



RØAKOLLEN

OSLO

BYGG C • 84 SELVEIERLEILIGHETER • 2-5 ROM





RØAKOLLEN

OSLO



FRODIG. TRYGT. NÆRT.

Røakollen er boligprosjektet hvor du får naturen like utenfor døren – og god tilknytning til byen.

Røakollen er drømmen om det gode og behagelige liv. Her får du mer tid til å gjøre det du har lyst til. Vi skal forvandle det gamle industriområdet til et frodig, luftig og grønt gårdsrom omkranset av nye, spennende bygg.

Fra Røakollen har du kort vei til både Mærradalen og Nordmarka, perfekt for deg som er glad i frisk luft og naturlige omgivelser. Sentrum av Oslo ligger heller ikke langt unna – det tar kun 15 minutter fra T-banen på Røa.

Bygg C består av 84 selveierleiligheter i varierende størrelser. Du kan velge mellom to-roms, tre-roms, fire-roms og fem-roms, som alle får felles takterrasse, 1-stavs eikeparkett, god takhøyde, vannbåren gulvvarme og et bilfritt gårdsrom. Og alle får privat uteplass med unntak av 2 stk. 2-romsleiligheter. Bygg C har også Mærradalen som nærmeste nabo.

For gode treningsforhold er sportsbod, sykkelvask, sykkelverksted og smørebod blant fasilitetene. Det vil også være et begrenset antall låsbare ladeskap for batteri til el-sykkel. I kjelleren finner du 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 Røkollen finner du natur. Frihet. Og ro i sjelen. Idylliske Mærradalen har turstier, skog, vann, dyr og planter. Det er heller ikke langt til Nordmarka med turmuligheter, eller Bogstad med bademuligheter, turstier, lekeplass, tennisanlegg, idrettshall og golfbane.

På den andre siden ligger bebyggelse, skole, barnehage og butikker. Du finner nærmeste matbutikk ca. 300 meter unna. I Røa sentrum finner du den gamle og hyggelig bebyggelsen med kaféer, bibliotek, legesenter, apotek, frisør, treningssenter og andre servicetilbud. Røa Senter har rikelig med butikker og servicetilbud og ikke minst en stor Meny-butikk.

Nærmeste busstopp, Ullerntoppen, er like ved Røkollen. Buss 46 tar deg til Majorstuen. Du kan også hoppe av buss 46 på Hovseter, og ta T-banen til byen. Banen frakter deg til Oslo sentrum på 15 minutter.



KORTE AVSTANDER

Fra Røkollen har du kort vei til alle servicetilbud og områder med flotte turmuligheter.

BUTIKKER

Det er ca. 300 meter til nærmeste matbutikk. Andre butikker, blomsterhandel, apotek, frisør, kafeer, treningssenter og andre servicetilbud i Røa sentrum.

BARNEHAGE

Det er flere barnehager i nærområdet. 600 meter fra Røkollen ligger Rønningen Kanvas barnehage (privat), mens Solsikken Montessorri-barnehage ligger 700 meter unna. 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.

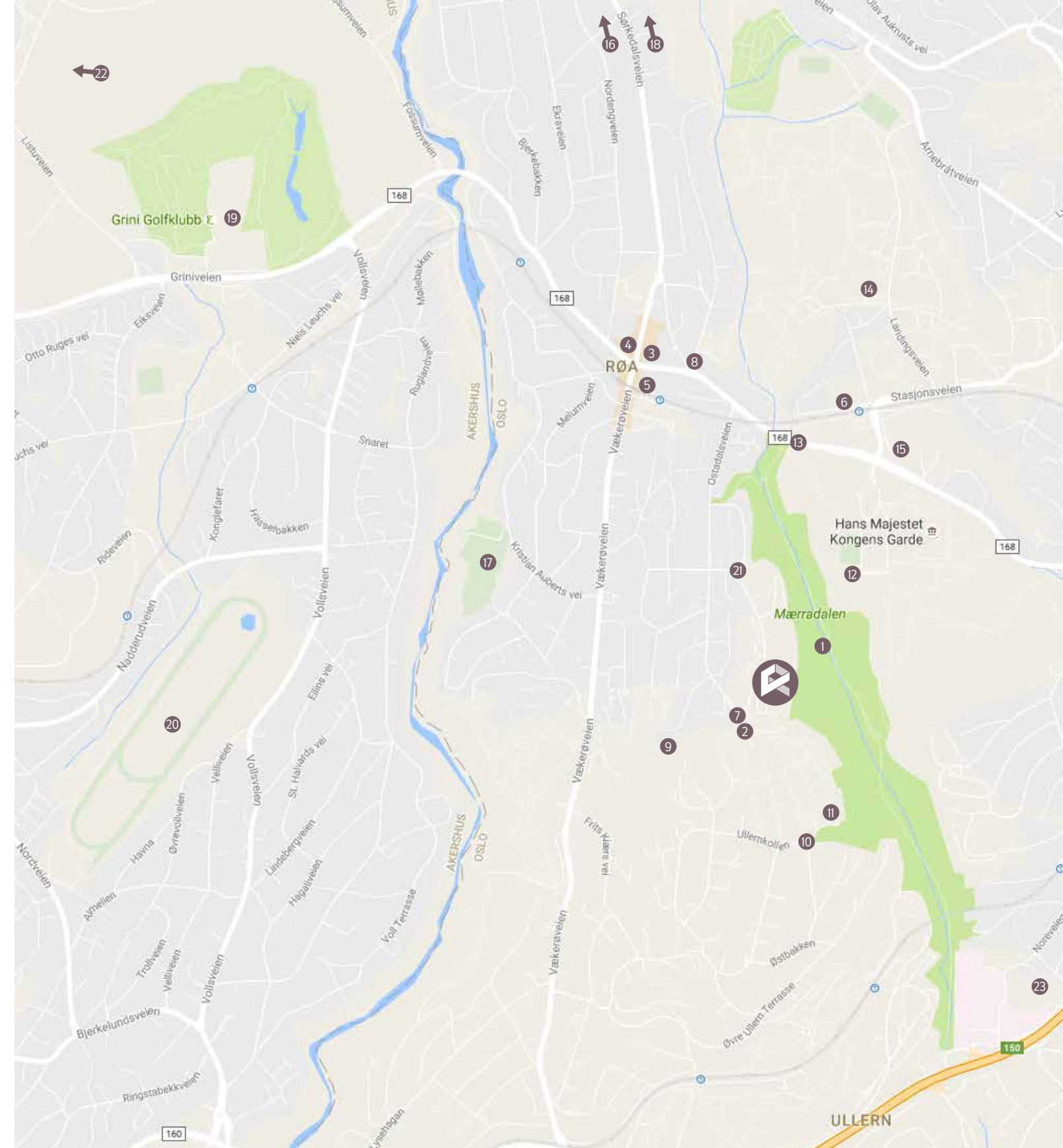
FRIMRÅDE

Røkollen har direkte tilgang til turstier i Mærradalen. Det er kort vei til tur- og rekreasjonsmuligheter i både Nordmarka,

Holmenkollen og Tryvann. I tillegg er både Bogstad og Grini Golfbane i nærheten. Flotte tur- og bademuligheter finnes også ved Bogstadvannet.

KOLLEKTIVTRANSPORT

T-banen fra Røa tar deg til sentrum på 15 minutter. Buss 46 til Majorstuen har holdeplass rett ved prosjektet. Denne bussen stopper også ved Hovseter T-banestasjon, hvor du kan hoppe på T-banen til sentrum.



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

GÅRDSROM

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

Byggene i Røakollen har en spennende og annerledes arkitektur. Bygg C har skogen som nærmeste nabo. Østsiden av bygget ligger således usjenerert til og nærmest uten gjenboere. I enkelte leiligheter vil du kunne våkne med morgensolen skinnende gjennom tretoppene inn på soverommet. Alle, utenom to leiligheter, har fått sin egen private uteplass, i form av enten takterasse, balkong eller markterasse. På toppen av bygget er det også anlagt en stor felles takterasse med beplantning og et hyggelig miljø.

Mellom byggene er det opparbeidet et stort og koselig uteareal til felles hygge og nytte. Avstanden mellom bygg A og C er ca. 40 meter, mens det mellom E og B er ca. 140 meter. Gårdsrommet blir en forlengelse av Mærradalen, og består av ulike grøntområder, busker og trær, bord og benker, samt lekeareal.

Under byggene er det opparbeidet et garasjeanlegg, med direkte adkomst til leilighetsplanene via heis.



LAG PINNEBRØD PÅ TUR MED FAMILIEN

Det smaker like godt som det er enkelt å lage.

Nærområdet rundt Røakollen er ypperlig for skogsturer – for både store og små sjeler.

For småbarnsfamilier er det ypperlig å ta med de minste nedover i Mærradalen. For de som søker større utfordringer finnes det flust av turmuligheter i Nordmarka.

Uansett er det alltid herlig å lage mat rundt et knitrende bål etter mange lange skritt.

Å steke hjemmelaget pinnebrød på bålet er noe som alltid smaker godt. Det kan også lages i mange forskjellige varianter. For eksempel kan det gjerne kombineres med pølser.

Ingredienser:

4 dl hvetemel
1/2 ts salt
2 ts sukker
2 ts bakepulver
5 ss soyaolje
ca. 1 og 1/2 dl vann
Ev. valgfritt krydder, eller soltørkede tomater

Slik gjør du:

1. Bland sammen det tørre.
2. Tilsett olje og vann og rør sammen til en glatt deig.
3. Ha litt olje rundt deigen og legg den i en boks (olje for at deigen ikke skal klistre seg).
4. Spikk pinner og tvinn deigen rundt pinnene.
5. Stek over glørne. Snu pinnene ofte.



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.

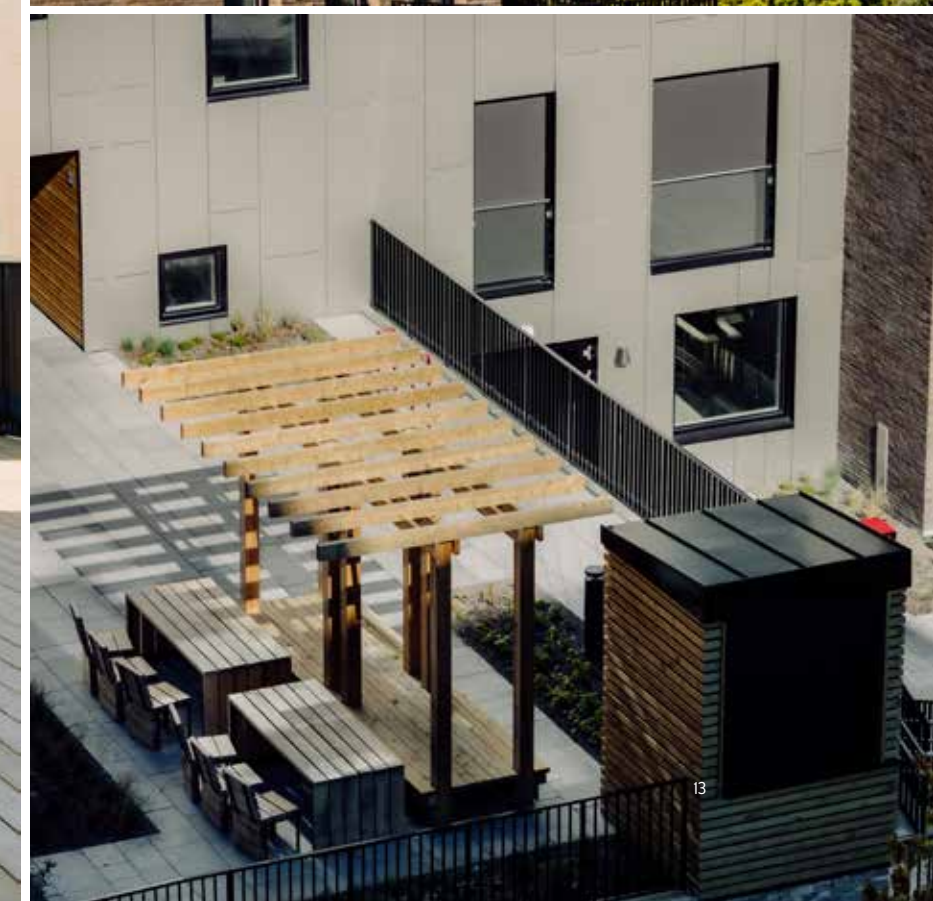
Det er valgt å skape variasjon med få virkemidler og en beskjeden fargepalett for å gi bebyggelsen visuell balanse og helhet.

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
NORDISK RO

Sarte pasteller og nyanser av hvitt sammen med lyst tre, stramme linjer og godt håndverk er det som kanskje kjennetegner nordisk interiør aller best.

Lag et rolig og harmonisk hjem med lyse vegger, myke tekstiler, marmor og myke materialkontraster. Ved å velge lyse, matte og slette vegger eller en sart, mønstret tapet vil rommene oppleves luftige og åpne. Lyse tresorter, gode, myke tekstiler i møbler og få, velvalgte produkter vil gi deg den roen du ønsker i hjemmet ditt. Ved

å tilføre noen friske, grønne planter blir hjemmet levende.

For å virkelig understreke din personlige stil kan du også velge en kontrastfarge – en farge som bryter med de andre fargene i interiøret og som kanskje overrasker litt. Fargen du velger kan for eksempel brukes på et par puter i sofaen og en vase på bordet. Nok til at det blir spennende og til at det enkelt kan skiftes ut når du ønsker et annet uttrykk.

- 1 Trapez, Borge Tapeter
- 2 Marmor-knagger fra Nordstjerne
- 3 Glass og marmor fra Nordstjerne
- 4 Porselen fra Ment
- 5 Reflect sjenk, Connect sofa og Cosy Lampe fra Muuto
- 6 Cover, stol fra Muuto
- 7 Poem, Borge Tapeter

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



Aquamarin
FRI122

Bomull
FRI134

Kråkesølv
FRI425

Lys grønn
S0510-B50G

Frost
FRI156



Velg din interiørstil

KLASSISK MODERNE INTERIØR

Etter et par tiår i lyse, minimalistiske hjem er det flere og flere som omfavner de dypere fargene som mørkeblått, burgunder og mørk grå. Lukseriøse møbler, myke tekstiler som velur og ull, skinnende metaller og lyse tresorter skaper et elegant og sofistikert hjem.

Cognacfarge på skinn og tekstiler er flott som kontrastfarge og står i en fin og varm kontrast til

mørke flater. En lys, lett sofa vil også stå fint til mørke vegger og gjør at interiøret føles lett og spennende.

I et mørkt interiør er belysning viktig for at hjemmet skal være godt og praktisk. Vær bevisst på plassering av lyspunkter. En generell regel er å bruke mange lampepunkter. Da kan man selv velge hva man til enhver tid vil belyse.

- 1 Thunder cloud, Borge Tapeter
- 2 Sofa fra Bloomingville
- 3 Dots Metal fra Muuto
- 4 Oslo chair og Leaf lamp fra Muuto
- 5 Produkter fra Bloomingville
- 6 Krum knagg, Ment

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



Longyear
FR1041



Heksetimen
FR1134



Mynte
FR1155



Rød fløyel
FR1196



Blåfjell
FR1168



KJØKKEN – HUSETS HJERTE

Lyst, rent og gjennomgående god standard.



Vi liker å si at kjøkkenet er husets hjerte. En god frokost legger grunnlaget for en god dag. Rundt middagsbordet samles familien til et godt måltid, før kveldsaktivitetene settes i gang.

Ditt nye kjøkken er stilrent, lyst og med god standard. Lys 1-stavs eikeparkett dekker gulvflaten. Parketten er hvitbørstet og mattlakkert. Fotlistene og tersklene har tilnærmet likt uttrykk som parketten. Vegger og tak blir 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 kjøkkentegning og materialvalg fås ved kjøp. ▶



BAD – MED MANGE MULIGHETER

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. 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) er svingbare og kommer i herdet glass.

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



LEV VEL MED OBOS

Norges største boligforvalter.

OBOS er en medlemsorganisasjon med ca 450 000 medlemmer og over 2 600 ansatte. I over 90 år har vi skaffet våre medlemmer bolig, samt forvaltet disse på en trygg måte.

OBOS er Norges største boligforvalter og bygger i dag boliger i Oslo, Akershus, Østfold, Vestfold, Hedmark, Rogaland, Hordaland og Trøndelag. I tillegg driver vi virksomhet innen rehabilitering, vedlikehold, næringseiendom og finans, og vi tilbyr et omfattende medlemsprogram til våre medlemmer.



ETASJEPLANER

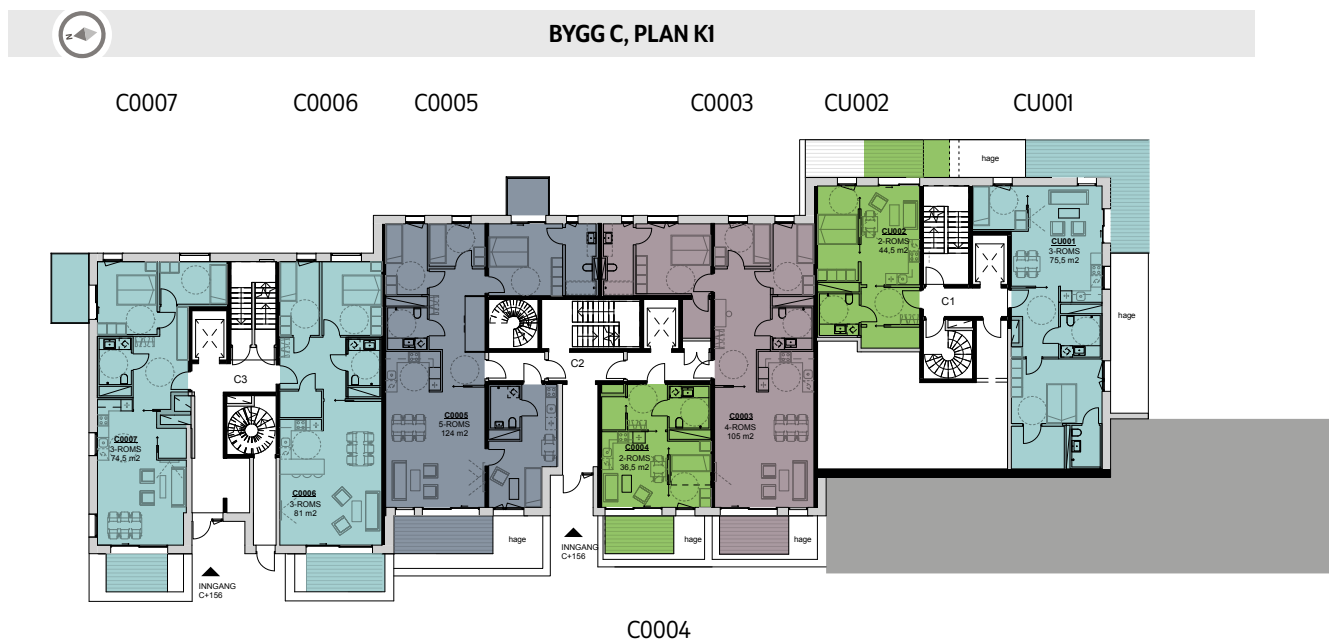
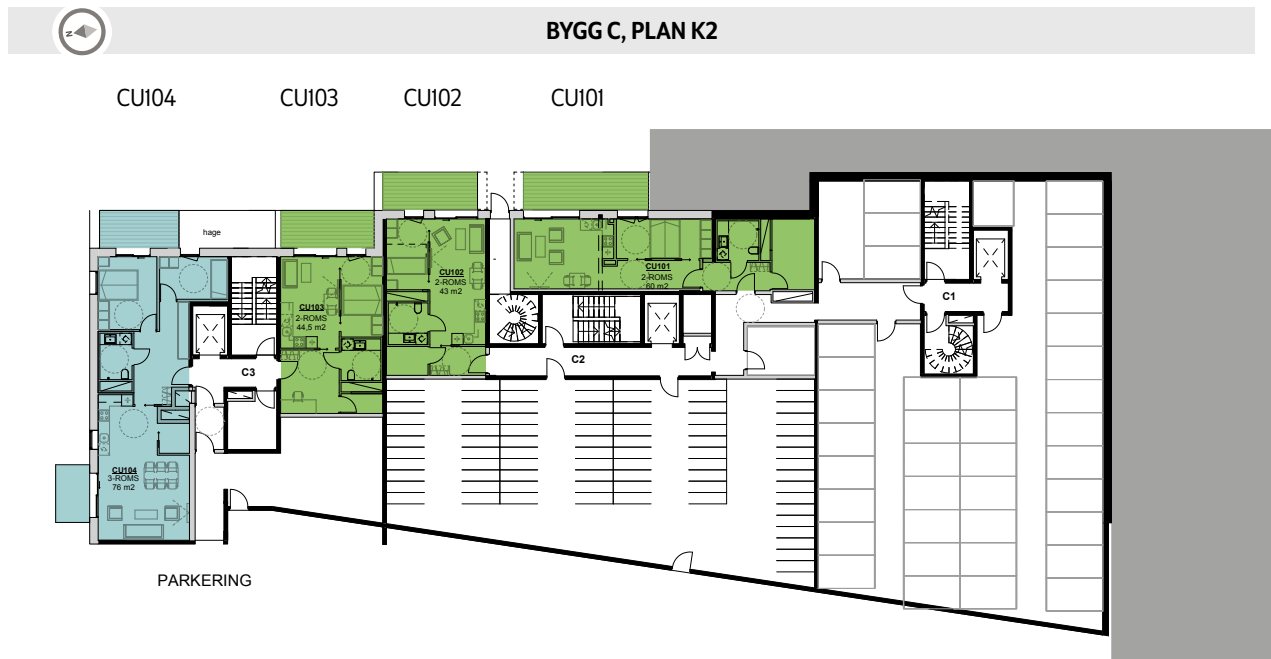
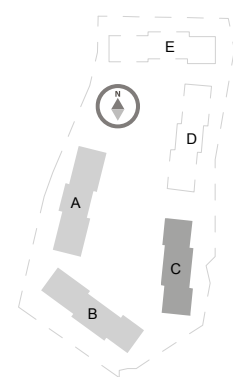
2-roms	3-roms
4-roms	5-roms

BYGG C, PLAN K2

CU104	3-roms	76,0 kvm BRA
CU103	2-roms	44,5 kvm BRA
CU102	2-roms	43,0 kvm BRA
CU101	2-roms	60,0 kvm BRA

BYGG C, PLAN K1

C0007	3-roms	74,5 kvm BRA
C0006	3-roms	81,0 kvm BRA
C0005	5-roms	124,0 kvm BRA
C0004	2-roms	36,5 kvm BRA
C0003	4-roms	105,0 kvm BRA
CU002	2-roms	44,5 kvm BRA
CU001	3-roms	75,5 kvm BRA



ETASJEPLANER

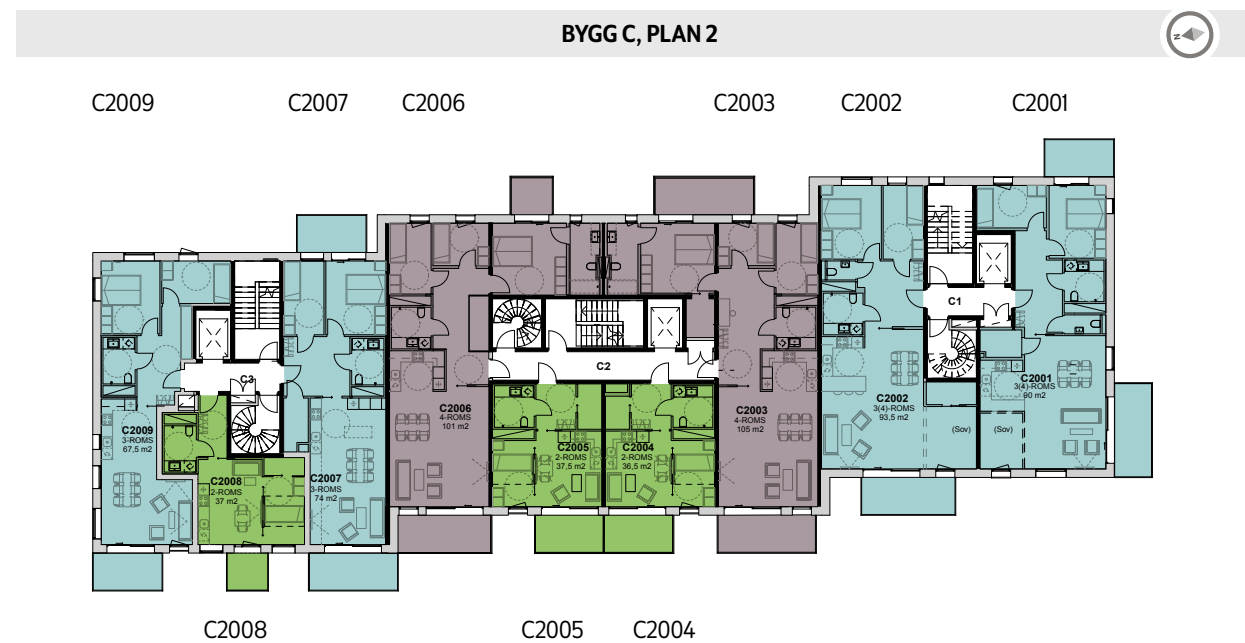
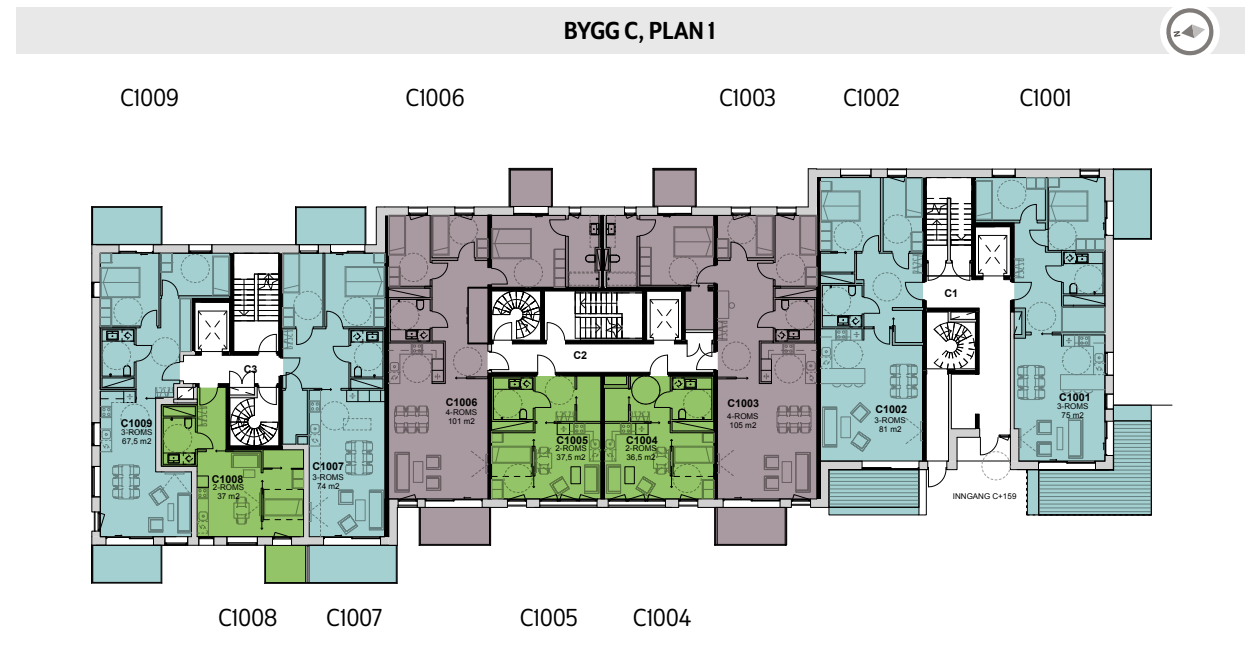
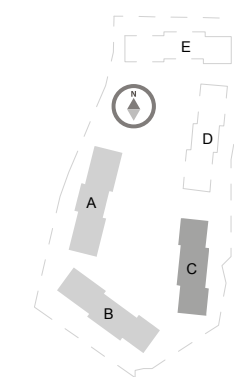
2-roms	3-roms
4-roms	5-roms

BYGG C, PLAN 1

C1009	3-roms	67,5 kvm BRA
C1008	2-roms	37,0 kvm BRA
C1007	3-roms	74,0 kvm BRA
C1006	4-roms	101,0 kvm BRA
C1005	2-roms	37,5 kvm BRA
C1004	2-roms	36,5 kvm BRA
C1003	4-roms	105,0 kvm BRA
C1002	3-roms	81,0 kvm BRA
C1001	3-roms	75,0 kvm BRA

BYGG C, PLAN 2

C2009	3-roms	67,5 kvm BRA
C2008	2-roms	37,0 kvm BRA
C2007	3-roms	74,0 kvm BRA
C2006	4-roms	101,0 kvm BRA
C2005	2-roms	37,5 kvm BRA
C2004	2-roms	36,5 kvm BRA
C2003	4-roms	105,0 kvm BRA
C2002	3(4)-roms	93,5 kvm BRA
C2001	3(4)-roms	90,0 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

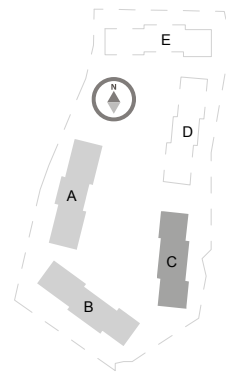
2-roms	3-roms
4-roms	5-roms

BYGG C, PLAN 3

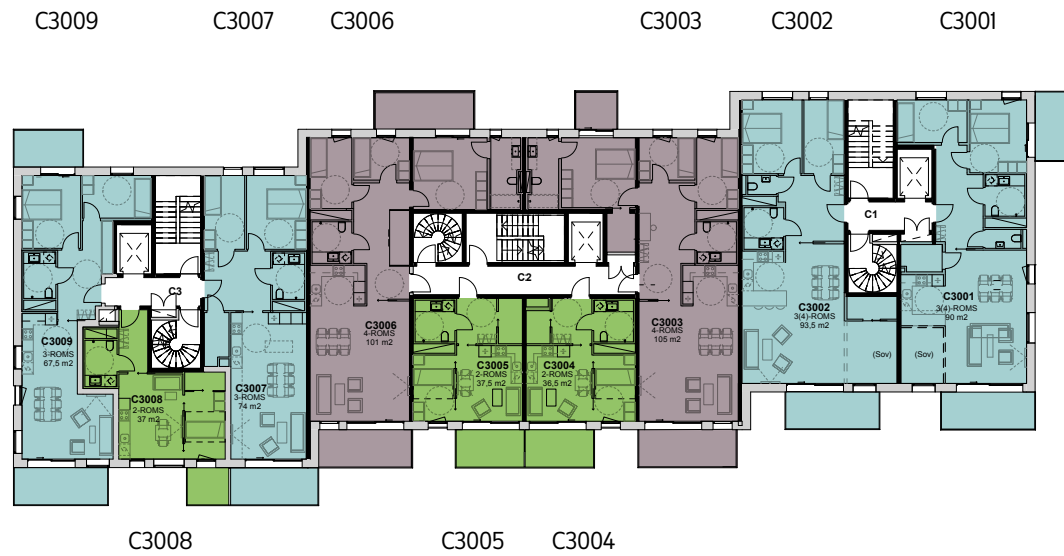
C3009	3-roms	67,5 kvm BRA
C3008	2-roms	37,0 kvm BRA
C3007	3-roms	74,0 kvm BRA
C3006	4-roms	101,0 kvm BRA
C3005	2-roms	37,5 kvm BRA
C3004	2-roms	36,5 kvm BRA
C3003	4-roms	105,0 kvm BRA
C3002	3(4)-roms	93,5 kvm BRA
C3001	3(4)-roms	90,0 kvm BRA

BYGG C, PLAN 4

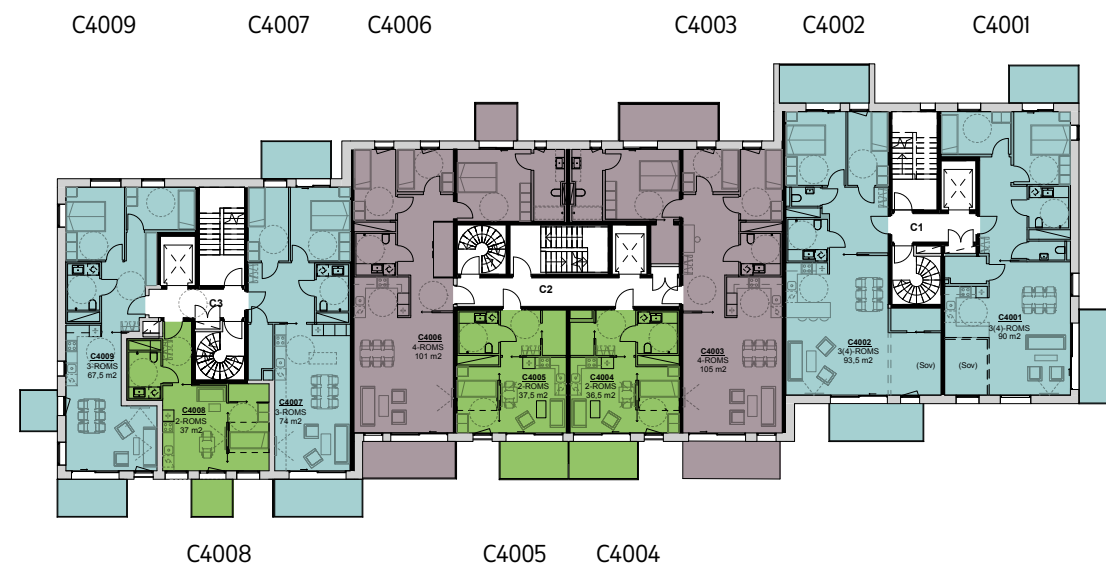
C4009	3-roms	67,5 kvm BRA
C4008	2-roms	37,0 kvm BRA
C4007	3-roms	74,0 kvm BRA
C4006	4-roms	101,0 kvm BRA
C4005	2-roms	37,5 kvm BRA
C4004	2-roms	36,5 kvm BRA
C4003	4-roms	105,0 kvm BRA
C4002	3(4)-roms	93,5 kvm BRA
C4001	3(4)-roms	90,0 kvm BRA



BYGG C, PLAN 3



BYGG C, PLAN 4



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

ETASJEPLANER

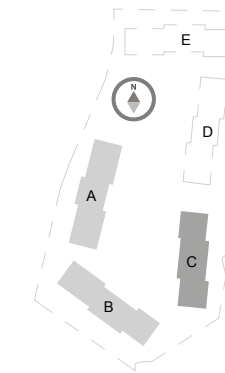
2-roms	3-roms
4-roms	5-roms

BYGG C, PLAN 5

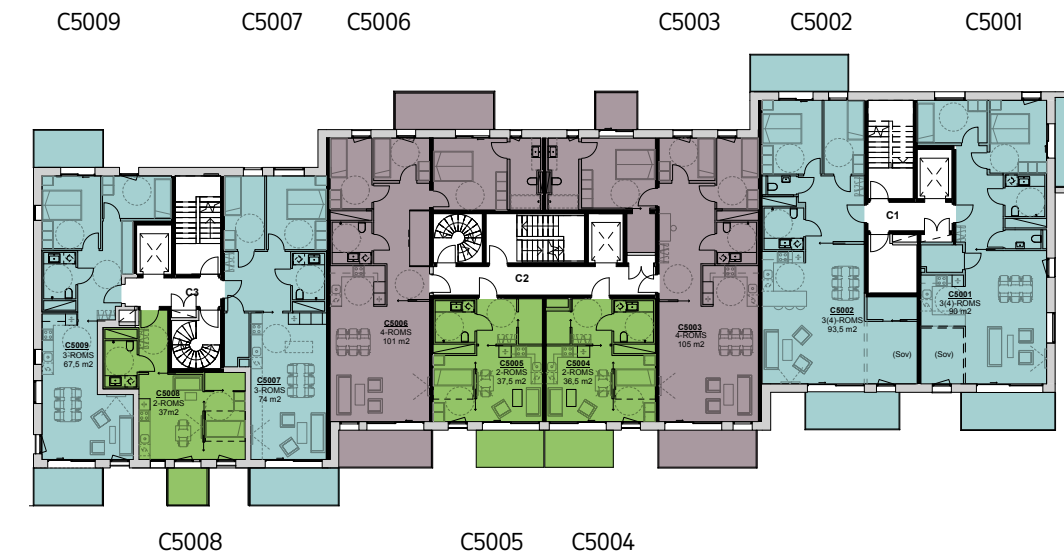
C5009	3-roms	67,5 kvm BRA
C5008	2-roms	37,0 kvm BRA
C5007	3-roms	74,0 kvm BRA
C5006	4-roms	101,0 kvm BRA
C5005	2-roms	37,5 kvm BRA
C5004	2-roms	36,5 kvm BRA
C5003	4-roms	105,0 kvm BRA
C5002	3(4)-roms	93,5 kvm BRA
C5001	3(4)-roms	90,0 kvm BRA

BYGG C, PLAN 6

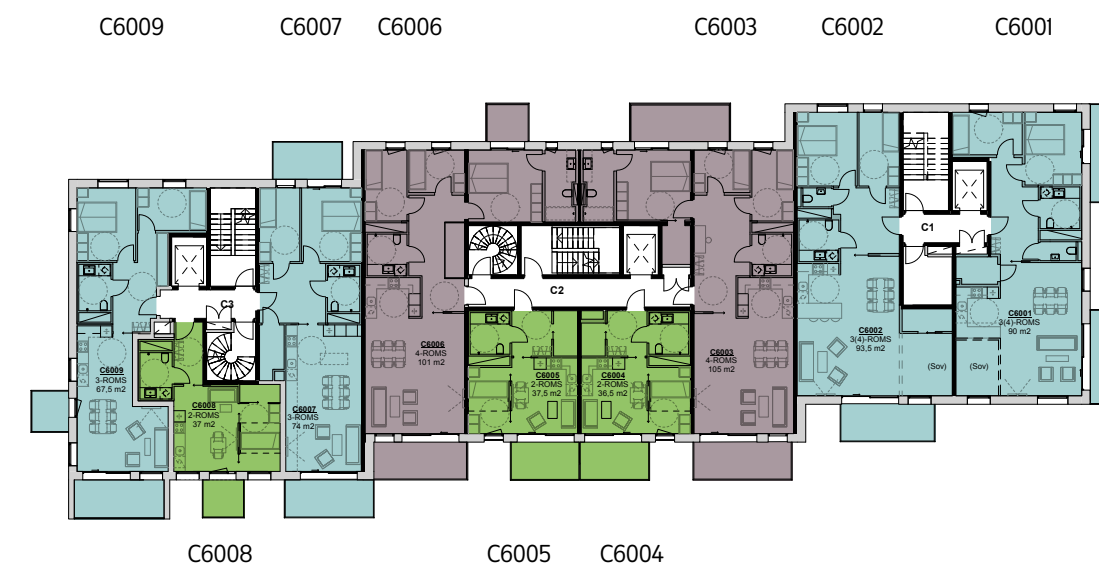
C6009	3-roms	67,5 kvm BRA
C6008	2-roms	37,0 kvm BRA
C6007	3-roms	74,0 kvm BRA
C6006	4-roms	101,0 kvm BRA
C6005	2-roms	37,5 kvm BRA
C6004	2-roms	36,5 kvm BRA
C6003	4-roms	105,0 kvm BRA
C6002	3(4)-roms	93,5 kvm BRA
C6001	3(4)-roms	90,0 kvm BRA



BYGG C, PLAN 5



BYGG C, PLAN 6



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

ETASJEPLANER

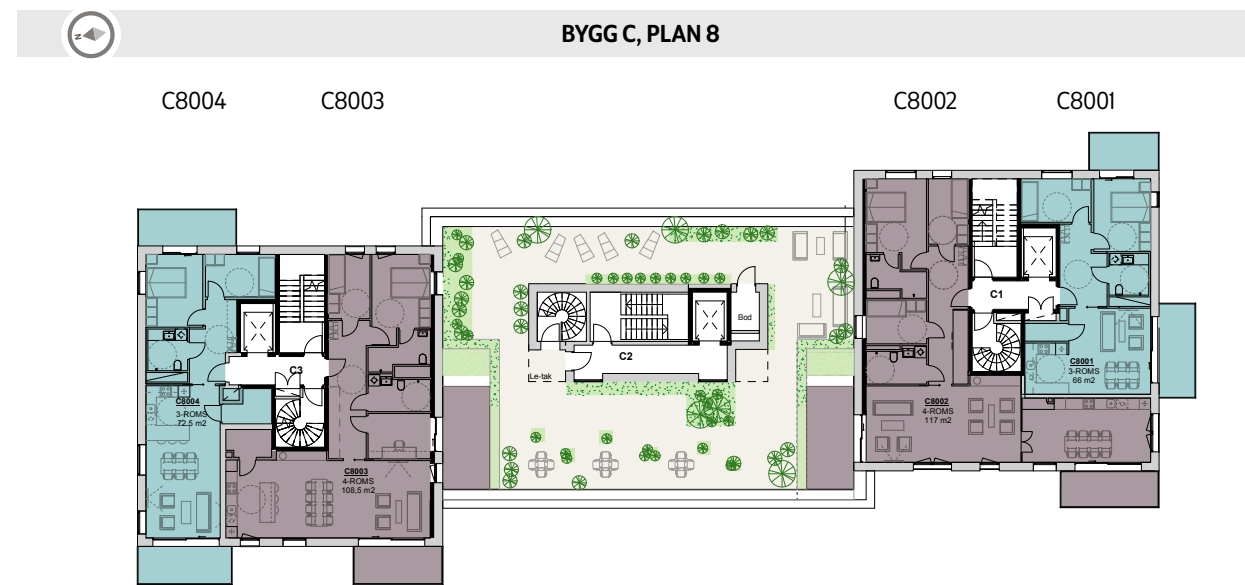
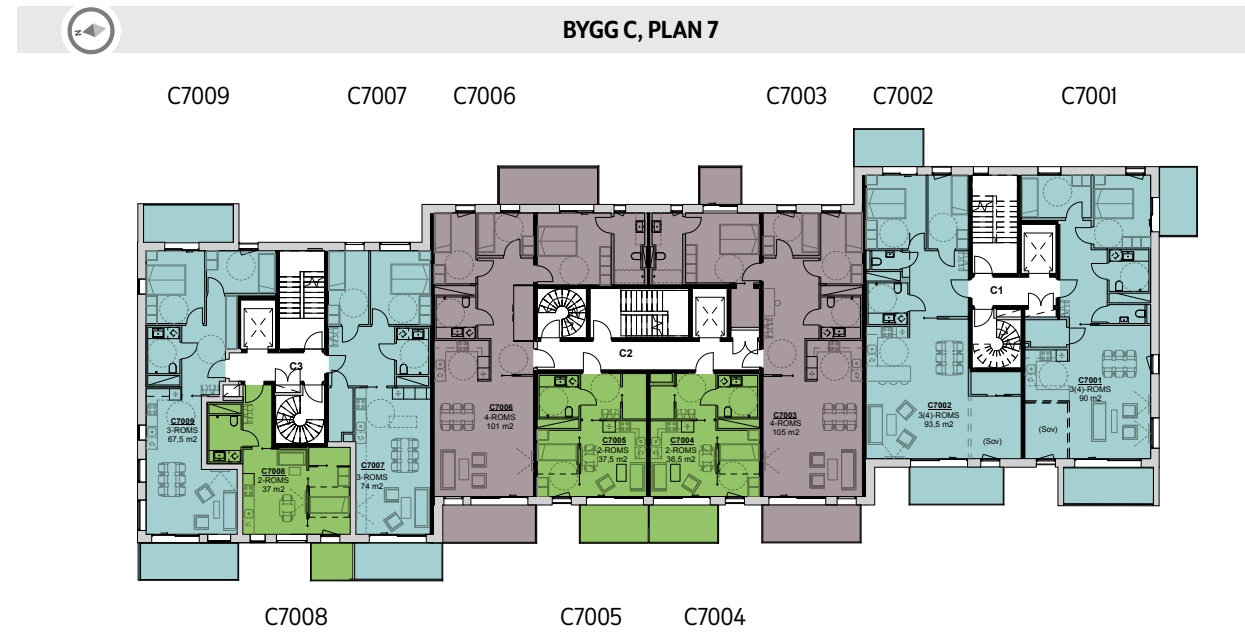
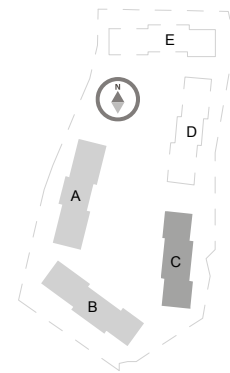
2-roms	3-roms
4-roms	5-roms

BYGG C, PLAN 7

C7009	3-roms	67,5 kvm BRA
C7008	2-roms	37,0 kvm BRA
C7007	3-roms	74,0 kvm BRA
C7006	4-roms	101,0 kvm BRA
C7005	2-roms	37,5 kvm BRA
C7004	2-roms	36,5 kvm BRA
C7003	4-roms	105,0 kvm BRA
C7002	3(4)-roms	93,5 kvm BRA
C7001	3(4)-roms	90,0 kvm BRA

BYGG C, PLAN 8

C8004	3-roms	72,5 kvm BRA
C8003	4-roms	108,5 kvm BRA
C8002	4-roms	116,5 kvm BRA
C8001	3-roms	66,0 kvm BRA



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

ETASJEPLANER

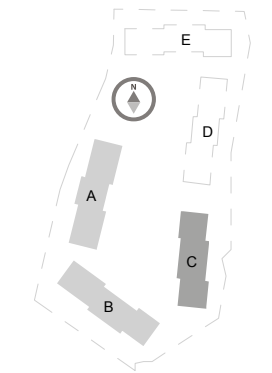
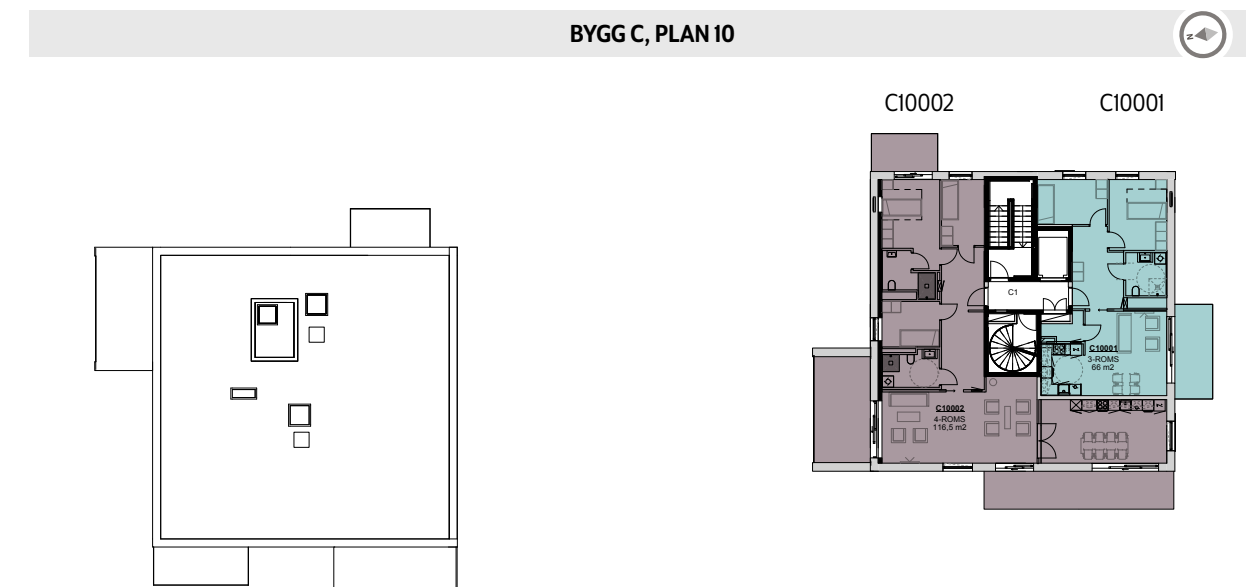
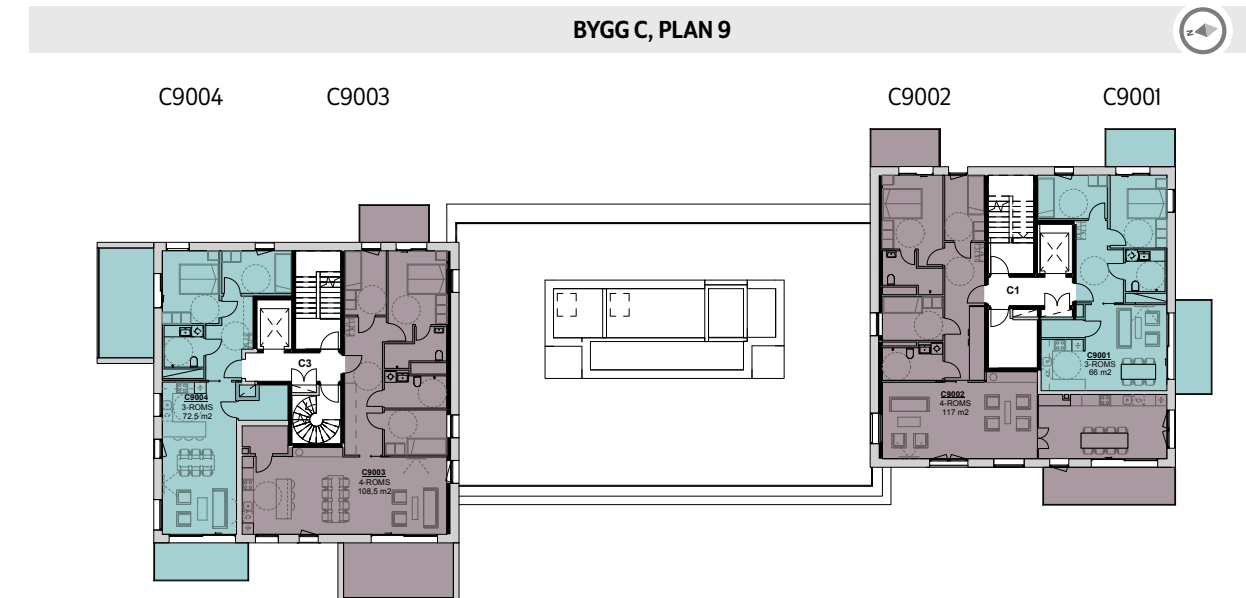
2-roms	3-roms
4-roms	5-roms

BYGG C, PLAN 9

C9004	3-roms	72,5 kvm BRA
C9003	4-roms	108,5 kvm BRA
C9002	4-roms	116,5 kvm BRA
C9001	3-roms	66,0 kvm BRA

BYGG C, PLAN 10

C10002	4-roms	116,5 kvm BRA
C10001	3-roms	66,0 kvm BRA

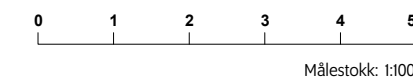
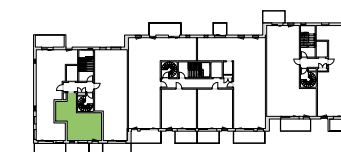
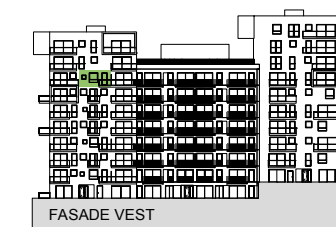
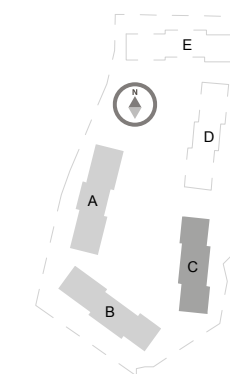
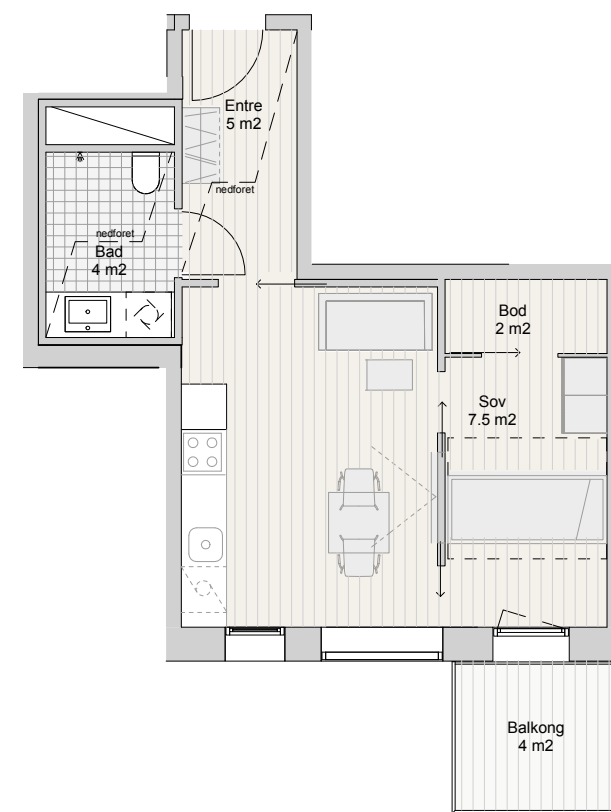


* Etasjeplanene er ment til kun å vise leilighetenes plassering i bygget. Leilighetens planløsning kan være endret.



Leilighetstypene: OM TO-ROMS

2-romsleilighetene i bygg C har et areal fra 36,5 til 60 kvm. Den typiske 2-romsleiligheten måler 37,5 kvm, og er kompakt og effektiv. Den har romslig balkong – de fleste mot vest. Vannbåren gulvvarme gir god komfort og gjør leilighetene lettere å møblere. Dette er den optimale boligen for den unge førstegangskjøperen.



2

ROMS

HUS:

C

LEILIGHET:

C7008

BRA:

37,0 kvm

P-ROM:

33,5 kvm

ETASJE:

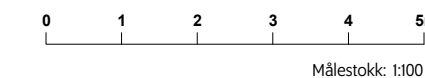
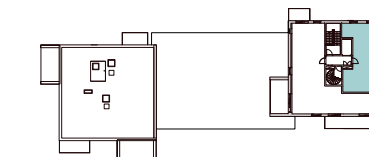
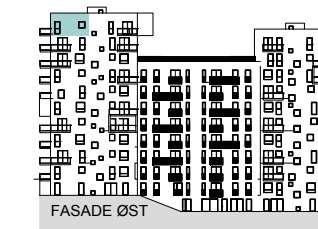
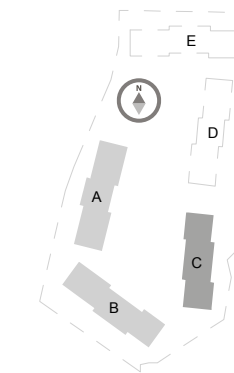
7

**BALKONG/
TERRASSE:**

4,0 kvm

Leilighetstypene:
OM TRE-ROMS

3-romsleilighetene har et bruksareal fra 66 til 93 kvm. Noen av disse kan enkelt gjøres om til en 4-roms leilighet. Flere av leilighetene er gjennomgående og har to balkonger. Leilighetene har store vindusflater og god takhøyde, noe som gir et luftig preg og den gode romfølelsen. Vannbåren gulvvarme gir god komfort og gjør leilighetene lettere å møblere.



3

ROMS

HUS:
C

LEILIGHET:
C10001

BRA:
66,0 kvm

P-ROM:
61,5 kvm

ETASJE:
10

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

3

ROMS

HUS:

C

LEILIGHET:

C9001

BRA:

66,0 kvm

P-ROM:

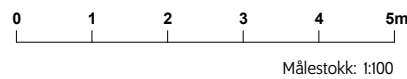
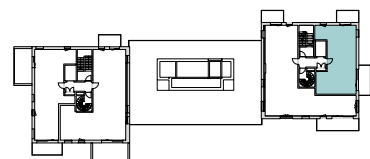
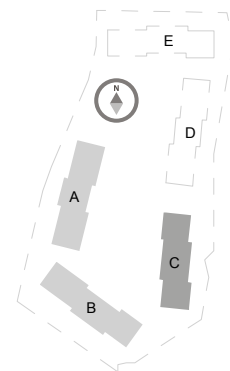
61,5 kvm

ETASJE:

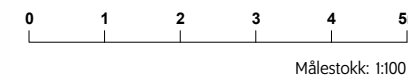
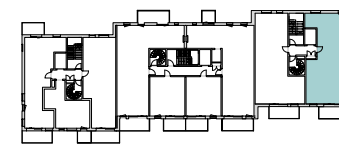
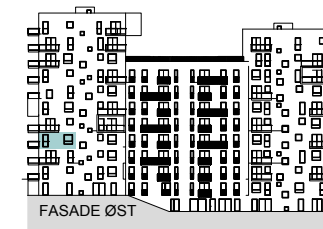
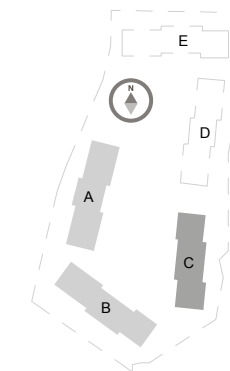
9

**BALKONG/
TERRASSE:**

7,0 kvm + 9,5 kvm



Målestokk: 1:100



Målestokk: 1:100



3 (4)

ROMS

HUS:

C

LEILIGHET:

C3001

BRA:

90,0 kvm

P-ROM:

84,0 kvm

ETASJE:

3

**BALKONG/
TERRASSE:**

7,0 kvm + 10,0 kvm

3 (4)

ROMS

HUS:
C

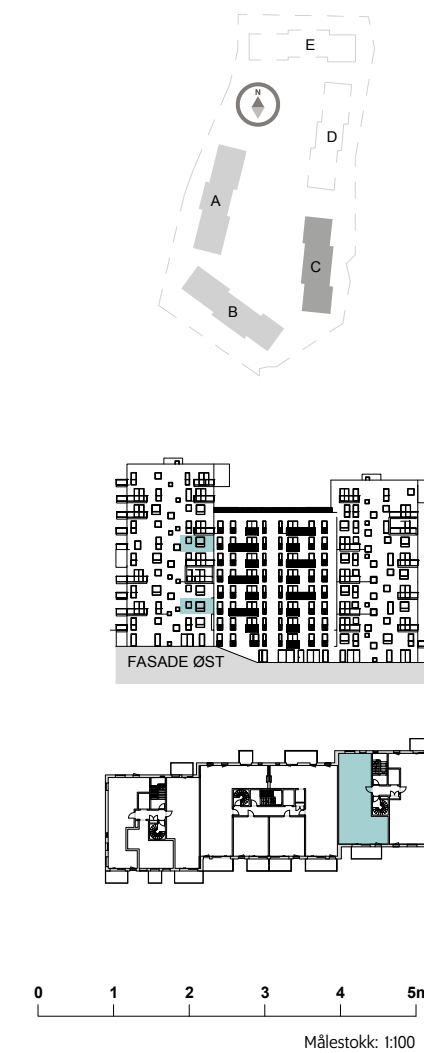
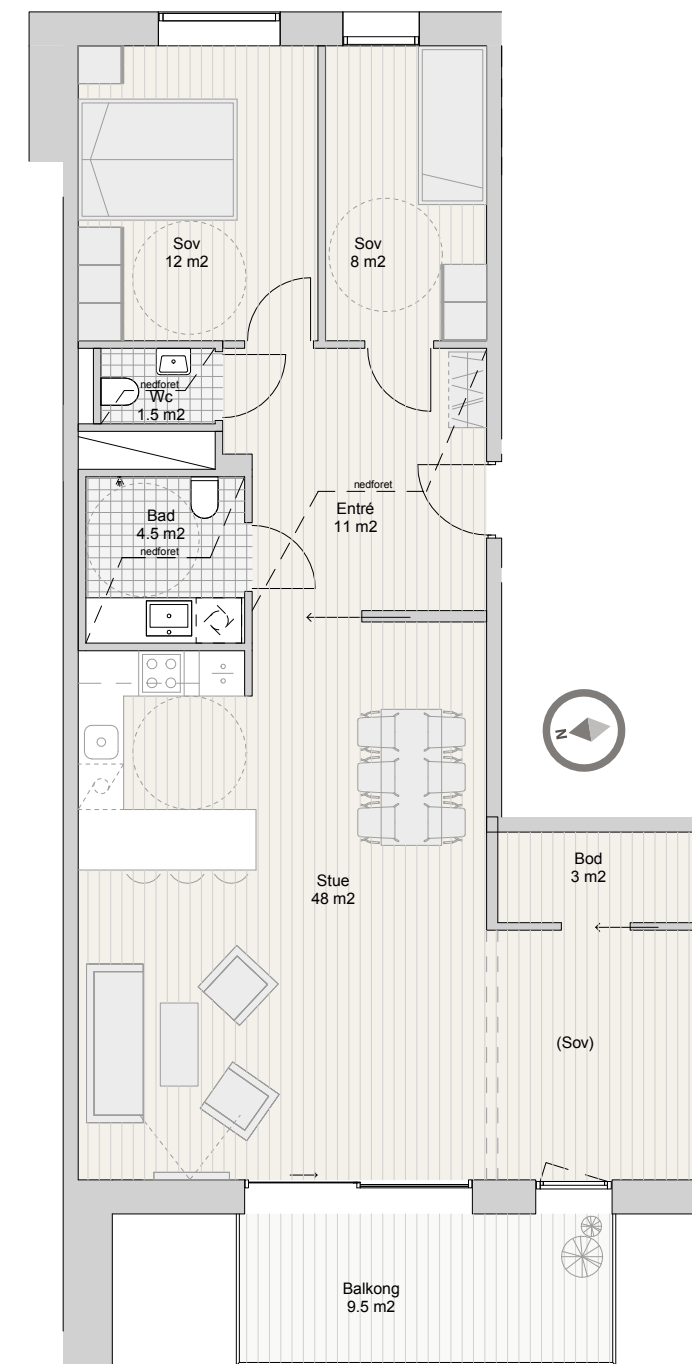
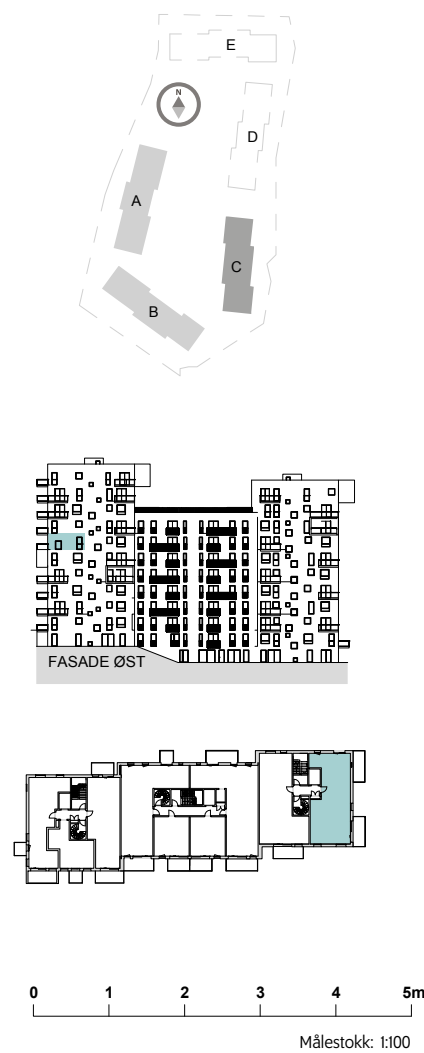
LEILIGHET:
C6001

BRA:
90,0 kvm

P-ROM:
84,0 kvm

ETASJE:
6

BALKONG/
TERRASSE:
10,5 kvm + 9,5 kvm



3 (4)

ROMS

HUS:
C

LEILIGHET:
C3002, C6002

BRA:
93,5 kvm

P-ROM:
88,5 kvm

ETASJE:
3, 6

BALKONG/
TERRASSE:
9,5 kvm



LAY
BACK

Leilighetstypene:
OM FIRE-ROMS

4-romsleilighetene har god beliggenhet og et bruksareal på 101 til 117 kvm. Leilighetene har en god planløsning med stue/kjøkken mot vest og med soverommene mot den stille, grønne Mærradalen i øst. Hovedsoverommet har eget bad med mulighet for badekar. Med balkonger mot både øst og vest burde det være gode muligheter for både morgenkaffen og middagen i solveggen.



4

ROMS

HUS:

C

LEILIGHET:

C8002

BRA:

117,0 kvm

P-ROM:

111,5 kvm

ETASJE:

8

**BALKONG/
TERRASSE:**

15,0 kvm + 10,0 kvm

4

ROMS

HUS:
C

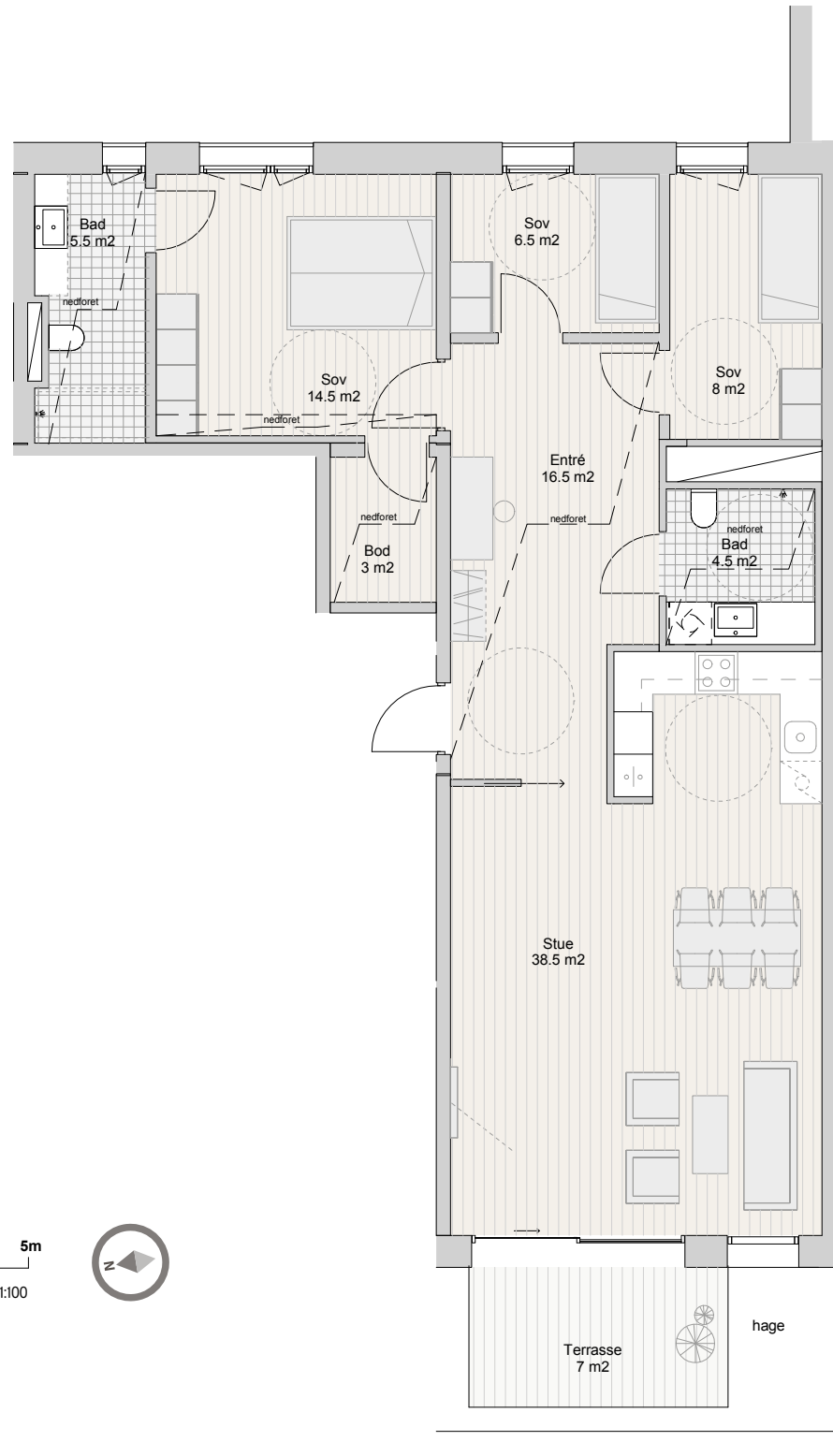
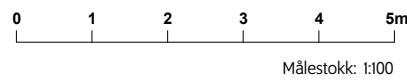
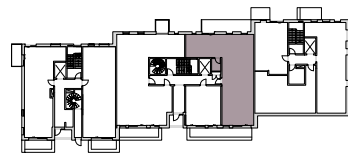
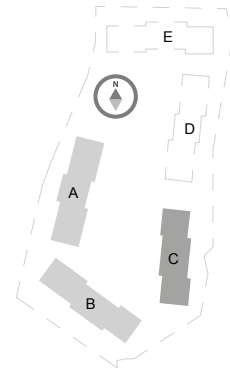
LEILIGHET:
C0003

BRA:
105,0 kvm

P-ROM:
99,0 kvm

ETASJE:
K1

BALKONG/
TERRASSE:
7,0 kvm



PROSJEKTBEKRIVELSE

Røkollen • Bygg C

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. 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 iht. 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, sprinkelanlegg

og ventilasjon. Over kjøkkenskap vil det være en innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte. Grunnet tekniske føringer kan det forekomme nedforinger eller innkassinger i leiligheten 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. Ventilatorhette leveres i stål. Hvitevarer leveres ikke. Overskap leveres der det er vist med stiptet linje over kjøkkenbenk på salgstegning. Det leveres ikke overskap der det er vist vindu eller over halvøy som stikker ut i rommet. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålkum. 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 til kjøper.

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.

I enkelte bad med inngang fra hovedsoverom er det mulig å bestille badekar som tilvalg i en begrenset periode. Badene med denne muligheten vises med stiptet badekar på salgstegning.

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/EKSTRA BAD

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.

GASSPEIS

Enkelte leiligheter har lukket gasspeis i stue. Dette er vist på salgstegninger.

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. Varme-anlegget vil levere varmeenergi til varmt tappevann og gulvvarme, samt ettervarme til ventilasjonsluften.

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

Vann-/varmefordelingsskap i hver leilighet vil plasseres hensiktsmessig.

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 i forbindelse med tilvalgsprosessen. I forbindelse med tilvalg vil det ikke være mulig å flytte på punkter, men å bestille flere elektropunkter.

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 vil 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 inngår en treårsavtale med Get om standard grunnpakke. Utvidede TV-pakker og internett via kabel-TV må kunden selv bestille fra Get. 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 0 og 1. Se etasjeplan for detaljer og romskjema for overflatebehandling.

Alle postkasser blir plassert på hensiktsmessig sted ved hovedinngangen.

Det leveres prefabrikerte 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.

AVFALLSSYSTEM

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

GARASJE, SYKKELPARKERING OG BODER

Garasjen har gulv av betong og asfalt med oppmerkede biloppstillingsplasser. Vegger av støvbundet/malt betong, leca eller gipsplater. Himling av mineralull/hvit malt 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. Det tilbys et begrenset antall parkeringsplasser som kan kjøpes.

Lader for elbil kan bestilles direkte fra leverandør etter overtakelse, 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 byggenes innganger.

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

UTOMHUS

Endelig utomhusplan er ikke ferdigstilt. 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

Tilvalgsprosessen er avsluttet og leiligheten overtas med standard leveranser. Eventuelle endringer/ installasjoner må gjøres etter overtagelsen.



SALGSOPPGAVE

Røkollen • Bygg C

SALG

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

EIENDOMMEN

Gnr. 11, Bnr. 621 Snr. 1-84 i Oslo kommune.

EIER

Aslakveien 20 AS.

HJEMMELSHAVER

Aslakveien 20 AS.

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 tomtene 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 er ferdig og oppført.

Byggetrinn 2 består av hus C som er organisert som et boligsameie, Seljen boligsameie med 84 selveierleiligheter. Byggetrinn 1 består av bygg A og bygg B og er organisert som ett borettslag, Storklokken brl. Det siste planlagte byggetrinnet er bygg D og E. I tillegg til boliger er det etablert et garasjeanlegg som rommer parkeringsplassene til bygg A, B og C. Dette garasjeanlegget er en egen anleggseiendom som eies av Storklokken brl og Seljene boligsameie. 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

Kjøper av boliger på bakkeplan, som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I sameiets vedtekter vil det bli fastsatt at seksjonseier 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.

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen 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

Tinglysingsgebyr skjøtekr 585,-
Tinglysing av pantobligasjon ved opptak av lånkr 585,-
Pantattestkr 172,-
Utskriftgebyr kr 28,-
Oppstartskapital til sameietkr 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.

KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Brukstillatelse foreligger og det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest. Bygget er prosjektert og bygget i henhold til Byggeforskrift 2010, Tek 10.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og eventuelle husordensregler

for sameiet. 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 og primærboliger (der boligeier er folkeregisteret per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en årlig kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. For beregning av ligningsverdi, se 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.

DRIFTSKOSTNADER

Er fordelt slik: 50 % av sameiets 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 sameiet. Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. Dette betales vanligvis a konto hver måned sammen med fellesutgiftene.

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

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

Sameiet vil ha panterett i seksjonen i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader. Panteretten er beløpsmessig begrenset ved lov til 2 G.

AREALOPPGAVER

I prislisen 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

Boligene i prosjektet kan leies ut jfr. Lov om -eierseksjoner.

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 ferdigstilt og inneholder ca. 200 plasser. Prislisten viser hvilke leiligheter som har bruksrett til garasjeplass. Bruksretten til garasjeplassen er knyttet til boligen og kan kun selges sammen med boligen med mindre sameiet bestemmer annet. Dersom det åpnes for salg av ekstra parkeringsplass vil disse være fritt omsettelig innad i sameiet. Bruksrett til parkeringsplass blir nedfelt i sameiets vedtekter. Kjøpere med bruksrett til parkeringsplass kan via Grønn kontakt eller tilsvarende leverandør bestille elbillader, med forbehold om forskriftsendring.

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 skaplass 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.

FORBEHOLD

Interesserte kjøpere 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.

Det gjøres oppmerksom på at atomhusarbeider ved byggene D og E først vil være ferdig når disse byggene er ferdigstilt.

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

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 Eierseksjonslovens § 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 av juni 2020
- Prislister
- Kontraktstegning
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Vedtekter
- Grunnbokskrift
- Energiattest
- Garantier iht. bustadoppføringslova § 12, jf. avhendingslova § 2-11
- Avhendingslova
- Orientering om ev. forekomst av skjeggkre

SALG VED

Aslakveien 20 AS
c/o OBOS Nye Hjem AS
Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
E-post: prosjektsalg@obos.no

ANSVARLIG PROSJEKTSELGER

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

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

Juni 2020

Finansiering

Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode lånebetingelser i OBOS-banken.

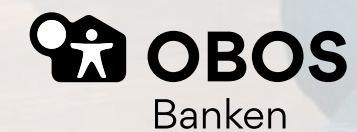
Med OBOS Nyboliglån får du:

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp
- Mellomfinansiering til samme rente som vanlig boliglån
- Lån inntil 85 % av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

Forutsetter OBOS-medlemskap, brukskonto med lønnsinngang, Visa-kort og nettbank.

OBOS-banken ordner alt det praktiske, slik at du kan fokusere på gledene ved å få en helt ny bolig.

**Les mer på obosbanken.no
eller ring oss på 02334**



Røkollen • Romskjema bygg C

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
ENTRÉ/GANG	- 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
KJØKKEN	- 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 trykløsning. - Bøylehåndtak i stål i normal standard på underskap. - Kjøkkenhette i stål - Kildesorteringsenhet m/3 fraksjoner. Til info er kjøkkentegning på salgstegning illustrativ. Endelig kjøkkentegning vil foreligge når kjøkkenleverandør er valgt
STUE	- 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. (Balkongdør i øverste etg kan ha avvikende høyde grunnet 1 til 2 opptrinn til balkong/takterrasse) - Enkelte leiligheter har lukket gasspeis i stue. Dette er vist på salgstegninger.
BAD/WC VASKEROM	- 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. - Heldekkende servant. - Vegghengt wc med innkasset cisterne. - Vann og avløp for vaskemaskin. - Fuktstyrt ventilasjon.	- Baderommet er plassbygget. 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. - Overskap med speildører i bredde som servant. Alternativt heldekkende speil i veggens bredde i bad uten «vaskesøyle» - Toaletttrullholder, håndklebøyle for 4 badehåndklær, 4 stk håndkleknagger. - Foldbare dusjvegger 90x90 cm i herdet glass. - Fordelerskap for røropplegg over wc.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
EKSTRA WC I 4-ROMS LEILIGHETER	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. - Veggmøntert servant uten innredning.	Speil over vask montert på vegg.
SOV 1-SENGS	- 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.
SOV 2-SENGS	- 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 kombigarderober. Garderobeskap kan være oppdelt i moduler på 0,5m og være plassert ulike steder på soverom.
BOD INNVENDIG	- 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)
BALKONG	Stålglatt betong med tretremmer i impregnert treverk.	Som fasade	Betong.	- 1 lampe på vegg med vippebryter - 1 stk dobbel stikkontakt med lokk.	spinklerhode der det er krav til det.	Rekkverk i glass/stål/aluminium iht. arkitektens beskrivelse. Avrenning samles opp og føres til nedløp.
MARK- OG TAKTERRASSER	Tremmegulv i impregnert treverk på markterrasser. Inspeksjonsluker over sluk og nedløp.	Som fasade	Betong. Ikke tak over takterrasse.	- På markterrasser monteres 1 lampe på vegg med vippebryter - 1 stk dobbel stikkontakt med lokk.	Ingen	Det lages inspeksjonsluker i samme materiale der det er nødvendig å utføre inspeksjon, vedlikehold og renhold.

FELLESROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	ANNET
VESTIBYLE (I.ETG)	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
TRAPPEROM / TRAPP	- 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.
INNGANGSPARTI UTENDØRS	Belegningsstein	Som fasade	Som fasade	Lys ved inngangsdør	Husnummerskilt
SPORTSBOD (U-ETG)	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 ² . (Det kan være søyler og lignende i enkelte boder)
GARASJER	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	
INNVEDIGE DØRER:	- Lettdører, glatte, hvitmalte. - Glassdør m/ høy brystning mellom stue og entre
VINDUER:	Malte trevinduer som er aluminiumsbelagt utvendig.
OPPVARMING:	- Vannbåren gulvvarme - Elektrisk gulvvarme på hovedbad. - Fjernvarmestemålere for varmt forbruksvann.
LISTER / GERIKTER:	- Ikke taklister mot betonghimling. - Gerikter 12x58mm med synlig spikerhull.
OVERFLATER:	Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.
VENTILASJON:	Balansert ventilasjonsanlegg.
ELEKTRO:	- Skjult anlegg foruten i betongvegger og betong himlinger. - 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
ANTENNE:	Antenneanlegg leveres til stue og master soverom.
DIVERSE:	- 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, Oxivisuals, a-lab
Foto: Nadia Frantsen, Ilja C. Hendel, iStockphoto
Arkitekt: a-lab
Design, tekst og konsept: Leidar
Trykk: RK Grafisk
Opplag/dato: 100 eks, juni 2020





RØAKOLLEN

OSLO

PROSJEKTSELGERE

Anne Kari Sterten

Tlf: 901 72 006

anne.kari.sterten@obos.no

Camilla Melsgard

Tlf: 474 63 838

camilla.melsgard@obos.no

