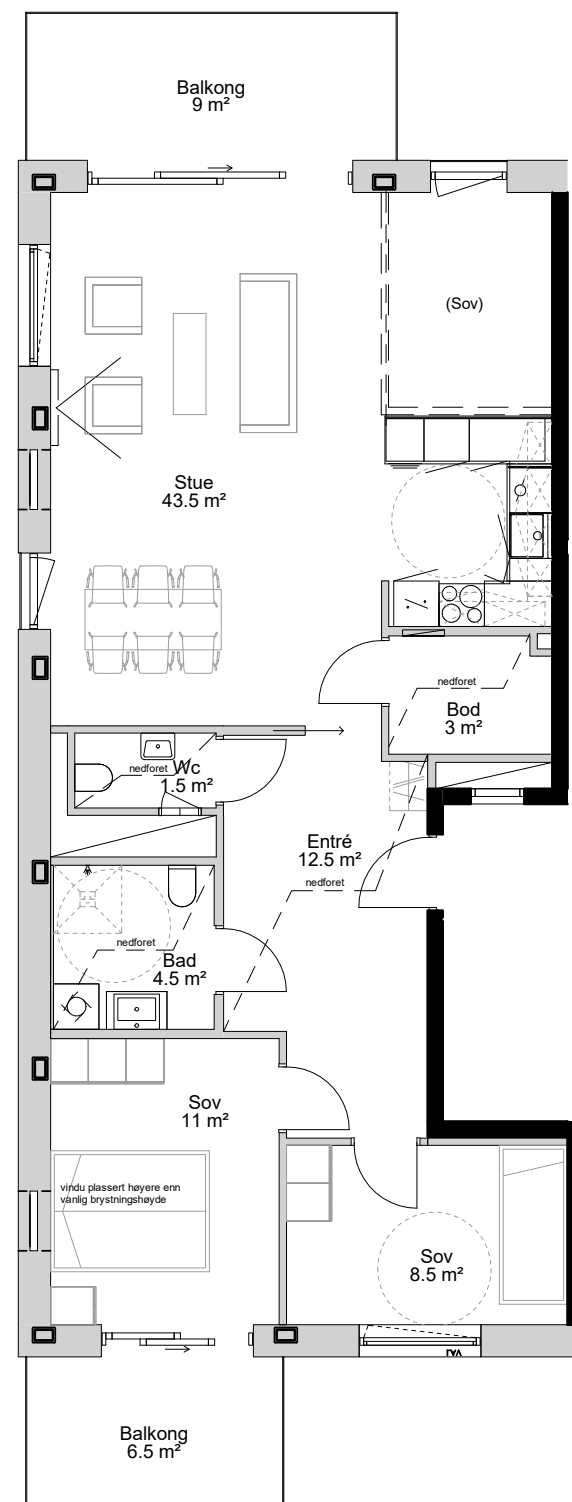
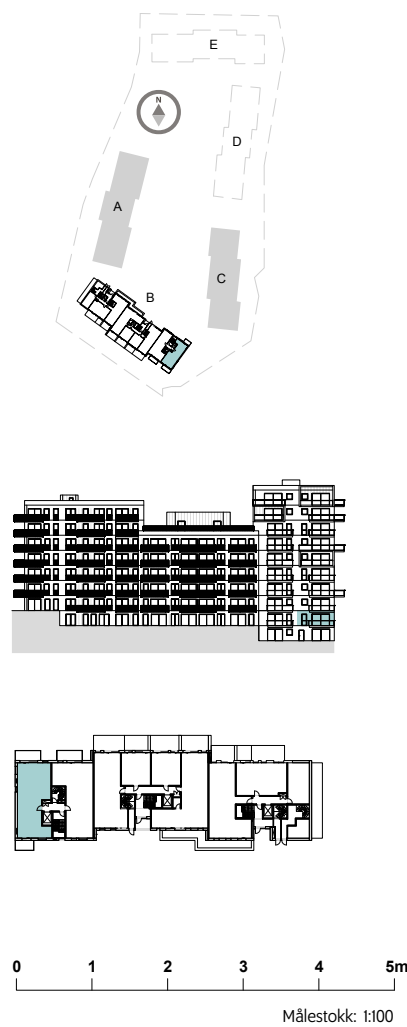
85,5 kvm

ETASJE:

2

BALKONG/  
TERRASSE:

9,0 kvm + 6,5 kvm



# 3 (4)

ROMS

HUS:

B

LEILIGHET:

B3021

BRA:

92,0 kvm

P-ROM:

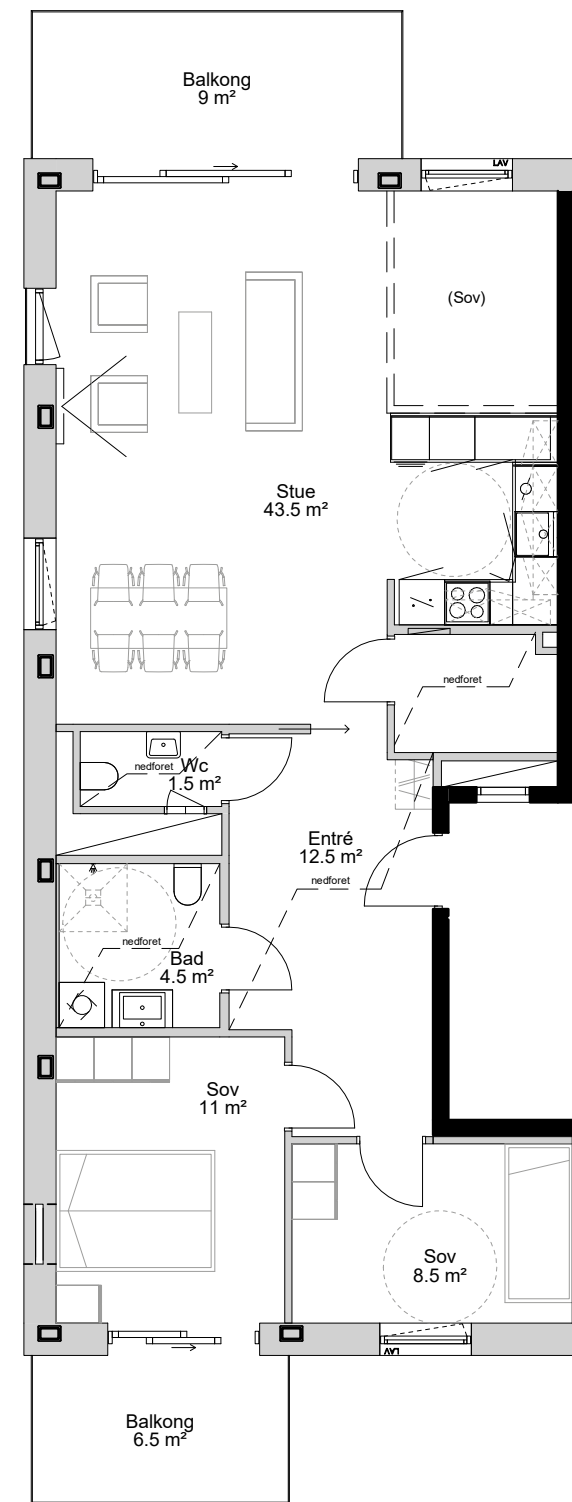
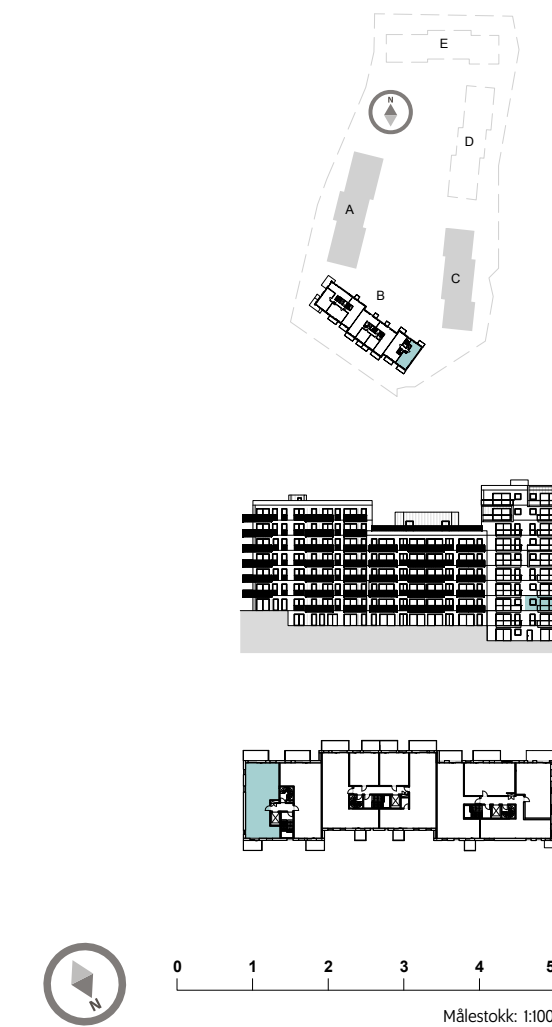
85,5 kvm

ETASJE:

3

BALKONG/  
TERRASSE:

9,0 kvm + 6,5 kvm





# 3 (4)

ROMS

**HUS:**

B

**LEILIGHET:**

B9008

**BRA:**

92,0 kvm

**P-ROM:**

85,5 kvm

**ETASJE:**

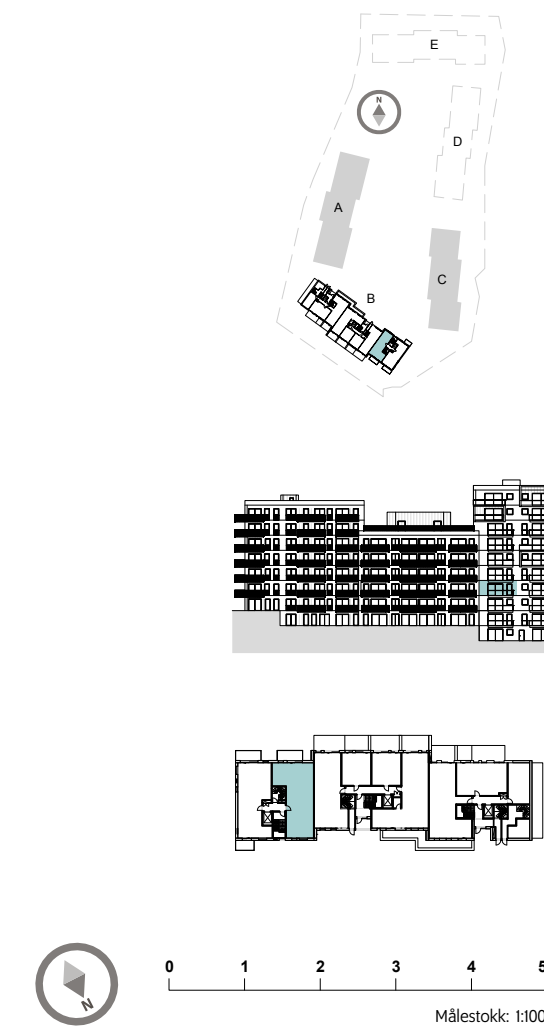
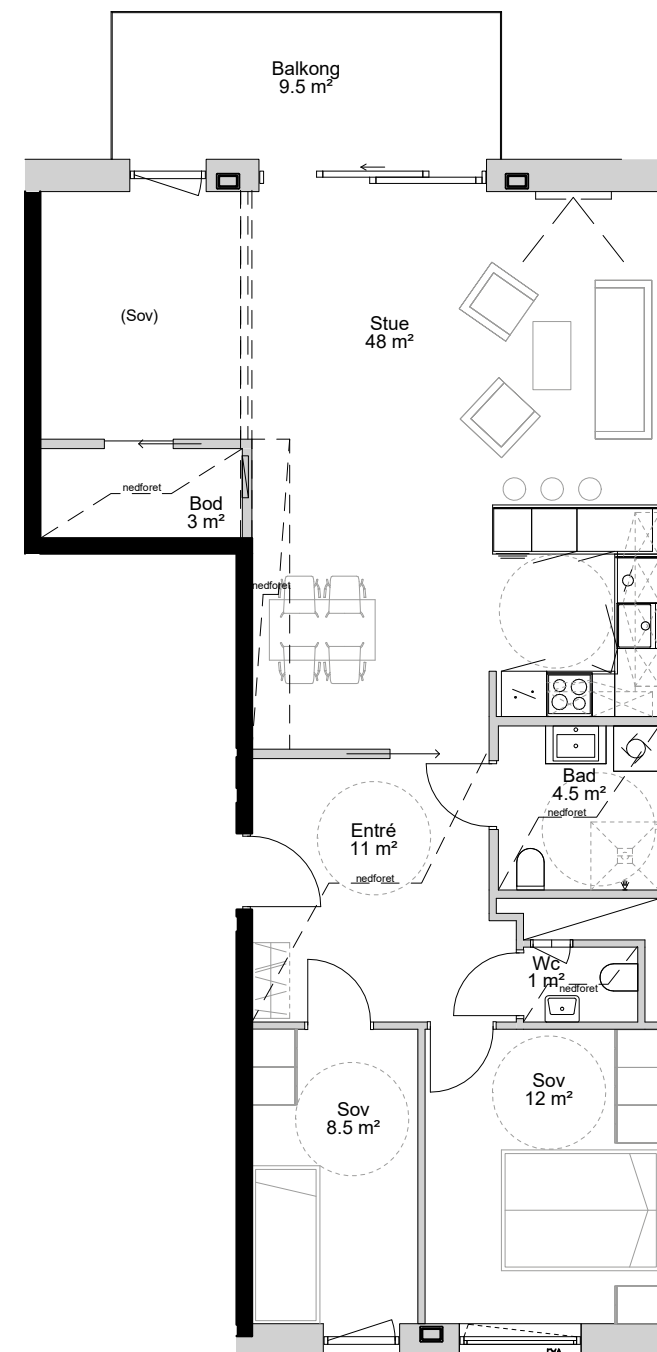
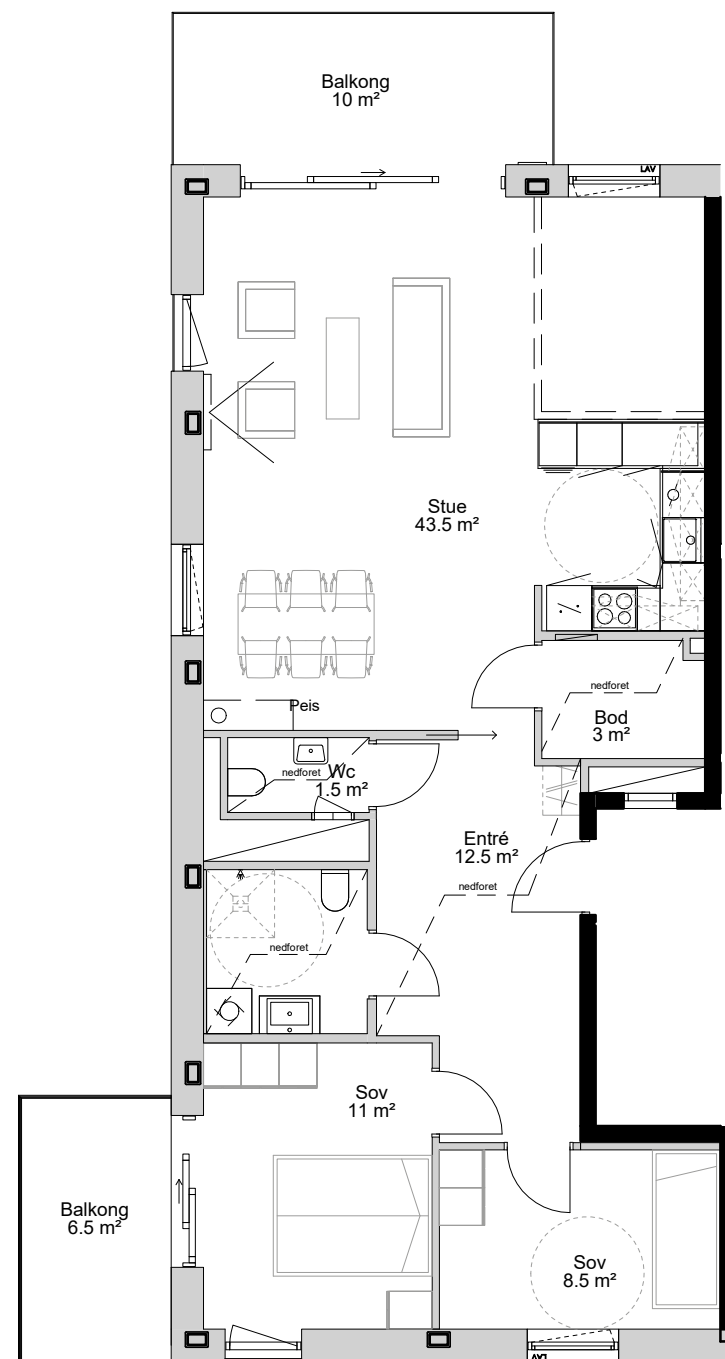
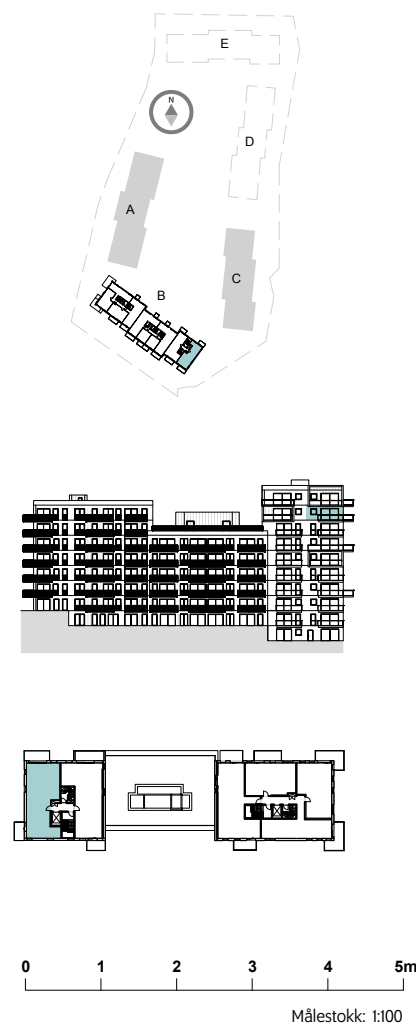
9

**BALKONG/  
TERRASSE:**

10,0 kvm + 6,5 kvm

**GASSPEIS:**

lukket løsning



# 3 (4)

ROMS

**HUS:**

B

**LEILIGHET:**

B4018

**BRA:**

93,5 kvm

**P-ROM:**

88,0 kvm

**ETASJE:**

4

**BALKONG/  
TERRASSE:**

9,5 kvm



# 3 (4)

ROMS

HUS:

B

LEILIGHET:

B5018

BRA:

93,5 kvm

P-ROM:

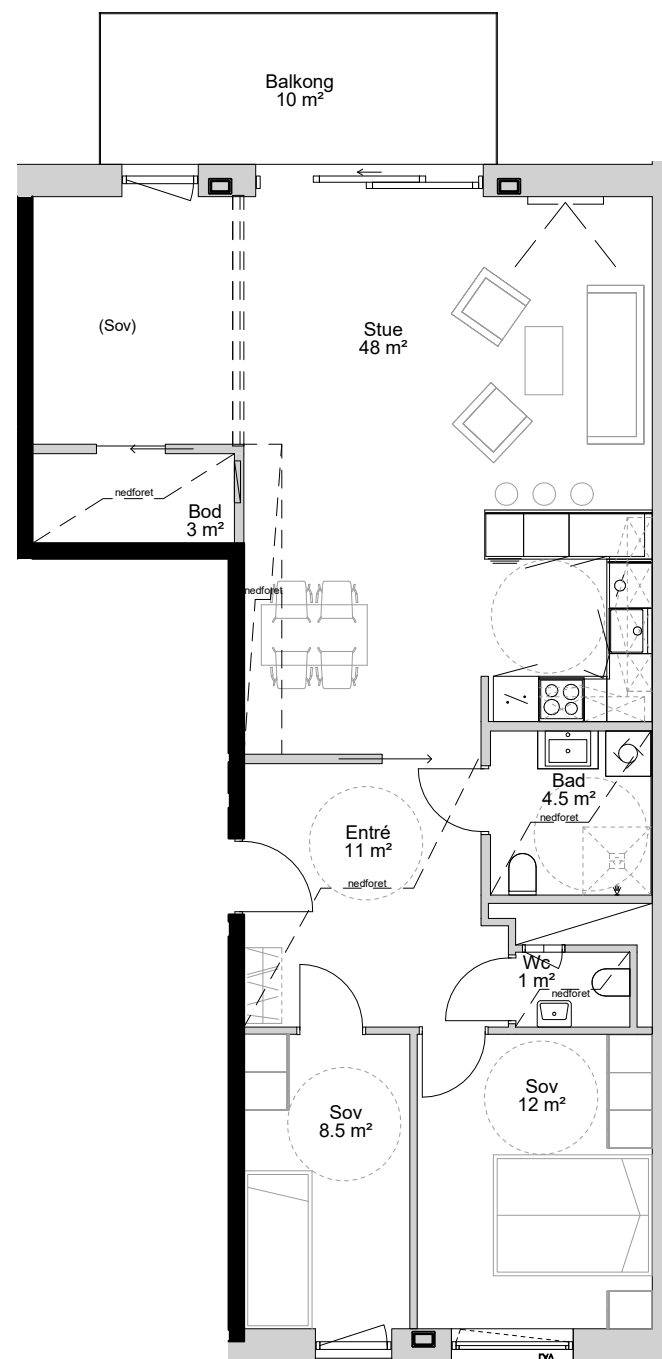
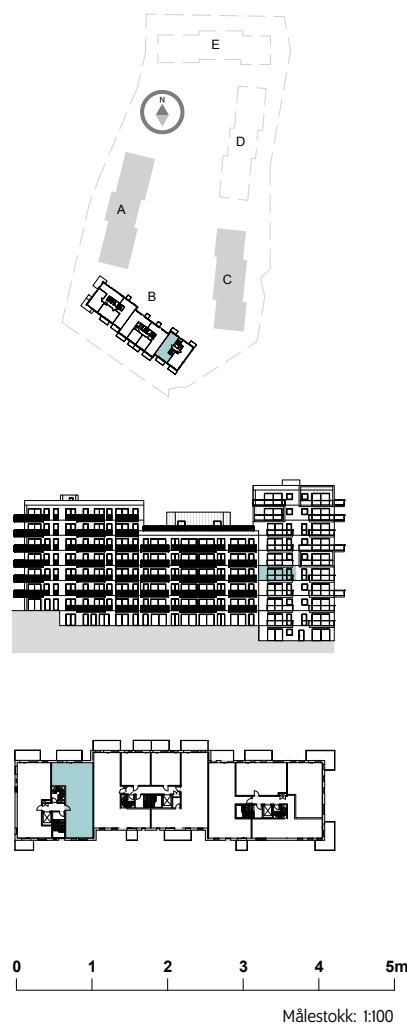
88,0 kvm

ETASJE:

5

BALKONG/  
TERRASSE:

10,0 kvm



# 3 (4)

ROMS

HUS:

B

LEILIGHET:

B3020

BRA:

93,5 kvm

P-ROM:

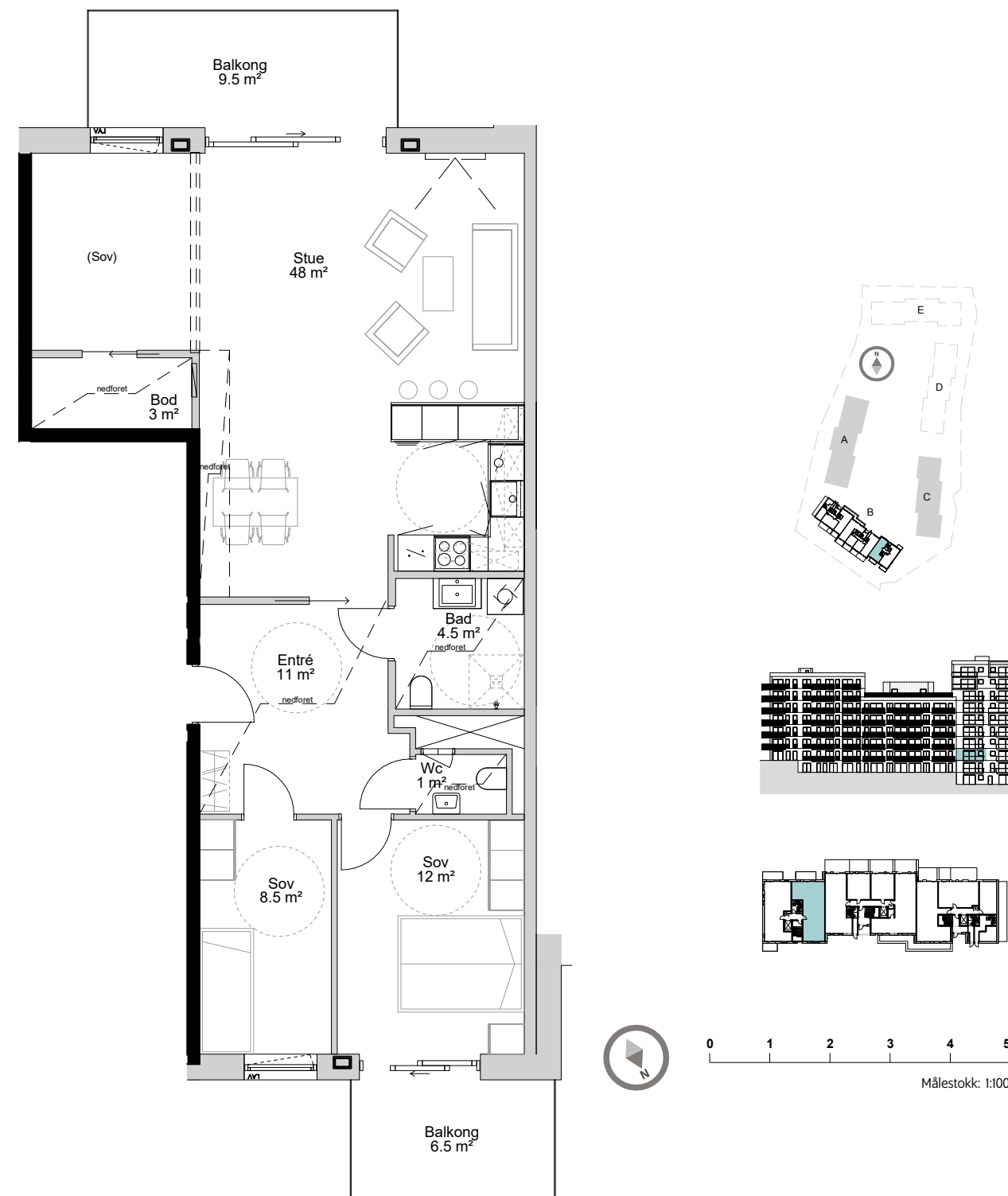
88,0 kvm

ETASJE:

3

BALKONG/  
TERRASSE:

9,5 kvm + 6,5 kvm







# 4

ROMS

HUS:

B

LEILIGHET:

B5013

BRA:

95,5 kvm

P-ROM:

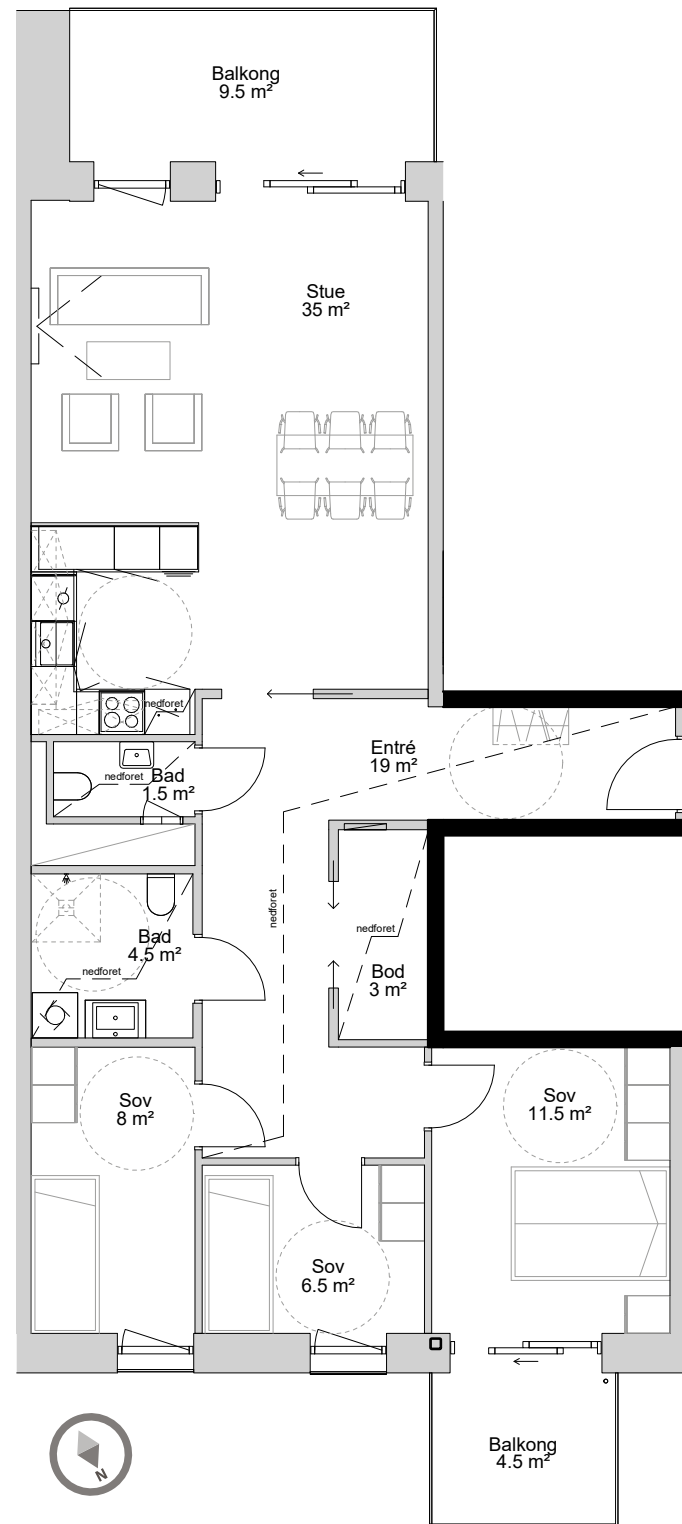
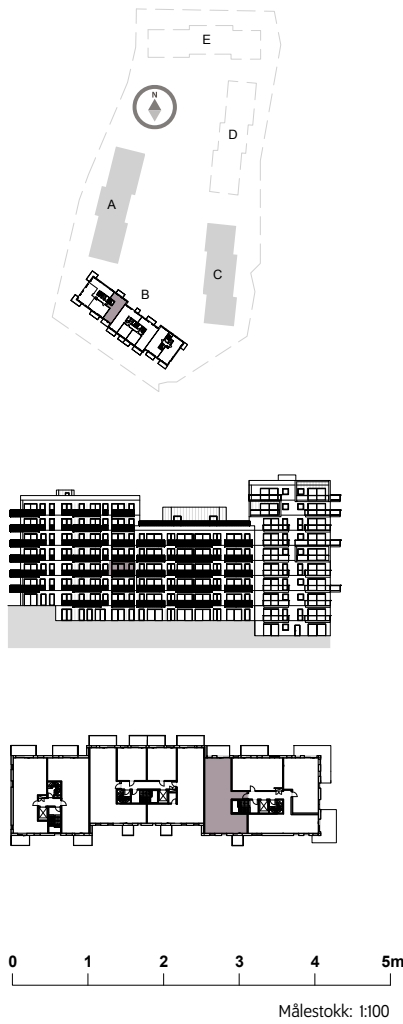
89,5 kvm

ETASJE:

5

BALKONG/  
TERRASSE:

9,5 kvm + 4,5 kvm



# 4

ROMS

HUS:

B

LEILIGHET:

B4013, B6009

BRA:

95,5 kvm

P-ROM:

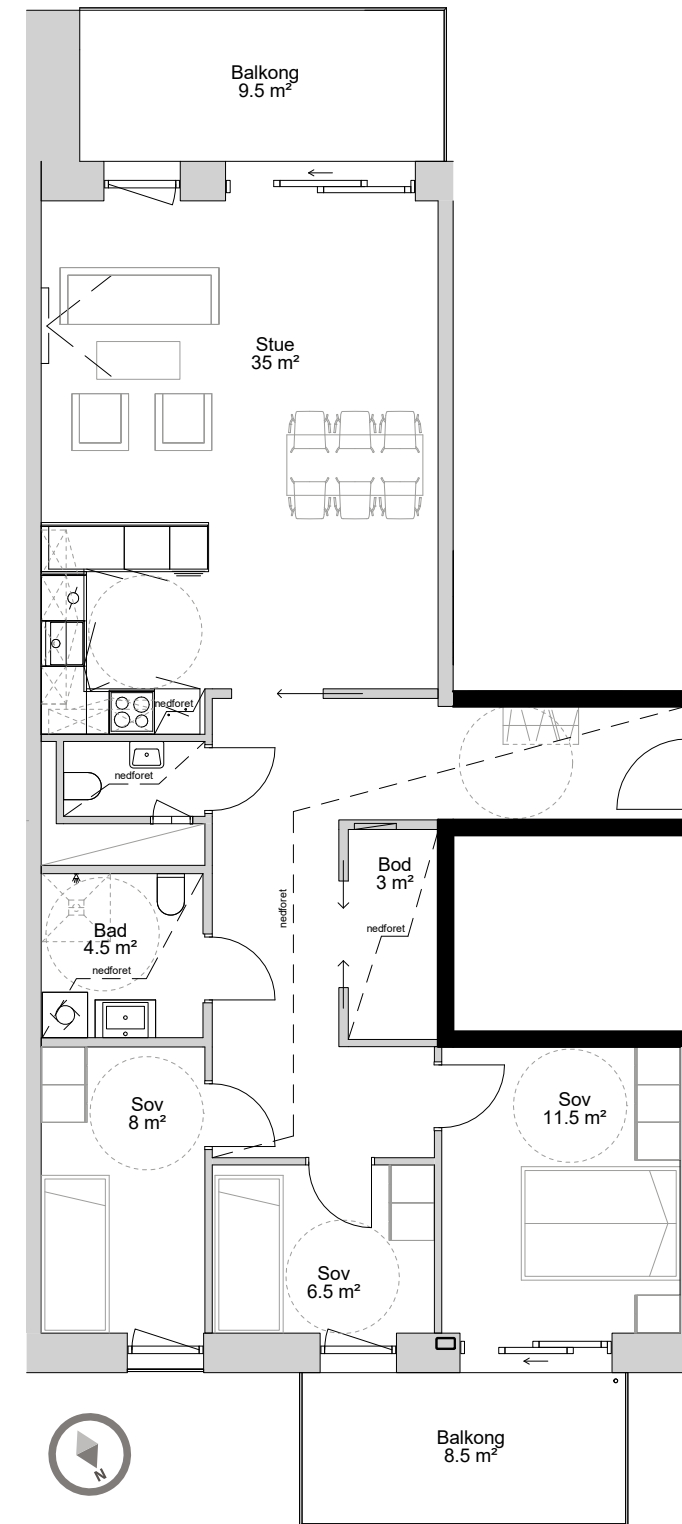
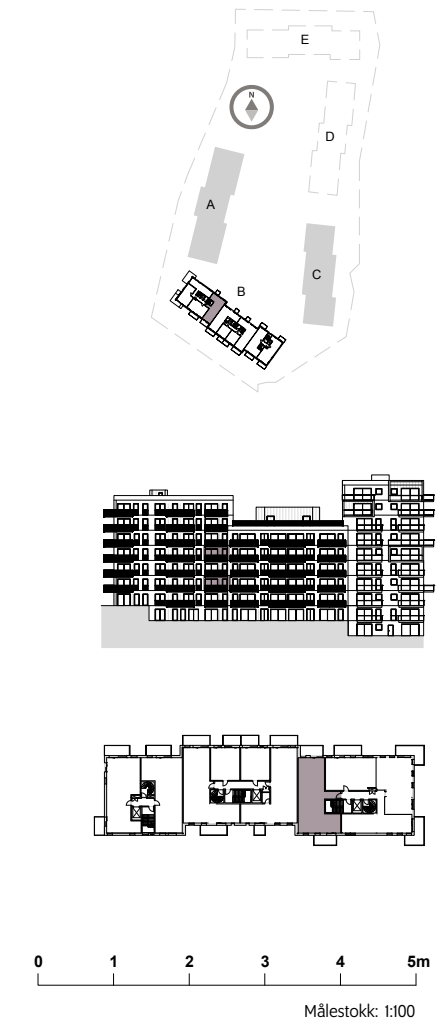
89,5 kvm

ETASJE:

4, 6

BALKONG/  
TERRASSE:

9,5 kvm + 8,5 kvm



# 4

ROMS

HUS:

B

LEILIGHET:

B4017

BRA:

102,5 kvm

P-ROM:

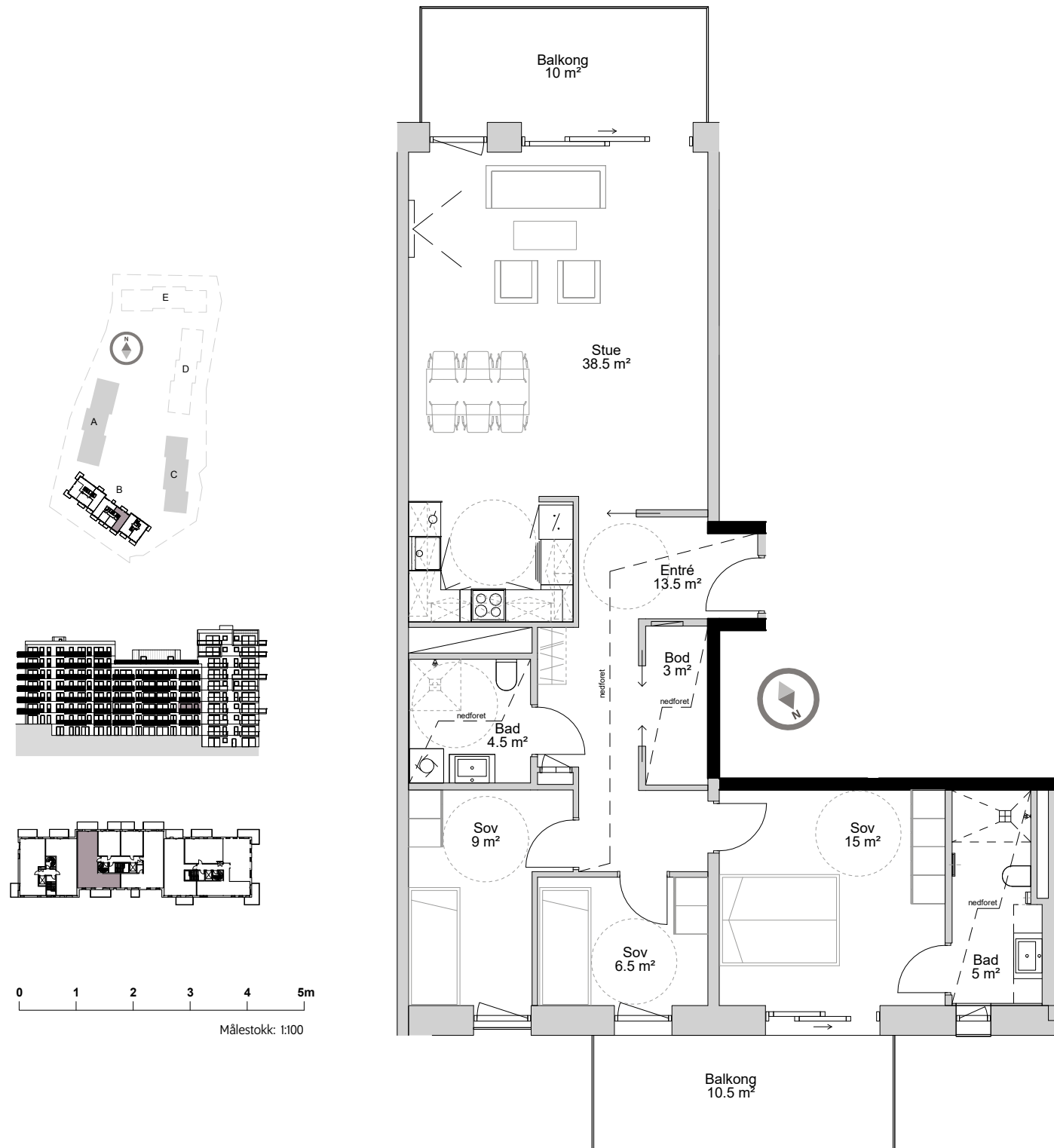
96,5 kvm

ETASJE:

4

BALKONG/  
TERRASSE:

10,0 kvm + 10,5 kvm



# 4

ROMS

HUS:

B

LEILIGHET:

B3019

BRA:

102,5 kvm

P-ROM:

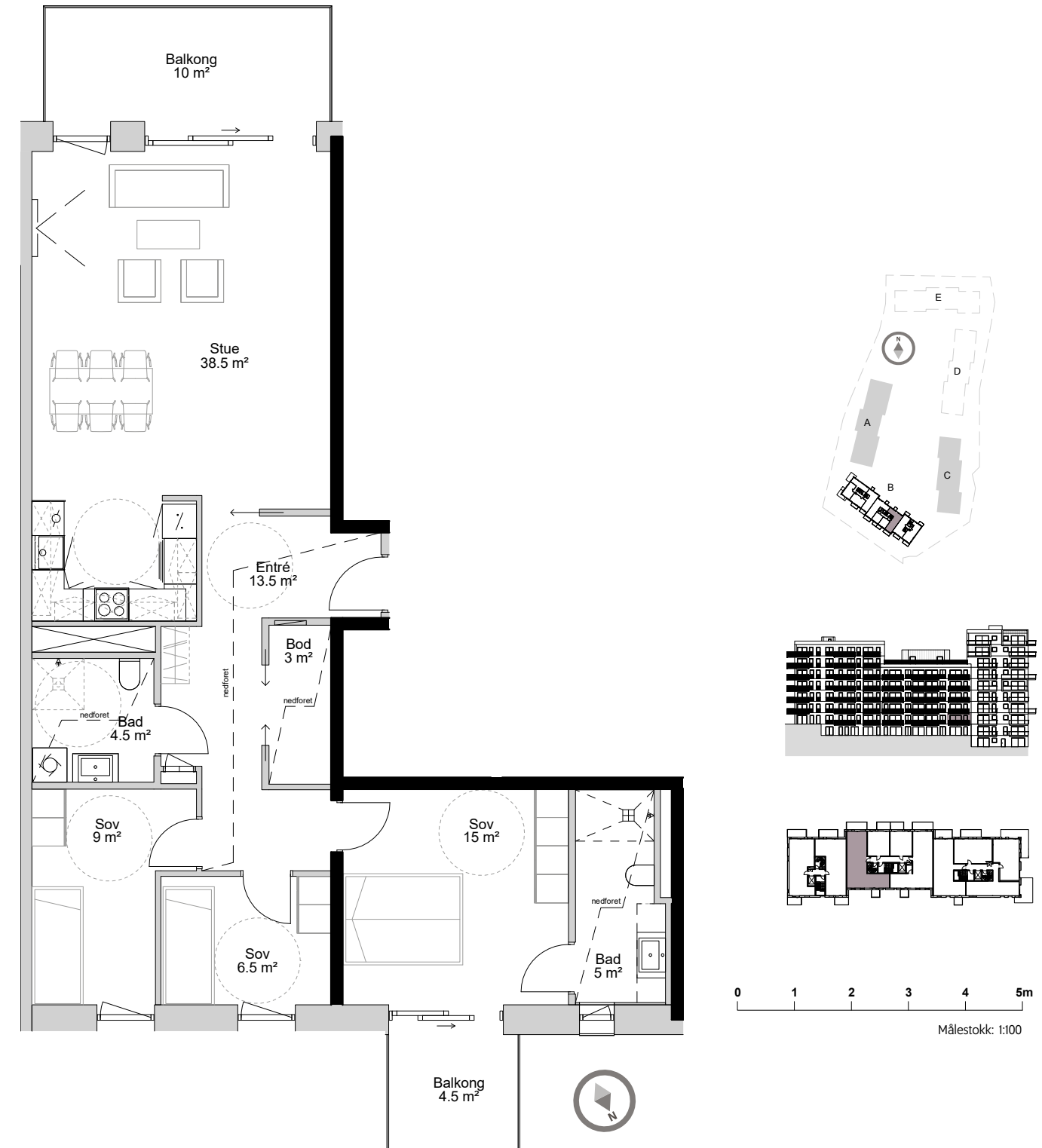
96,5 kvm

ETASJE:

3

BALKONG/  
TERRASSE:

10,0 kvm + 4,5 kvm





# 4

ROMS

**HUS:**

B

**LEILIGHET:**

B3016, B4014, B6010

**BRA:**

105,0 kvm

**P-ROM:**

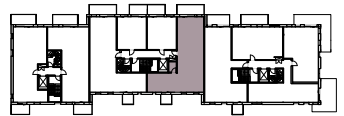
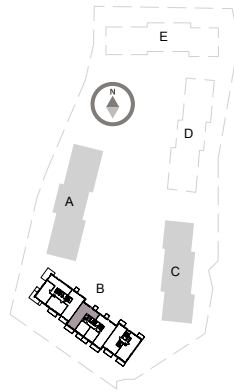
98,5 kvm

**ETASJE:**

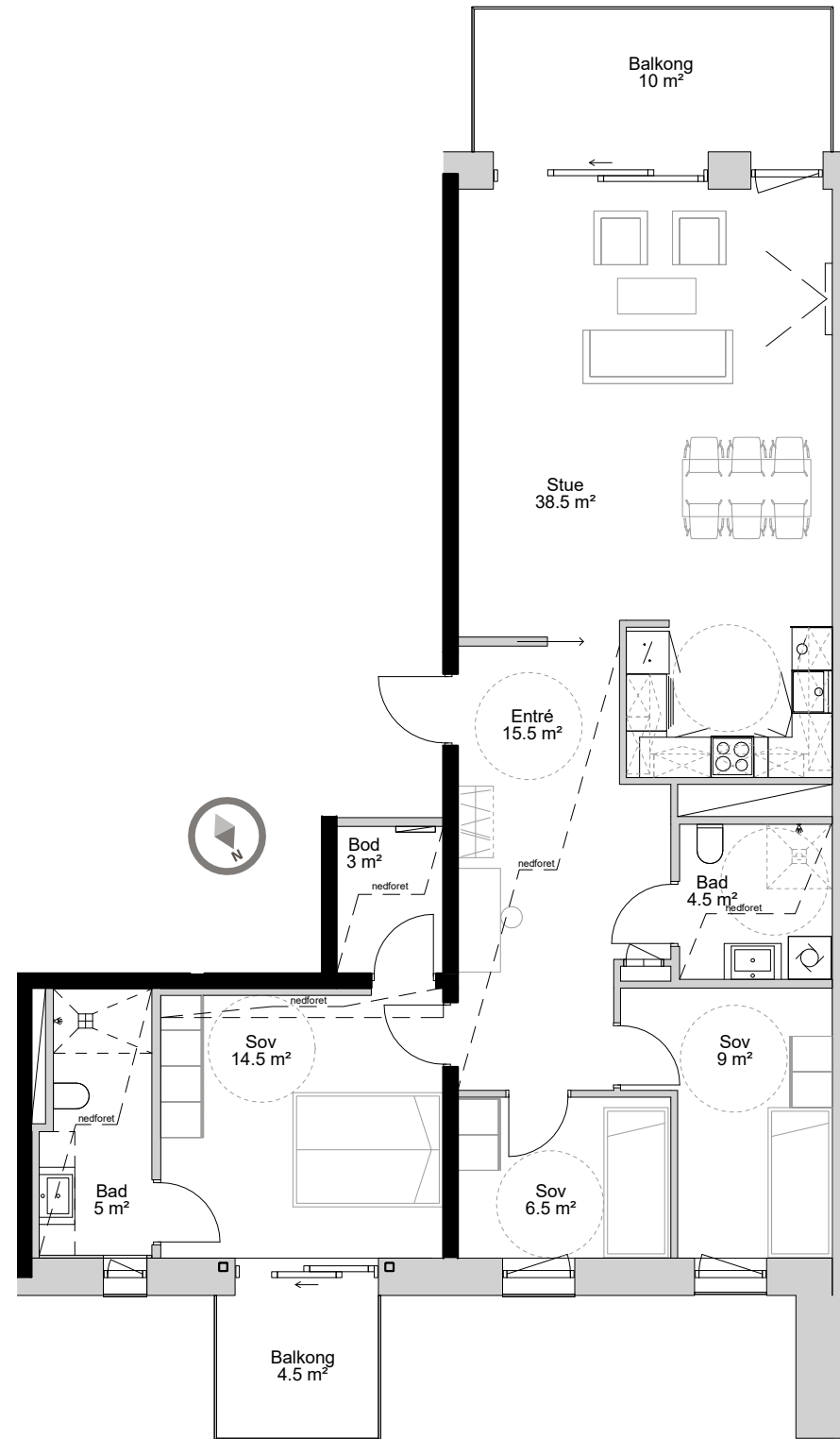
3, 4, 6

**BALKONG/  
TERRASSE:**

10,0 kvm + 4,5 kvm



0 1 2 3 4 5m  
Målestokk: 1:100



# 4

ROMS

**HUS:**

B

**LEILIGHET:**

B5014

**BRA:**

105,0 kvm

**P-ROM:**

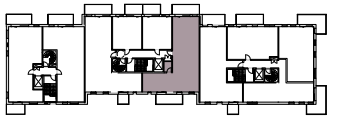
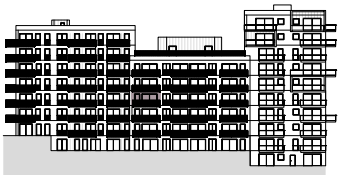
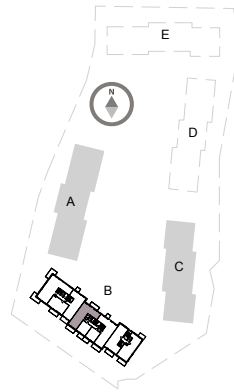
98,5 kvm

**ETASJE:**

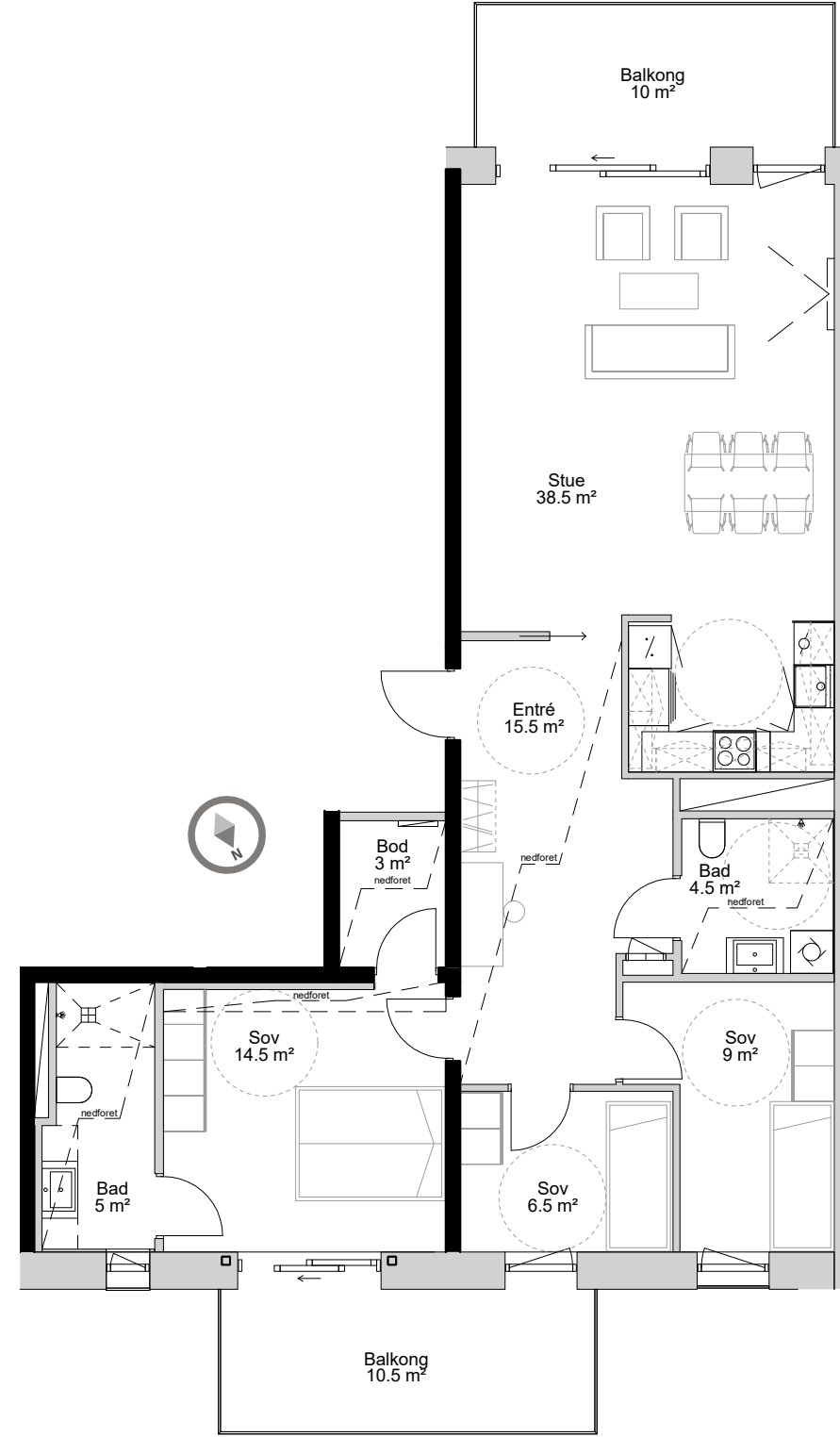
5

**BALKONG/  
TERRASSE:**

10,0 kvm + 10,5 kvm



0 1 2 3 4 5m  
Målestokk: 1:100









# PROSJEKTBEKRIVELSE

## Røkollen • Bygg A og B

### GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid prosjektbeskrivelsen og romskjemaet som er retningsgivende. Vi gjør oppmerksom på at etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygningen. Leilighetens planløsning kan være endret. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som eksempelvis møblering og fargevalg.

Røkollen bygges etter teknisk forskrift TEK10 med toleransekrav for utførelse ihht. NS 3420, normal kvalitet.

### KONSTRUKSJON OG UTVENDIG FASADE

Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong med plattendecker. Det vil bli synlige v-fuger i innvendig tak ved plattendekkeskjøter. Sprang i plateskjøtene i taket kan forekomme.

Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Utvendig er veggene kledd med teglstein eller aluminiumsplater. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

Balkonger leveres med spilerekkverk eller glassrekkverk. Balkongdekker leveres med tremmegulv i impregnert treverk. Avrenning samles opp og føres til utvendig nedløp. Tremmegulv på takterrasser vil ha inspeksjonsluker over sluk og nedløp.

Innvendige lettvegger har stålstendere og er kledd med gipsplater. Noen innvendige bærevegger er av betong.

Yttertak er isolert og teknet. Vann føres til sluk via fall og renner.

### STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

Se vedlagte romskjema som nærmere beskriver overflatebehandling av gulv, vegger og tak i de ulike rommene.

### TAKHØYDER OG NEDFORING/INNKASSING

Generell takhøyde i oppholdsrom er ca. 2,60 meter. I entré/gang, bad/WC og innvendig bod er det nedforet himling i hele eller deler av rommet. Himlingen har en høyde på minimum 2,20 meter over gulv. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer som elektro, rør, sprinkleranlegg og ventilasjon. Over kjøkkenskap vil det være en innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte. Grunnet tekniske føringer kan det forekomme nedforinger eller innkassinger i leiligheten grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegninger. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der de monteres.

### UTSTYR/STANDARD KJØKKEN

Se vedlagte romskjema for beskrivelse av standard kjøkkenleveranse. Lengden på kjøkkenet vil være i henhold til det som fremkommer av leilighetens salgstegning.

Det leveres benkeskap for innbygging av stekeovn med separat platetopp. Hvitevarer leveres ikke. Det leveres ikke overskap der det er vist vindu eller

over halvøy som stikker ut i rommet. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålalum. Leilighetene leveres med plass til frittstående kjøleskap.

Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet kan avvike fra det som vises på salgstegningene. Gjeldende detaljert kjøkkentegning vil utleveres ved kjøp.

### GARDEROBE

Det leveres garderobeskap i soverom. Se romskjema for beskrivelse.

### INNVENDIGE DØRER

Hvite, glatte innvendige dører med hvite gerikter. Glassdør med høy brystning mellom stue og entre. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. De fleste dører leveres med flate terskler.

### HOVEDINNGANGSDØR

Hovedinngangsdør til leilighet leveres i malt utførelse fra fabrikk. FG-godkjent sikkerhetslås og kikkhull leveres.

### BAD

Bad leveres flislagt på vegger og gulv med fliser i henhold til romskjema. Det leveres innfelte spotter i tak og elektrisk gulvvarme.

På hovedbad leveres svingbare rette dusjvegger med klart herdet glass. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Enkelte ekstra bad kan ha fastmontert glassvegg.

Baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel leveres i henhold til romskjema og tegning. Alt sanitærutstyr unntatt armaturer blir levert i hvit utførelse. Det leveres vegghengt toalett.

### WC

En del leiligheter leveres med ekstra WC. Se romskjema for beskrivelse. Det leveres vegghengt toalett og vaskeservant.

### VINDUER/VINDUSDØRER

Vinduer leveres ferdig malt fra fabrikk. Hvite trekarmer innvendig. Utvendig er vinduene kledd med aluminium tilpasset fasadens farge.

Vinduer leveres med barnesikring og mekanisme for låsing i luftestilling.

Flere av leilighetene leveres med fransk balkong med åpningsbare vinduer ned til gulv.

### GULVLISTER/GERIKTER

Gulvlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som parkett. Gerikter rundt vinduer og dører er av type MDF. Alle gulvlister og gerikter leveres ferdig behandlet fra fabrikk med synlige spiker/stiftehoder.

### SIKKERHETSUTSTYR

Alarmanlegg inngår ikke i standardleveransen. Dersom man ønsker alarm, må den enkelte montere det etter overlevering.

Det leveres ett brannslukningsapparat i hver leilighet.

### ENERGILØSNING

Det vil bli benyttet et varmeanlegg basert på sentral varmpumpe i kombinasjon med elektrisitet. Varmeanlegget vil levere varmeenergi til varmt tappevann og gulvvarme, samt ettervarme til ventilasjonsluften.

Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bad. Badegulv leveres med elektrisk gulvvarme for komfort.

### VENTILASJONSANLEGG

I byggene blir det montert et sentralt anlegg for balansert ventilasjon med varmegjennvinning. Det blir tilluft til oppholdsrom og soverom og avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsanlegget leveres ikke med kjøling, derfor vil temperaturen inn i leiligheten aldri være kaldere enn luften utendørs.

### ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, dvs. NEK 400. Det innebærer blant annet at det monteres komfyrvakt på kjøkken.

Alle kontaktpunkter er jordet. Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller. Det benyttes kun automatsikringer. Antall elektriske punkt i leilighetene er i henhold til forskrift. Elektriske punkt fremkommer av egen elektrotegning som utleveres ved kjøp.

Svakstrømskap i hver leilighet plasseres hensiktsmessig i bod eller liknende.

### SANITÆR

Det monteres ettgreps blandebatterier på wc, bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad.

Vann-/varmefordelingsskap i hver leilighet plasseres hensiktsmessig.



#### SPRINKLERANLEGG

Alle leiligheter leveres med boligsprinkleranlegg. Det vil plasseres sprinklerhoder i tak i alle rom.

#### TV/DATA

Ferdig koblet uttak for TV/data leveres i stue og hovedsoverom. Utbygger har inngått en treårsavtale med GET om standard grunnpakke. Utvidede TV-pakker og internett via kabel-TV må kunden selv bestille fra signalleverandør. Fast telefonlinje fra Telenor leveres ikke.

Det leveres tomrørsanlegg til 1-sengs soverom for fremtidig kobling av uttak.

#### TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

#### FELLESAREAL INNGANGSFORHOLD

Hovedinngang til leilighetene er på plan 1 og 2. Se etasjeplan for detaljer og romskjema for overflatebehandling.

Alle postkasser blir plassert på hensiktsmessig sted ved hovedinngangen.

Det leveres prefabrikkerte trapper i betong. Undersiden og vangene av trappeløp og undersiden repos er malt.

#### HEIS

Alle leilighetene er tilgjengelige med heis fra garasjeplan og hovedinngang direkte til leilighetsplan.

#### AVFALLSYSTEM

Det leveres nedgravde søppelbrønner ved innkjøring til tomten. Se utomhusplan.

#### GARASJE, SYKKELPARKERING OG BODER

Garasjen har gulv av betong med oppmerkede biloppstillingsplasser. Vegger av støvbundet/malt betong, leca eller gipsplater. Himling av mineralull/hvitmalt betong.

Garasjekjelleren blir ventilert og oppvarmet slik at det til enhver tid er plussgrader. Fra garasjeanlegget er det adkomst med heis/trapp til alle leilighetsetasjene. Fri høyde i kjøresoner er ca. 2,15 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av parkeringsplassene kan høyden være lavere.

Garasjeanlegget har parkeringsplasser med en bredde på minimum 2,3 meter. Det må påregnes at ved enkelte av parkeringsplassene vil søyler, tverrvegger og endevegger oppta noe av den totale parkeringsbredden. Kjørebanelens bredde er minimum 6,30 meter. Dette er i noen tilfeller utenfor anbefalinger fra Byggforsk/Sintef og Statens Vegvesen.

Leiligheter med medfølgende p-plass fremkommer av prospekt og prisliste.

Lader for elbil kan bestilles etter overtakelse. Bestillingen går ikke via utbygger, men direkte mellom boligkjøper og valgt leverandør. Med forbehold om eventuell forskriftsendring.

I kjelleren er det egne fellesrom/arealer avsatt for sykkelparkering og boder. Det vil også være enkelte sykkelparkeringsplasser på bakkeplan i forbindelse med byggets innganger.

Alle leiligheter får sportsbod på ca. 5 kvm i felles rom i kjeller. Alle overflater i sportsboder leveres som støvbundet betong, ubehandlede gipsplater og/eller nettingvegger type Troax eller tilsvarende. Gulv er av betong.

#### UTOMHUS

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. En foreløpig plan for utomhusarealene vises i prospektet. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til godkjent utomhusplan.

#### PORTTELEFON

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og porttelefon med fargeskjerm og automatisk døråpner i hver leilighet. I tillegg leveres det ringeknapp utenfor hver leilighet.

#### TILVALGSMULIGHETER

Tilvalgsprosessene er nå avsluttet og leilighetene leveres med standard leveranser.





# SALGSOPPGAVE

## Røakollen • Bygg A og B

### SALG

Salg av boliger etter ferdigstilling er underlagt avhendingslova (Lov om avhending av fast eiendom).

### EIENDOMMEN

Gnr. 11, Bnr. 620 i Oslo kommune.

### EIER

Aslakveien 20 AS.

### HJEMMELSHAVER

Storklokken Borettslag.

### GRUNNAREAL

Eiet tomt på ca. 17 800 kvm. Selger tar forbehold om tomtens størrelse inntil endelig organisering er besluttet og oppmålingsforretning er gjennomført. Selger tar forbehold om at tomten kan bli oppdelt i flere parseller.

### EIENDOMMEN

På eiendommen har det tidligere stått flere næringsbygg. Det er planlagt oppføring av fem boligbygg med totalt ca. 381 boliger, fordelt på tre byggetrinn, hvorav 3 bygg, hus A, B og C er ferdig og oppført.

Byggetrinn 1 består av boligbyggene A og B og er et borettslag, Storklokken brl. Byggetrinn 2, bygg C er seksjonert og boligene organisert som selveierboliger, Seljen Boligsameie. Boligbyggene D og E er planlagt organisert som to borettslag. I tillegg til boliger er det etablert et garasjeanlegg som rommer parkeringsplassene til bygg A, B og C, og er en egen anleggseiendom, eid av bygg A, B og C sammen. Boligeiere med garasjeplass har bruksrett til garasjeplass i anleggseiendommen. Det er planlagt et garasjeanlegg til som skal romme parkeringsplassene til de planlagte boligbyggene D og E.

Det tas imidlertid forbehold om at organiseringen av gjenstående del av prosjektet med bygg D og E kan endres, slik at det kan komme til å bestå av flere eller færre borettslag og sameier og at hvert borettslag og sameie vil bestå av flere eller færre boliger osv., etter hva som er hensiktsmessig blant annet når det gjelder utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

### FELLES UTOMHUSAREALER

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets

vedtekter vil det bli fastsatt at andelseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.)

Øvrige utomhusarealer disponeres i fellesskap av alle andels- og seksjonseierne. Kostnader til drift og vedlikehold dekkes av borettslag og sameie iht. vedtekter.

### TOTALPRISEN

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor.

Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader. For noen av andelenes del er garasje inkludert i kjøpesummen/prisen. Disse plassene er

delvis finansiert ved fellesgjeld, og de er varig knyttet til andelene. Det fremkommer i prislisten hvilke andeler dette gjelder.

### BETALINGSBETINGELSER

Hele egenkapitalen samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

### OMKOSTNINGER

Gebyr for tinglysning av andel .....kr 480,-  
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse .....kr 480,-  
Gebyr panteattest .....kr 172,-  
Utskriftgebyr ..... kr 28,-  
Andelskapital til borettslaget .....kr 5.000,-  
Dokumentavgift andel tomteverdi ..... kr 16.400,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS org nr. 977 040 949.

### AVHENDINGSLOVA/GARANTIER

Kjøpet følger avhendingslova av 3. juli 1992 nr. 93. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 5 % av kjøpesum frem til 5 år etter overtagelsen jf. avhendingslova § 2-11 med videre henvisning til bustadoppføringslova § 12.

Avhendingslova kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på: [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

### KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

### FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse foreligger. Det er prosjektert og bygget i henhold til Byggeforskrift 2010, Tek 10.

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

### VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og husordensregler for borettslaget. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelsestidspunktet.

### ENERGIATTEST

Det er utstedt energiattest for den enkelte leilighet, minimum bokstav C.

### LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en årlig beregnet kvadratmeterpris fra Statistisk sentralbyrå. For beregning av

ligningsverdi, gå inn på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### EIENDOMSSKATT PÅ BOLIG OG ANNEN FAST EIENDOM

I Oslo er det eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. For 2020 er bunnfradrag på 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen er på 3 promille, se <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/> for mer info og til enhver tids gjeldende satser. Den enkelte boligeier er selv ansvarlig for å betale eiendomsskatten for egen bolig. Vi tar forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter.

### HVITVASKING

Megleroppgjør AS er underlagt Lov om hvitvasking. Megleroppgjør AS har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner.

### FELLESGJELD – FELLESKOSTNADER

Fellesgjelden utgjør inntil 50 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har i OBOS Banken. Lånet løper i 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

### KAPITALKOSTNADER

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke

størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Felleskostnadene som er vist i prislisten er beregnet med den gjeldende rentesats.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

#### DRIFTSKOSTNADER

Er fordelt slik: 50 % av borettslagets samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr bolig. De resterende 50 % av de samlede driftskostnader er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA.

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygning(er), grunnpakke kabel-TV og internett, renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget. Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. Dette betales vanligvis a konto hver måned sammen med fellesutgiftene.

Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

Se prislisten som viser stipulert felleskostnad pr. måned pr. leilighet.

#### IN-ORDNING

(individuell nedbetaling av andel fellesgjeld) Kjøper kan selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en nedbetaling av fellesgjelden. Nedbetaling av fellesgjeld kan gjøres inntil 2 ganger i året med minimum kr. 60.000,- pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

En nedbetaling av fellesgjelden får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene, som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader. Panteretten er beløpsmessig begrenset ved lov, og for å begrense risikoen for tap pga. mislighold av felleskostnadene, er det for enkelte av boligene stilt vilkår om nedbetaling av en andel av felleslånet ved overtagelse av boligen. Dette betyr at det for disse boligene vil være et krav til egenkapital utover 50 % av totalprisen. Egenkapitalen som betales utover 50 % skal i sin helhet benyttes til å redusere boligens andel av fellesgjeld og dermed felleskostnadene.

Prislisten viser hvor stor andel fellesgjeld hver bolig har etter at det gjort en justering av

egenkapitalandelen for de boligene dette gjelder for.

OBOS garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

#### SKATTEFRADRAK FOR KAPITALKOSTNADER

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget. I 2019 er renteutgiftene fradragsberettiget med 22%. Satsene kan variere, se www.skatteetaten.no for gjeldende regler. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

#### AREALOPPGAVER

I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom.

BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter.

P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: entré/gang, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.

#### UTLEIE

I borettslag er hovedregelen at eier selv skal bo i boligen (brukereieprinsippet). Det er likevel en del unntak fra denne hovedregelen. Boligene i prosjektet kan derfor kun leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. lov om borettslag kapittel 5, I og II.

#### GARASJEPLASS/BODER

Det er planlagt bygget 2 underjordiske garasjeanlegg. Ett for hus A, B og C og ett for hus D og E. Garasjeanlegget for hus A, B og C er bygget og ferdig og inneholder ca. 200 plasser. Prislisten viser hvilke leiligheter som har bruksrett til garasje plass. Bruksretten til garasjeplassen er knyttet til boligen og kan kun selges sammen med boligen med mindre borettslaget bestemmer annet. Dersom det åpnes for salg av ekstra parkeringsplass vil disse være fritt omsettelig innad i borettslaget. Bruksrett til parkeringsplass er nedfelt i borettslagets vedtekter. Kjøper med bruksrett til parkeringsplass kan via Grønn kontakt bestille elbillader, med forbehold om forskriftsendring. Antall p-plasser er begrenset.

Samtlige leiligheter selges med en sportsbod på minimum 5 kvm i eget, lukket bodanlegg i kjellerplan eller i tilknytning til garasjeanlegget.

Leilighetene leveres med innvendig bod eller skapplass som tilfredsstillt krav om 3 kvm innvendig bodplass.

#### TILVALG/ENDRINGER

Det er ikke lenger mulig å gjøre tilvalg eller endringer, leilighetene leveres med standard leveranse.

#### SPESIELLE BETINGELSER

OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS-tilknyttet borettslag har til hensikt selv å bo i boligen, og følgende vilkår gjelder: "Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn én bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag."

#### BOFELLESKAP

I deler av plan 2 og 3 i hus A er det til sammen åtte leiligheter i et bofellesskap med ungdom som har nedsatt funksjonsdyktighet. Deres leiligheter er en del av borettslaget på lik linje med de øvrige. Leilighetene vil være klausulerte.

#### FORBEHOLD

Interesserte kjøper oppfordres til å besiktige aktuell bolig og prosjektet for øvrig. Boligen blir levert slik den er ved besiktigelsen, med unntak for evt. møblering i forbindelse med visning. Det samme gjelder for fellesarealet.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt, annonser, boards og lignende, er utarbeidet i en tidlig fase av prosjektet før byggingen var påbegynt. Disse er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Det tas forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Alle perspektiver, tegninger og illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det fremkommer elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, hvitevarer, møbler med mer. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt megler. Videre kan det under detaljprosjekteringen ha blitt behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan ha oppstått i forhold til oppgitt areal, men uten at den generelle standard er forringet. Det tas også forbehold om endringer gjort som følge av påbud fra offentlige myndigheter. I denne forbindelse vises også til at Kjøper er oppfordret til å besiktige boligen, og derfor uansett ikke kan gjøre gjeldende avvik fra salgsprospektet hvis de var synbare ved en vanlig aktsom besiktigelse.

Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overtakelsen eller senere.

#### FRAMDRIFT

Boligene er ferdigstilt, og klare til overtakelse.

#### AVBESTILLING

Det er ikke anledning til å avbestille boligen etter at avtale er inngått.

#### FORBUD MOT SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøper som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse av boligene. Kjøper som likevel ikke ønsker boligen, må videreselge denne etter overtakelse.



#### LEV VEL MED OBOS

Boligene er organisert som et borettslag med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sikre at borettslag får en trygg og sikker drift.

#### FORSINKELSE/DAGMULKT

Ved forsinket overtakelse i forhold til avtalt dato som skyldes selgers forhold, har kjøper de rettigheter som fremgår av avhendingslova §§ 4-1 - 4-7, blant annet rett til erstatning iht. § 4-5.

#### FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPSBEKREFTELSE

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

#### LOVENS BESTEMMELSER OM EIERANDEL FOR STAT, FYLKE OG KOMMUNE

Borettslagslova § 2-1(3) og Eierseksjonsloven § 22 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i borettslag eller sameie.

#### HØYSPENTTRASÉ

Statnett ønsker å øke kapasiteten på den eksisterende høyspenttraséen fra Smestad til Bærum, og har konsesjonssøkt ulike alternativer både mtp. trasé og type ledning (kabel/tunnel/master). Søknaden er på høring høsten 2019. Utbygger har ikke innsikt i den videre prosessen og kan ikke uttale seg om endelig planer.

#### PLANER OM NY VANNFORSYNING TIL OSLO

Vann- og avløpsetaten planlegger å etablere en ny uavhengig vannforsyning fra Holsfjorden til Oslo. Planforslaget strekker seg over flere bydeler og omfatter tunneler og vannbehandlingsanlegg under terreng. Forslaget omfatter blant annet administrasjonsbygg og atkomstportal til et underjordisk vannforsyningsanlegg på Huseby. Reguleringsplanen ble vedtatt høst 2019.

#### FØLGENDE DOKUMENTER ER EN DEL AV KJØPEKONTRAKTEN

- Kjøpekontrakt
- Prospekt med salgsoppgave, leveransebeskrivelse og romskjema
- Prisliste
- Kontraktstegning
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for borettslaget
- Vedtekter, husordensregler - innkalling til gen.forsamling
- Grunnboksutskrift
- Energiattest
- Garantier iht. bustadoppføringslova § 12, jf. avhendingslova § 2-11
- Avhendingslova
- Orientering om evt. forekomst av skjeggkre

#### SALG VED

Aslakveien 20 AS  
c/o OBOS Nye Hjem AS  
Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo  
E-post: prosjektsalg@obos.no

#### ANSVARLIG PROSJEKTELGER

Anne Kari Sterten  
Tlf: 901 72 006  
anne.kari.sterten@obos.no

Camilla Melsgard  
Tlf: 474 63 838  
camilla.melsgard@obos.no

Juni 2020





# SLIK ER DET Å BO I BORETTSLAG

Har du aldri bodd i borettslag, og lurer på hvilke rettigheter og regler som gjelder? Her får du svarene du vil ha.



OBOS har 85 års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. Å kjøpe en ny bolig i et av våre borettslag er trygt!

Når du kjøper en bolig i et borettslag, blir du andelseier. Det betyr at du eier en andel av borettslaget som gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne.

## HVA ER ET OBOS-TILKNYTTET BORETTSLAG?

Når du eier en bolig i et borettslag som er bygget av OBOS, er du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi. Borettslag som hører til OBOS kan få ekstra gode priser på blant annet bredbånd, kabel-tv og strøm.

Hvis du ikke er OBOS-medlem fra før, må du melde deg inn når du kjøper boligen. Men du trenger ikke å tenke på den årlige kontingenten – den blir betalt via felleskostnadene.

## HVEM BESTEMMER I BORETTSLAGET?

En gang i året, innen utgangen av juni, er det generalforsamling. Generalforsamlingen er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, komme med forslag og til å stemme over saker som gjelder borettslaget.

På generalforsamlingen velger dere et styre som har ansvaret for driften og forvaltningen av eiendommen. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet. Borettslaget har en egen forvaltningskonsulent som støtter og hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel. Du kan også lære mer om styre og drift av borettslag gjennom kurs som OBOS tilbyr.

## HVEM HAR VEDLIKEHOLDSANSVAR?

Du har ansvar for å vedlikeholde og holde orden på din bolig, slik at det ikke oppstår noen skader eller

ulempes for de andre eierne. Det samme ansvar har borettslaget for fasader, tak, inngangspartier, fellesarealer både inne og ute, etc.

## HVA MED SALG OG UMLEIE?

Du kan i utgangspunktet fritt selge eller leie ut boligen din, men det finnes noen unntak i borettslagsloven. Hovedregelen er at det bare er fysiske personer som kan eie en bolig i et borettslag, og ingen kan eie mer enn én. Din OBOS-bolig kan kjøpes på forkjøpsrett av andre beboere i borettslaget og av OBOS-medlemmer.

Hovedregelen for utleie er at du må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, og du kan da ikke leie ut lenger enn i tre år.

## HVA ER FELLESGJELD?

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som OBOS har forhandlet fram for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet. Fellesgjelden betaler du gjennom

felleskostnadene, med mindre det er laget ordninger der den enkelte nedbetaler sin del, såkalte IN-ordninger (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Når du skal kjøpe en OBOS-bolig, står det tydelig i prisoversikten hvor stor din andel av fellesgjelden blir.

## HVA ER FELLESKOSTNADER?

Du betaler felleskostnader én gang i måneden. Felleskostnadene går til dekning av renter og avdrag på fellesgjeld, og til øvrige driftskostnader som borettslaget har, for eksempel kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, forsikring av bygningene, felles energibruk og vedlikehold av uteområder, fasader, inngangspartier, tak og annet. Flytter du inn i et nytt borettslag får du avdragsfrihet på fellesgjelden de første fem årene. I tillegg til felleskostnader må du betale utgifter for eget forbruk til oppvarming, varmt vann og strøm.

## HVA HVIS NOEN IKKE BETALER FELLESKOSTNADENE?

I et OBOS-borettslag garanterer OBOS for innbetaling

av alle felleskostnader. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del av felleskostnadene, får det ingen konsekvenser for din eller borettslagets økonomi. Dette gir stor trygghet for alle som kjøper en OBOS-bolig.

## HVA MED FELLESKOSTNADER HVIS BOLIGER IKKE BLIR SOLGT?

I nye utbyggingsprosjekter hender det at ikke alle boligene blir solgt før innflyttingen starter. Da betaler vi som utbygger felleskostnadene for disse boligene – det påvirker altså ikke deg i det hele tatt. Som utbygger har vi også alt ansvar for eventuelle overskridelser av byggekostnader og kostnader som skyldes prisstigning i byggeperioden. Dermed risikerer verken du eller borettslaget økte kostnader. Du kan trygt forholde deg til prisen i din kontrakt.

## SKATTEFRADRA

Du får fradrag for 25 prosent av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuesfradrag for din andel av fellesgjelden. Hvert år gir OBOS deg full oversikt

over postene som hører til boligen, og hva du skal føre i selvangivelsen.

## FORSIKRING

Borettslaget forsikrer bygningene, men du må skaffe deg egen innboforsikring. OBOS samarbeider med Tryg og tilbyr en av markedets beste innboforsikringer til en svært gunstig pris.





Røkollen • Romskjema bygg A og B

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
<b>ENTRÉ/GANG</b>	- Parkett: 1-stav eik, lys hvitbørstet, mattlakkert. - Fotlister og terskler i eik, tilnærmet lik uttrykk som parkett.	Malt gips/ betong Farge: Hvit 0502Y	- Malt betong. Hvit (synlige fuger) - Malte gipsplater ved nedforet himling eller innkassinger.	- 4 stk LED downlights m/ dimmer - 2 dobbel stikk	Ingen	- Porttelefon m/fargeskjerm - Ingen innredning
<b>KJØKKEN</b>	- Parkett: 1-stav eik, lys hvitbørstet, mattlakkert. - Fotlister og terskler i eik, tilnærmet lik uttrykk som parkett.	Malt gips/ betong Farge: Hvit 0502Y	- Malt betong. Hvit (synlige fuger) - Malte gipsplater ved nedforet himling eller innkassinger.	- 1 stk DCL takpunkt uten lyskilde. - LED-lys under overskap med vippebryter - 2 doble stikkontakter over benkeplate. - Stikk for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. - 1 stk 25A stikkontakt til platetopp - 1 stk 16A stikkontakt til komfyr - Komfyrvakt	Ettgreps blandebatteri Oras Safira (1035F) forberedt for oppvaskmaskin.	- Standard skapfronter er i hvit glatt utførelse med ekstra høye overskap som er ca. 228 cm over gulv. - Foring mellom overskap og himling med plate tilsvarende skapskrog. - Benkeplate er i laminat, med nedfelt vask type Intra Omnia 600SF. (Benkeplatene leveres ikke med utskjæring til platetopp) - Håndtaksfrie dører på overskap med trykkløsning. - Bøylehåndtak i stål i normal standard på underskap. - Kildesorteringsenhet m/3 fraksjoner. Til info er kjøkkentegning på salgstegning illustrativ. Endelig kjøkkentegning vil foreligge når kjøkkenleverandør er valgt.
<b>STUE</b>	- Parkett: 1-stav eik, lys hvitbørstet, mattlakkert. - Fotlister og terskler i eik, tilnærmet lik uttrykk som parkett.	Malt gips/ betong Farge: Hvit 0502Y	- Malt betong. Hvit (synlige fuger) - Malte gipsplater ved nedforet himling eller innkassinger.	- 2 enkle stikkontakter på vegg oppe v/ tak med vippebryter (1 stikk i 2-roms leiligheter) - 6 doble stikk v/gulv (4 stikk i 2-roms) - 1 uttak for data/tv med tilhørende 3 doble stikkontakter.	Ingen	- Heve/skyvedør til balkong/terrasse i samtlige leiligheter, hvorav kun dører i 1 etg utstyres med nøkkellås.
<b>BAD/WC VASKEROM</b>	- Mørke gulvfliser 20x20 cm + 10x10 cm i dusjsone m/tilsv. sokkelflis - Nedsenket én flis-tykkelse i dusjsone.	Lyse fliser 20x40 cm	Hvitmalt gips.	- LED-lys over speil m/ dobbel stikkontakt. - Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel - LED downlights i himling m/ dimmebryter	- Blandebatteri Oras Nova 7461 med dusjslange, dusjhode og stang festet til vegg med regulerbar dusjhøyde. - Vegghengt wc med innebygget cisterne. - Vann og avløp for vaskemaskin. - Fukststyrt ventilasjon.	- Baderommet er plassbygget (ikke badekabin). Takhøyde 220 cm. - Baderomsinnredning med skuffer type hvit, glatt med fasede kanter på front. Bredde ca. 80 cm. På ekstra bad leveres speil på vegg og servant uten underskap, tilsvarende som på ekstra WC. - Heldekkende servant. - Overskap med speildører i bredde som servant - Toalettrullholder, håndklebøyle for 4 badehåndklær, håndkleknagger (1 stk. pr sengeplass + 2stk). - Svingbare dusjvegger 90x90 cm i herdet glass.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
<b>EKSTRA WC I 4-ROMS LEILIGHETER</b>	Mørke gulvfliser 20x20 cm	Malt gips/ betong Farge: Hvit 0502Y	- Malt betong. Hvit (synlige fuger) - Malte gipsplater ved nedforet himling eller innkassinger.	- 2 stk LED downlights m/ dimmer	- Blandebatteri Oras Safira. - Vegghengt wc med innebygget cisterne. - Veggmontert servant uten innredning.	Speil over vask montert på vegg.
<b>SOV 1-SENGS</b>	- Parkett: 1-stav Eik, lys hvitbørstet, mattlakkert. - Fotlister og terskler i eik, tilnærmet lik uttrykk som parkett.	Malt gips/ betong Farge: Hvit 0502Y	- Malt betong. Hvit (synlige fuger) - Malte gipsplater ved nedforet himling eller innkassinger.	- 1 enkle stikkontakter på vegg oppe v/ tak med vippebryter - 2 doble stikkontakter - Tomrørsanlegg for fremtidig montering av data og TV signaler og forberedt for fremtidig montering av 3 doble stikkontakter	Ingen	1 m bred hvit glatt kombigarderobe. Garderobeskap kan være oppdelt i moduler på 0,5m og være plassert ulike steder på soverom.
<b>SOV 2-SENGS</b>	- Parkett: 1-stav Eik, lys hvitbørstet, mattlakkert. - Fotlister og terskler i eik, tilnærmet lik uttrykk som parkett.	Malt gips/ betong Farge: Hvit 0502Y	- Malt betong. Hvit (synlige fuger) - Malte gipsplater ved nedforet himling eller innkassinger.	- 1 enkle stikkontakter på vegg oppe v/ tak med vippebryter - 3 doble stikkontakter - 1 ferdig montert uttak for data/tv inklusiv tilhørende 1 dobbel stikkontakt.	Ingen	2 stk. 1m brede hvit glatt kombigarderobes. Garderobeskap kan være oppdelt i moduler på 0,5m og være plassert ulike steder på soverom.
<b>BOD INNVENDIG</b>	- Parkett: 1-stav Eik, lys hvitbørstet, mattlakkert. - Fotlister og terskler i eik, tilnærmet lik uttrykk som parkett.	Malt gips/ betong Farge: Hvit 0502Y	- Malt betong. Hvit (synlige fuger) - Malte gipsplater ved nedforet himling eller innkassinger.	- 1 kuppellampe i tak eller på vegg med vippebryter - 1 stk dobbel stikkontakt.	Ingen	- Pulverapparat (leveres løst for egenmontering)
<b>BALKONG</b>	Stålglatt betong med tretremer i impregnert treverk.	Som fasade	Malt betong. Hvit.	- 1 lampe på vegg med vippebryter - 1 stk dobbel stikkontakt med lokk.	Sprinklerhode der det er krav til det.	Rekkverk i glass/stål/aluminium iht. arkitektens beskrivelse. Avrenning samles opp og føres til nedløp.
<b>MARK- OG TAKTERRASSER</b>	Tremmegulv i impregnert treverk. Inspeksjonsluker over sluk og nedløp.	Som fasade	Malt betong. Hvit.	- På markterrasser monteres 1 lampe på vegg med vippebryter - 1 stk dobbel stikkontakt med lokk.	Ingen	På tremmegulvet lages inspeksjonsluker i samme materiale der det er nødvendig å utføre inspeksjon, vedlikehold og renhold.

FELLESROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	ANNET
<b>VESTIBYLE (I.ETG)</b>	200x200 mm sklisikre fliser m/ sokkelflis.	Malt betong 0502Y	- Malt betong. Hvit - T-profil himling E-kant	- LED belysning innfelt i himling med fotocelle styring. - Ringetablå m/ porttelefon på utsiden av hovedinngangsdøren.	- Postkasser - Oppslagstavle
<b>TRAPPEROM / TRAPP</b>	- Vinylbelegg med trappenese i inntrinn - Malte opptrinn og vanger - Vaskekant på trinn og repoer	Malt betong 0502Y	- Malt betong. Hvit - T-profil himling A-kant	- LED Belysning innfelt i himling med fotocelle styring. - Ringetablå m/ porttelefon på utsiden av hovedinngangsdøren. - 1 dobbel stikkontakt i hver etg.	Stål/aluminium rekkverk m/ dobbel håndløper. Lakkert. Skilt med etasjeangivelse.
<b>INNGANGSPARTI UTENDØRS</b>	Belegningsstein	Som fasade	Som fasade	Lys ved inngangsdør	Husnummerskilt
<b>SPORTSBOD (U-ETG)</b>	Støvbundet betong	- 2 strøk hvit maling til tilnærmet full dekk - Nettingvegger	- 2 strøk hvit takmaling til tilnærmet full dekk.	Nødvendig belysning med fotocelle styring.	Areal ca. 5 m <sup>2</sup> . (Det kan være søyler og lignende i enkelte boder)
<b>GARASJER</b>	Betong	2 strøk hvit maling til tilnærmet full dekk	- 2 strøk hvit takmaling til tilnærmet full dekk. - Garasjehimling i områder der det ikke er varmt areal over.	Nødvendig belysning med fotocelle styring.	- Oppmerking av plasser - Garasjeportåpner. 1 stk. pr. p-plass

GENERELT	
<b>INNVEDIGE DØRER:</b>	- Lettdører, glatte, hvitmalte. - Glassdør m/ høy brystning mellom stue og entre.
<b>VINDUER:</b>	Malte trevinduer som er aluminiumsbelagt utvendig.
<b>OPPVARMING:</b>	- Vannbåren gulvvarme. - Elektrisk gulvvarme på hovedbad. - Fjernavleste målere for varmt forbruksvann.
<b>LISTER / GERIKTER:</b>	- Ikke taklister mot betonghimling. - Gerikter 12x58mm med synlig spikerhull.
<b>OVERFLATER:</b>	Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.  For pristilbud på totalentreprise. Se kravspekk.
<b>VENTILASJON:</b>	Balansert ventilasjonsanlegg.
<b>ELEKTRO:</b>	- Skjult anlegg foruten i betongvegger og betonghimlinger. - Alle stikkontakter er jordet. Gjeldende NEK legges til grunn for installasjon. Antall stikk angitt i de enkelte rom vil kunne avvike grunnet forskriftskrav. - Angitt antall viser minimum antall stikk per rom. - Standard elektriske punkter kan ikke flyttes.
<b>ANTENNE:</b>	Antenneanlegg leveres til stue og master soverom.
<b>DIVERSE:</b>	- Selger tar et generelt forbehold om rett til mindre endringer i beskrivelse og tegninger, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet. - Det er ikke lenger mulig å bestille tilvalg, leilighetene leveres med standard utførelse.



3D: Eve Images, a-lab  
Foto: Nadia Frantsen, iStockphoto  
Arkitekt: a-lab  
Design, tekst og konsept: Leidar  
Trykk: RK Grafisk  
Opplag/dato: 100 eks, juni 2020





RØAKOLLEN

OSLO

**PROSJEKTSELGERE**

Anne Kari Sterten	Camilla Melsgard
Tlf: 901 72 006	Tlf: 474 63 838
<a href="mailto:anne.kari.sterten@obos.no">anne.kari.sterten@obos.no</a>	<a href="mailto:camilla.melsgard@obos.no">camilla.melsgard@obos.no</a>

