



RØAKOLLEN

OSLO

BYGG D • 99 BORETTSLAGSLEILIGHETER • 2–4 ROMS



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. Tomten var tidligere et industriområde som nå har blitt forvandlet til et frodig, luftig og grønt gårdsrom omkranset av nye, spennende bygg.

I et populært og rolig område, som består av villa- og blokkbebyggelse, ligger Røakollen. Her bor dere i nærheten av de fleste servicetilbud, samtidig like ved flotte turmuligheter i både Mærradalen og

Nordmarka. Perfekt for deg som er glad i frisk luft og naturlige omgivelser.

Om vinteren ligger skiløypene tett på husveggen. Her kan du spenne på deg skiene hjemme, etter en lang arbeidsdag. Og mangler du noe godt til turen kan du svippe innom nærbutikken, som ligger 50 meter unna.

Sentrum av Oslo ligger heller ikke langt unna – det tar kun 15 minutter med T-banen fra Røa.



VELKOMMEN TIL LERKESPORE BORETTSLAG

Moderne og praktiske leiligheter med
Mærradalen som nærmeste nabo.

Bygg D vil bestå av totalt 99 borettslagsleiligheter i
varierende størrelser, fordelt over to salgstrinn med
ett felles byggetrinn.

Du kan velge mellom to-roms, tre-roms og fire-roms,
som alle får 1-stavs eikeparkett, god takhøyde og et
frodig gårdsrom. Alle leilighetene får egen uteplass
og felles takterrasse.

I et egnet fellesrom i kjelleren er det muligheter til
å smøre ski samt skru sykkel, for å gi deg de gode
treningsforholdene. I kjelleren finner du et eget
garasjeanlegg, med heis som fører deg direkte opp
til din leilighetsetasje.

Byggingen har startet, og innflyttingsperioden er
mellom 1. august 2023 og 31. oktober 2023.



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 50 meter unna. I Røa sentrum finner du kaféer, bibliotek, legesenter, apotek, frisør, treningssenter, svømmebasseng og andre servicetilbud. Røa Senter har rikelig med butikker og servicetilbud og ikke minst en stor Meny-butikk. Nye Røa torg åpnet i november 2020.

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. T-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 50 meter til nærmeste matbutikk, i Aslakveien 18. Flere butikker, blomsterhandel, apotek, frisør, kafeer, treningscenter og andre servicetilbud er 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.

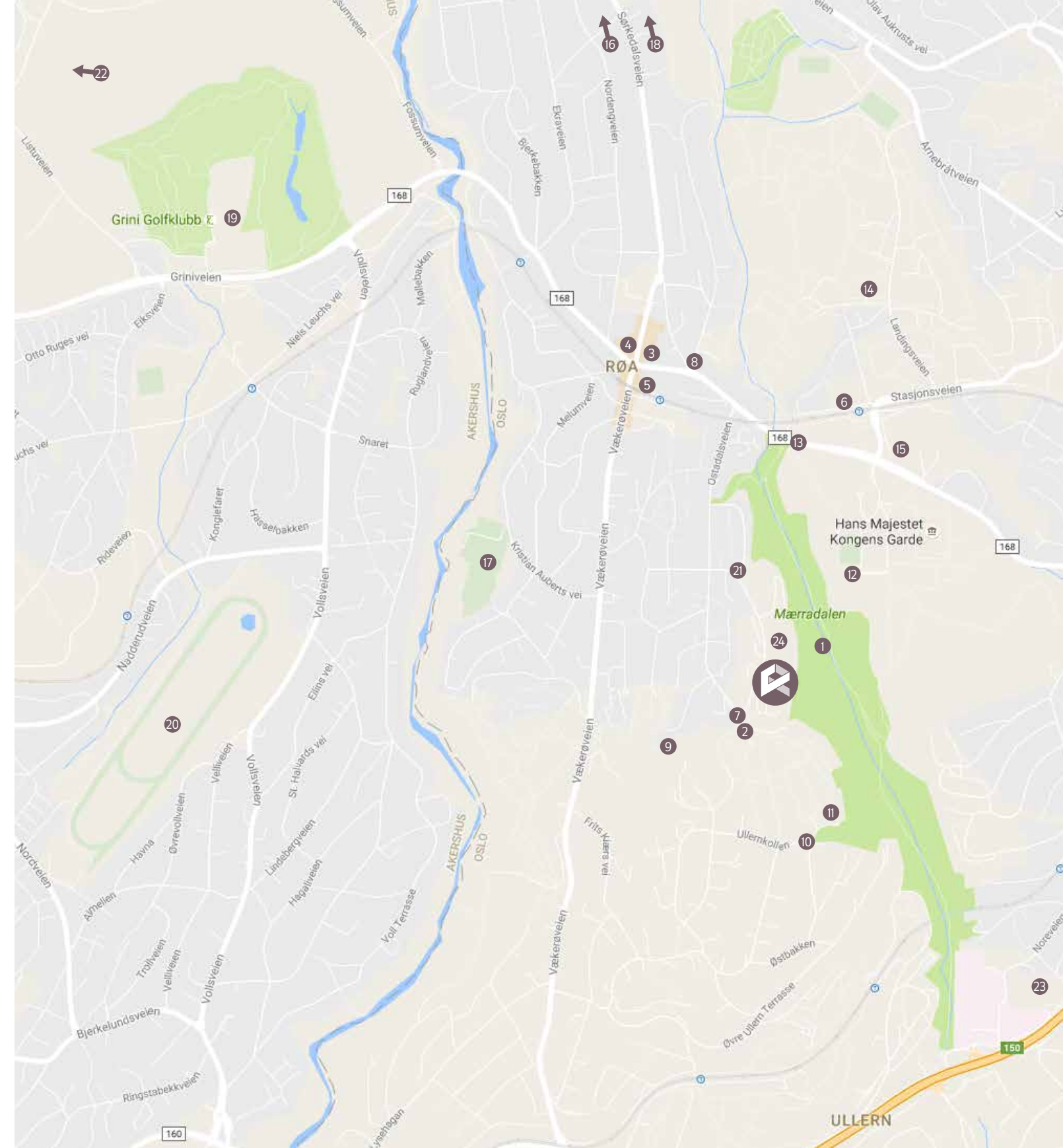
FRIMRÅDE

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

Fossum, Holmenkollen og Tryvann. I tillegg er både Haga, 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 Treningscenter, Røa sentrum
- 5 T-bane, Røa sentrum
- 6 Hovseter T-bane
- 7 Bussholdeplass
- 8 Kafe, 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
- 24 Matbutikk

GÅRDSROM

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

Byggene i Røakollen vil få en spennende og annerledes arkitektur. Bygg D får skogen som nærmeste nabo. I mange av leilighetene vil du kunne våkne med morgensolen skinnende gjennom tretoppene inn på soverommet.

Alle leilighetene vil få sin egen private uteplass, i form av enten takterasse, balkong eller markterasse. På toppen av hvert bygg vil det også bli anlagt store, felles takterrasser med beplantning og et hyggelig miljø.

Mellom byggene vil det bli opparbeidet et stort og koselig uteareal til felles hygge og nytte. Avstanden mellom ytterveggene i bygg C og D vil være ca. 18 meter, mens det vil være ca. 12 meter mellom D og E. Gårdsrommet blir en forlengelse av Mærradalen, og vil bestå av ulike grøntområder, busker og trær, bord og benker, treningsapparat på gressletten sør for bygg D, samt lekeareal.

Under byggene vil det bli bygget et garasjeanlegg, med direkte adkomst til leilighetsplanene via heis.



LEK I SKOGEN SAMMEN MED BARNA

Kongledyr, oppdagelsesferd og gode opplevelser

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

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

Vi voksne husker kanskje den fine, morsomme leken i skogen fra vi var små, da vi laget bondegård med kongledyr, fyrstikker, pinner og det vi kunne finne i skogen. Bli med barna på en reise inn i lekens verden og lag fantastiske figurer, hus og inngjerdinger. Hva med å lage hele familien i konglestørrelse?

De fleste barn liker å være ute i skogen, og vi voksne har også godt av det. Inviter med naboer og gode venner, og ta kafébesøket ute i det fri.

Påsmurte brødsiver, varm drikke på termos og hyggelig selskap gir oss gode minner vi tar med oss inn i vinteren.

Noen forslag til leker som er morsomme ute:

- Finne ting som begynner på ulike bokstaver
- Skattejakt
- Fotosafari - la barna ta bilder av det som fascinerer dem.
- Hvem lever i skogen? Let etter insekter og dyrespor.



ARKITEKTENS ORD

Et høykvalitets boligområde med grønne omgivelser

Røkollen har Mærradalen og Husebyskogen som nærmeste nabo; som er grønne og naturskjønne områder 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 man skal kjenne at man er tett knyttet til naturen. Vår intensjon har vært å skape et godt hjemsted. Et sted med karakter og hvor omgivelser kan gi identitet. Hvor man vil kunne kjenne tilhørighet og fellesskap, men også være privat.

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

De fem bygningene danner et sentralt gårdsrom med skrånende terreng med grønt preg, som gir mange fine oppholdssteder. Gårdsrommet skaper et berikende supplement til de enkeltes private utearealer. Her er det ulike sosiale soner, sitteplasser, lekeplasser, sykkelmekkeplasser og gangveier. En diagonal forbindelse kobler Aslakveien til turstiene i Mærradalen.

Fra det sentrale gårdsrommet har man byggenes inngangspartier, som har trapper og heis til leilighetsplan, underjordisk parkering og takterrasser. De fleste leilighetene har godt med dagslys og utsyn, og har romslige balkonger eller private uteplasser på terreng, enkelte har også terrasse på tak. I tillegg er det frodige felles takterrasser med fantastisk utsikt og gode solforhold.

Hver bygning er satt sammen av tre bygningskropper, eller delbygg, med hver sin inngang fra 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 en nabobygget. Dette vil bidra til variasjon og skalering av bygninger og uterom.

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

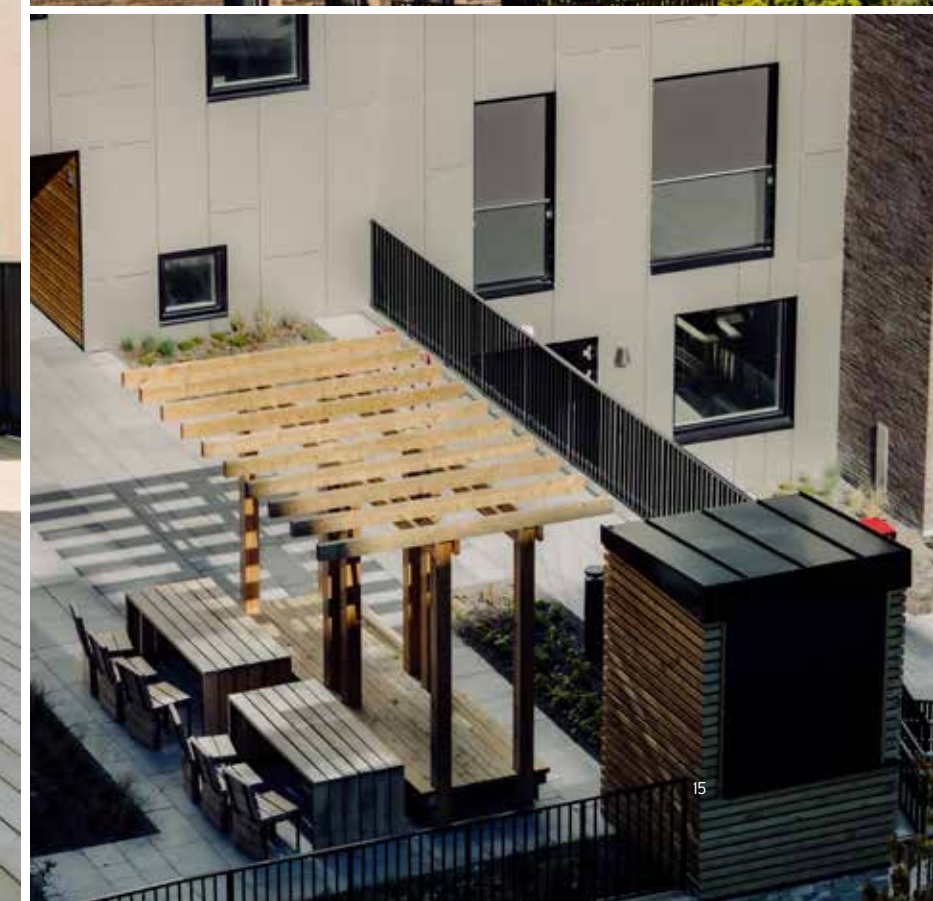
på de høyeste volumene vil fungere som kontrast til teglfasaden, og skape variasjon og karakteristiske bygg.

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 befolknings sammensetning og ulike aldersgrupper, som vil bidra til et levende bomiljø.

I sum vil Røkollen bli et positivt og bærekraftig bidrag i en raskt voksende by og fremstå som bestandig og godt egnet i lang tid.

A-LAB

Oslo, oktober 2019



Velg din interiørstil

TA NATUREN MED INN

Grønt er interiørfargen som har kommet for å bli, sies det. Grønt er en nøytral farge og et godt alternativ til hvitt eller lysegrått. Grønt finnes i en rekke ulike nyanser og står godt til de aller fleste andre farger.

Naturlige materialer som tre og rotting sammen med grønne planter skaper et lunt, frodig og innbydende uttrykk. Kombiner med gode tekstiler, ullpledd og skinn, gjerne en gammel stol eller sofa.

Tapet kan også være med på å gi rommene særpreg og personlighet. Gjerne sammen med matte plane overflater eller panel.

Finn frem bilder, illustrasjoner og plakater, og heng dem i gruppe på veggen. Kanskje du har en kimono eller et klesplagg som kan pryde en vegg?

Stikkordet for å skape en hyggelig hjem er personlighet. Finn en gjenstand du virkelig liker og som betyr noe for deg og la den inspirere til å skape ditt unike hjem.

- 1 Produkter fra Bloomingville
- 2 Fern Forest, Tapet fra Borge
- 3 Kimono fra KID
- 4 Produkter fra Bloomingville
- 5 Inspirasjonsbilde fra Borge Tapeter
- 6 Reflect, sjenk fra Muuto
- 7 Puter og coffee table fra Muuto

Merk: «Velg din interiørstil» er kun ment som inspirasjon til hvordan du kan dekorere ditt nye hjem. Tapeter er ikke en del av våre tilvalg.



Minty Breeze
7163



Dark Teal
5454



Myk eng
FRI352



Stillhet
FR 1466



Sølvgrønn
1460



Velg din interiørstil

VARMT, HARMONISK OG SOFISTIKERT

Vi drømmer om å ha et unikt og personlig hjem, – et hjem som reflekterer det som er viktig for oss og forteller hvem vi er. En splitter ny leilighet er deilig, men trenger kanskje litt personlighet og farger for å bli et hjem.

Treverk, rene linjer og matte overflater skaper harmoni og ro. Bruk myke pasteller i kontrast til dypere toner, gjerne sammen organiske former. I stedet for å la seg inspirere av tidligere tider ser man fremover og omfavner stemninger og opplevelser.

Hvordan vil du hjemmet ditt skal være? Er det et varmt og hyggelig hjem for familien eller et rolig sted der du og din kjære skal slappe av og tilbringe tid sammen med venner?

Kombiner flere farger og teksturer. Tapeter kan bidra til spennende variasjoner av overflaten. Bruk farger for å skape soner og velg materialer med god kvalitet som varer lenge. Kanskje du har arvet et møbel eller investert i et designikon. La det få hedersplassen. Og kos deg i hjemmet ditt.

- 1 Speil og gjenstander fra House Doctor
- 2 Evelyd daybed fra Sofa Company
- 3 Dane modulsofa fra Sofa Company
- 4 Produkter fra House Doctor
- 5 Produkter fra KID
- 6 Puter fra KID

Merk: «Velg din interiørstil» er kun ment som inspirasjon til hvordan du kan dekorere ditt nye hjem. Tapeter er ikke en del av våre tilvalg.



Salix Alba
FR 1464



Terracotta
FR 1313



Kråkesølv
FR 1425



F-16
FR 1466



Heksetimen
FR 1134



KJØKKENET – FAMILIENS SAMLINGSPUNKT

Lyst, rent og gjennomgående god standard



Merk: Alle bilder av kjøkken er illustrasjonsbilder. Endelig kjøkken-tegning vil foreligge senere i prosessen.

Å lage god og sunn mat er i fokus som aldri før og få ting er vel hyggeligere enn å samle venner og familie til et godt måltid.

I Røakollen får du et lyst og stilrent kjøkken levert fra HTH. Skapfrontene er i hvit glatt utførelse med profilhåndtak i mørk grå. Overskapene er håndtaksfrie med trykkløsning. Det blir montert LED-lys under overskapene som gir et godt arbeidslys.

Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp fra Electrolux medfølger. Kjøleskap og fryser leveres ikke.

Gulvet får hvitbørstet og mattlakkert 1- stavs eikeparkett og vegger og tak blir hvitmalt.



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 blir enten lyse plater eller malt betong. 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.

Merk: Bildet av baderom er kun illustrasjonsbilde, her vist med standardflis.





D1

BYGG D • TRINN 1 • 58 BORETTSLAGSLEILIGHETER • 2-3 ROMS

ETASJEPLANER

2-roms 3-roms

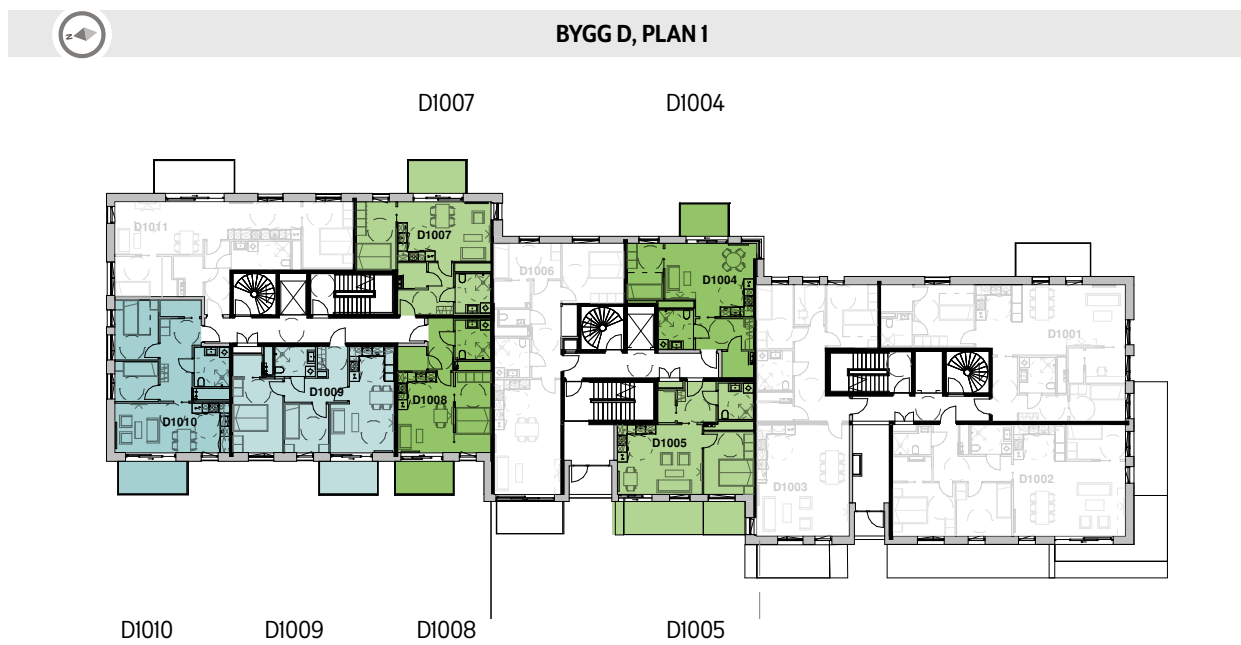
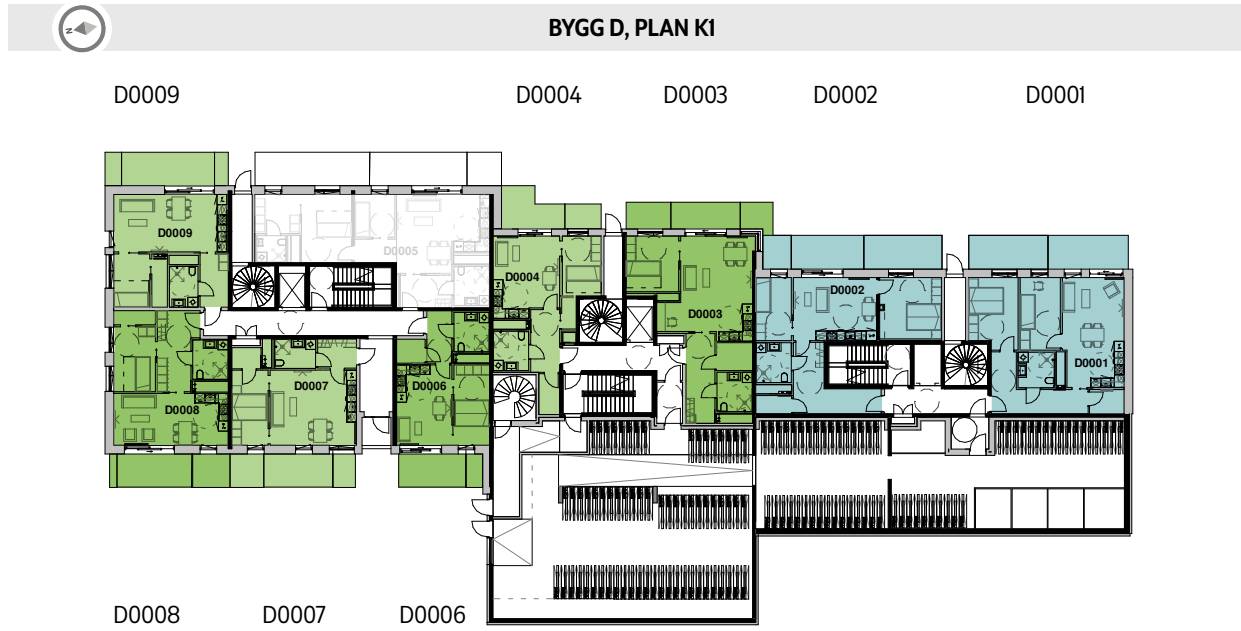
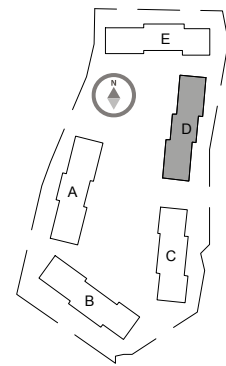
Hvite felt i etasjeplanene er leiligheter som tilhører trinn D2. Se side 58.

BYGG D, PLAN K1

| | | |
|-------|--------|--------------|
| D0001 | 3-roms | 70,0 kvm BRA |
| D0002 | 3-roms | 64,5 kvm BRA |
| D0003 | 2-roms | 61,0 kvm BRA |
| D0004 | 2-roms | 47,0 kvm BRA |
| D0006 | 2-roms | 41,5 kvm BRA |
| D0007 | 2-roms | 46,5 kvm BRA |
| D0008 | 2-roms | 52,5 kvm BRA |
| D0009 | 2-roms | 46,0 kvm BRA |

BYGG D, PLAN I

| | | |
|-------|--------|--------------|
| D1004 | 2-roms | 45,5 kvm BRA |
| D1005 | 2-roms | 48,0 kvm BRA |
| D1007 | 2-roms | 47,5 kvm BRA |
| D1008 | 2-roms | 41,5 kvm BRA |
| D1009 | 3-roms | 60,5 kvm BRA |
| D1010 | 3-roms | 58,0 kvm BRA |



ETASJEPLANER

2-roms 3-roms

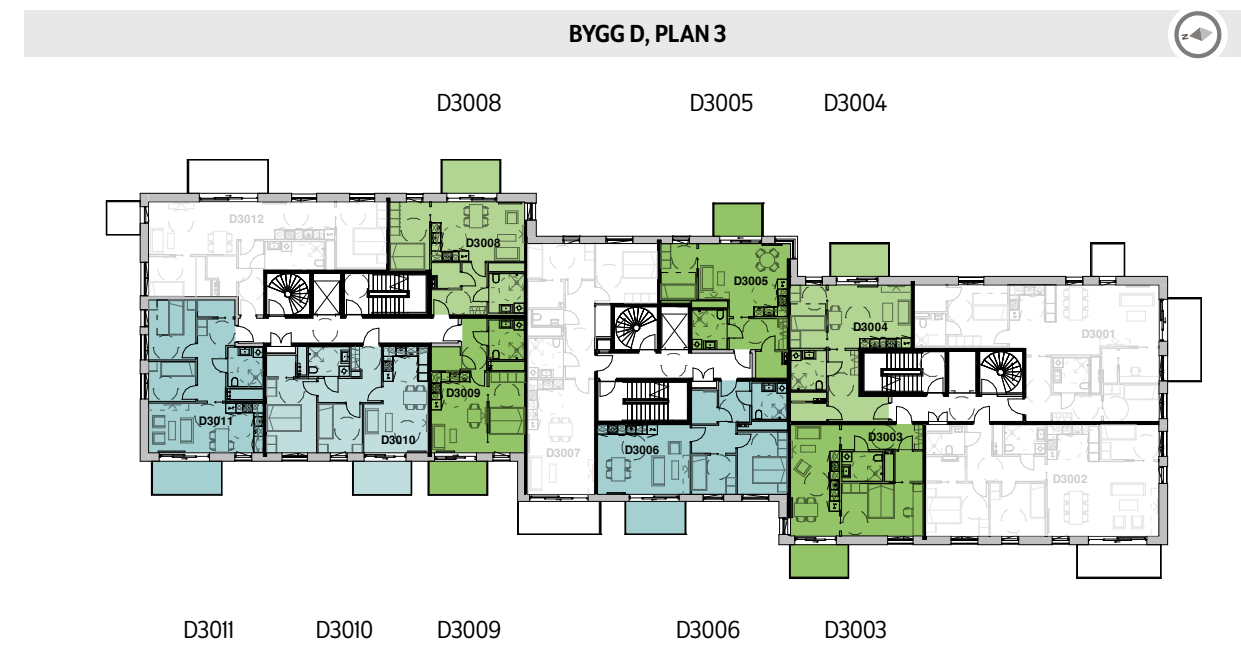
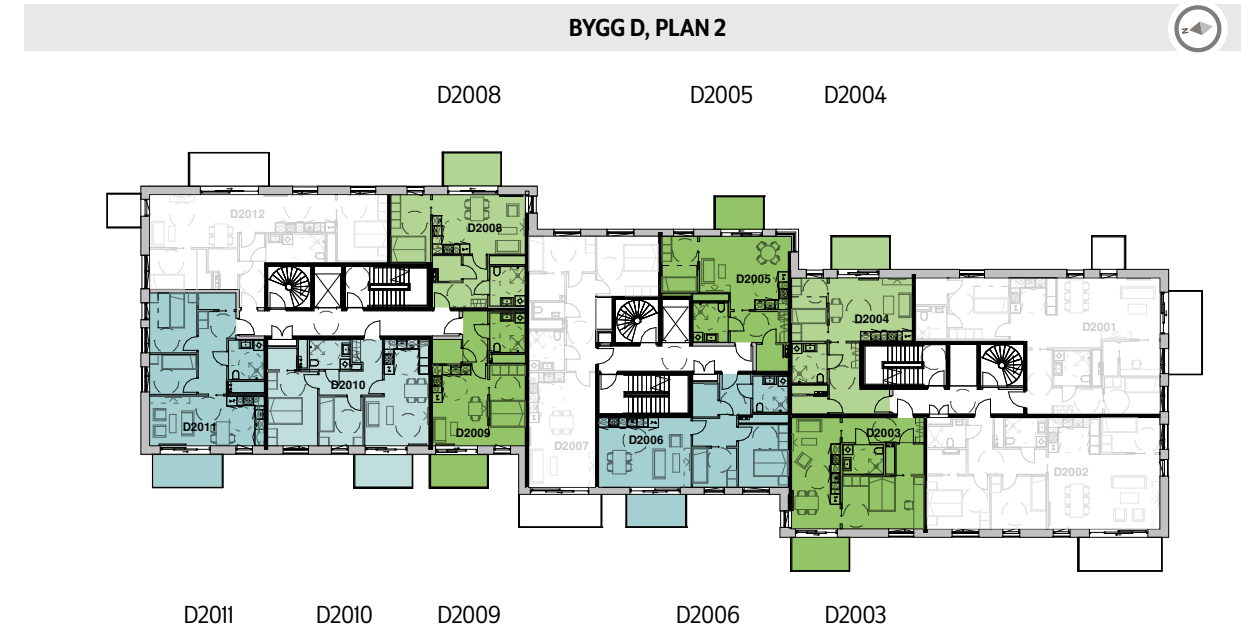
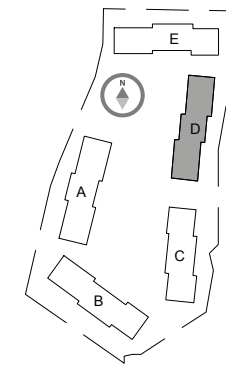
Hvite felt i etasjeplanene er leiligheter som tilhører trinn D2. Se side 58.

BYGG C, PLAN 2

| | | |
|-------|--------|--------------|
| D2003 | 2-roms | 52,5 kvm BRA |
| D2004 | 2-roms | 47,5 kvm BRA |
| D2005 | 2-roms | 45,5 kvm BRA |
| D2006 | 3-roms | 61,5 kvm BRA |
| D2008 | 2-roms | 47,5 kvm BRA |
| D2009 | 2-roms | 41,5 kvm BRA |
| D2010 | 3-roms | 60,5 kvm BRA |
| D2011 | 3-roms | 58,0 kvm BRA |

BYGG C, PLAN 3

| | | |
|-------|--------|--------------|
| D3003 | 2-roms | 52,5 kvm BRA |
| D3004 | 2-roms | 47,5 kvm BRA |
| D3005 | 2-roms | 45,5 kvm BRA |
| D3006 | 3-roms | 61,5 kvm BRA |
| D3008 | 2-roms | 47,5 kvm BRA |
| D3009 | 2-roms | 41,5 kvm BRA |
| D3010 | 3-roms | 60,5 kvm BRA |
| D3011 | 3-roms | 58,0 kvm BRA |



ETASJEPLANER

- 2-roms
- 3-roms

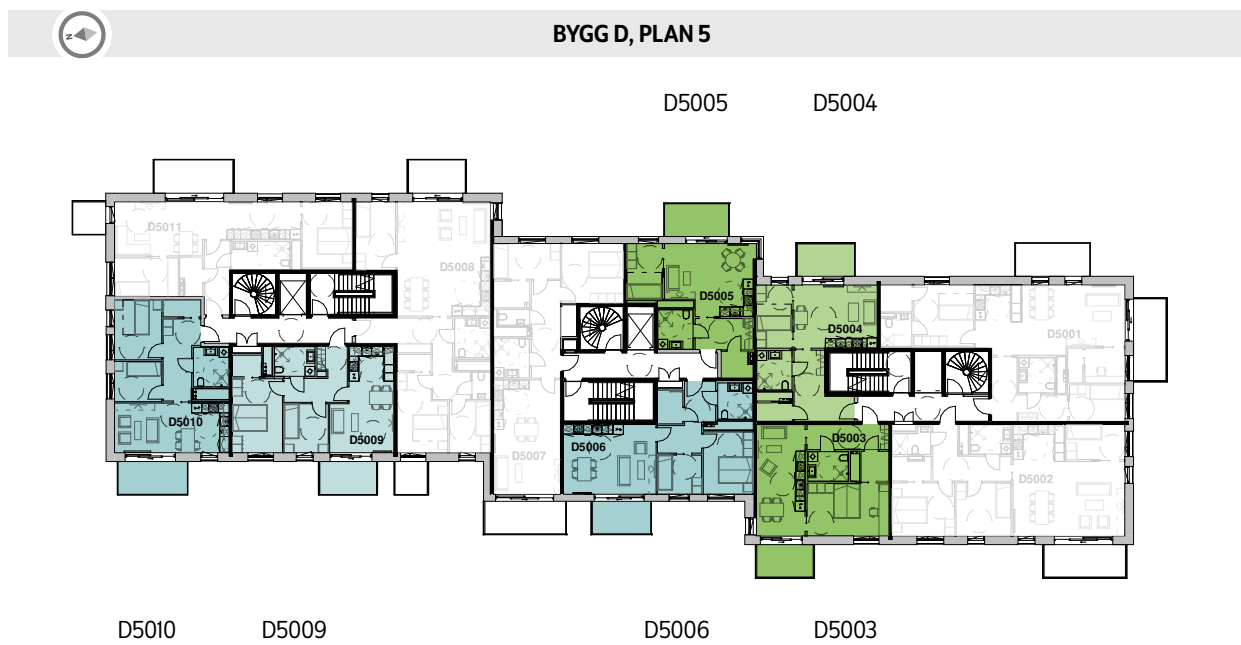
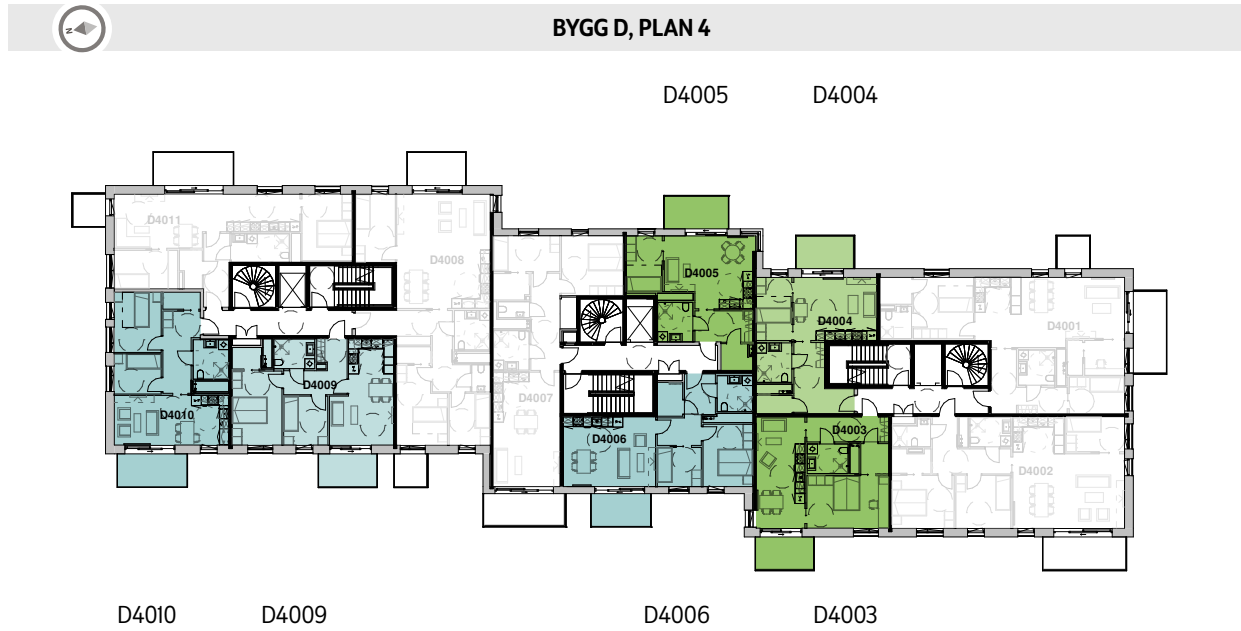
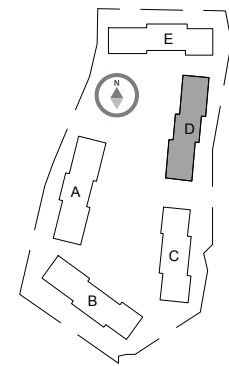
Hvite felt i etasjeplanene er leiligheter som tilhører trinn D2. Se side 58.

BYGG D, PLAN 4

| | | |
|-------|--------|--------------|
| D4003 | 2-roms | 52,5 kvm BRA |
| D4004 | 2-roms | 47,5 kvm BRA |
| D4005 | 2-roms | 45,5 kvm BRA |
| D4006 | 3-roms | 61,5 kvm BRA |
| D4009 | 3-roms | 60,5 kvm BRA |
| D4010 | 3-roms | 58,0 kvm BRA |

BYGG D, PLAN 5

| | | |
|-------|--------|--------------|
| D5003 | 2-roms | 52,5 kvm BRA |
| D5004 | 2-roms | 47,5 kvm BRA |
| D5005 | 2-roms | 45,5 kvm BRA |
| D5006 | 3-roms | 61,5 kvm BRA |
| D5009 | 3-roms | 60,5 kvm BRA |
| D5010 | 3-roms | 58,0 kvm BRA |



ETASJEPLANER

- 2-roms
- 3-roms

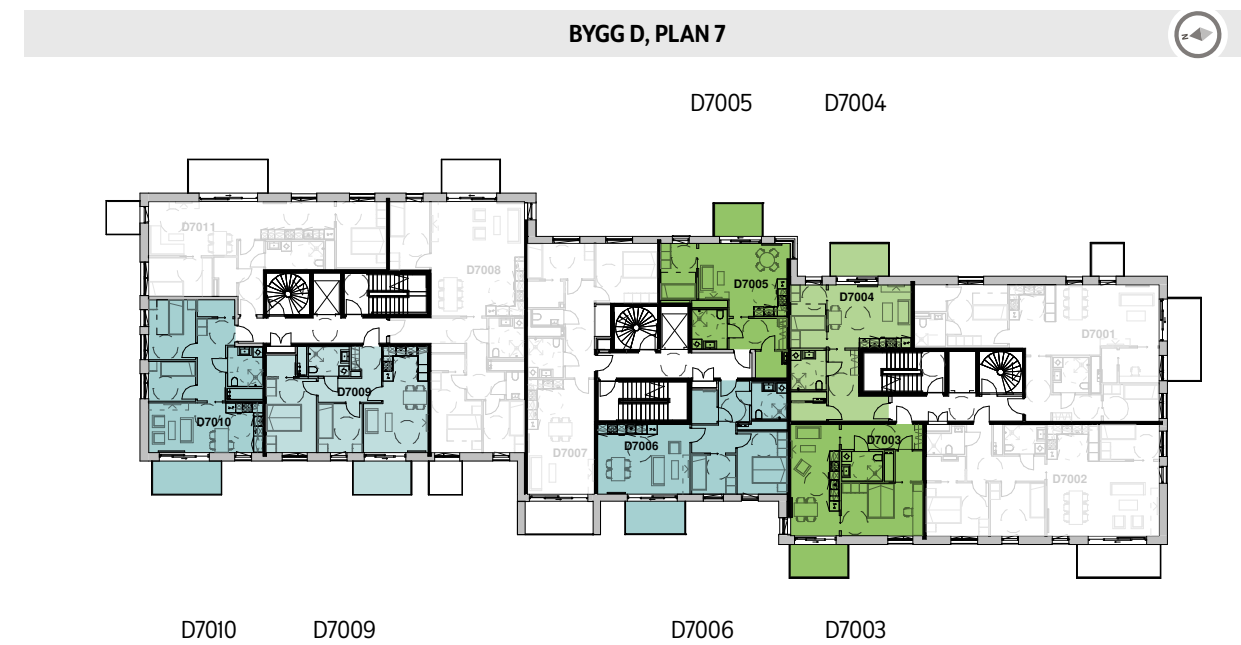
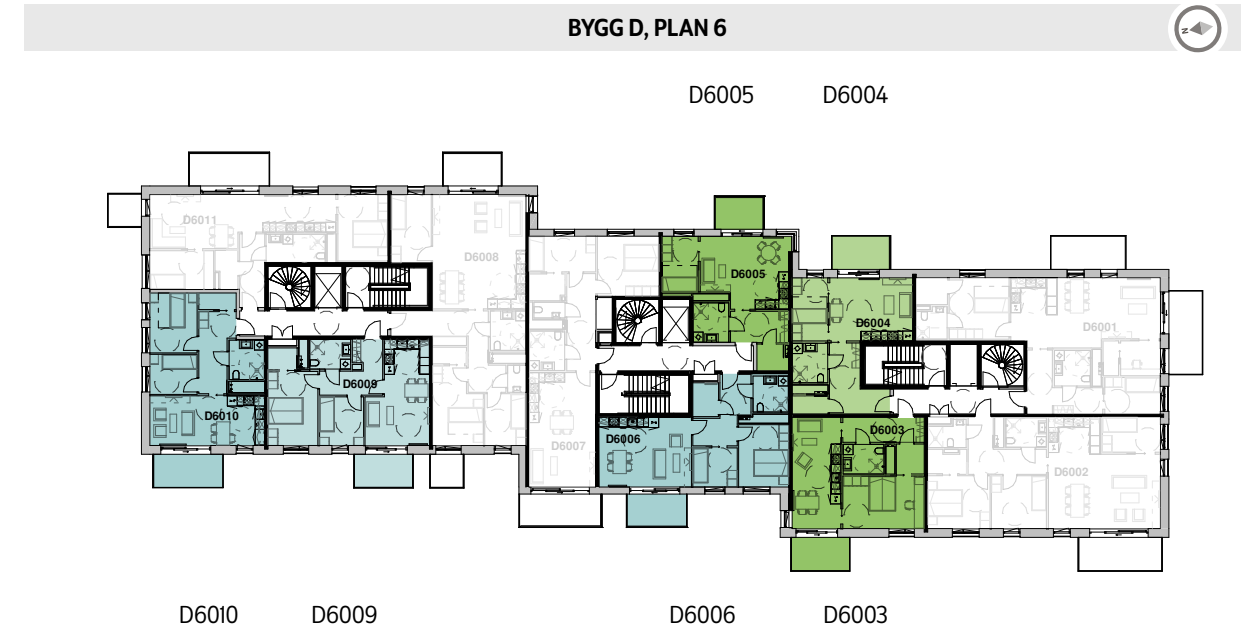
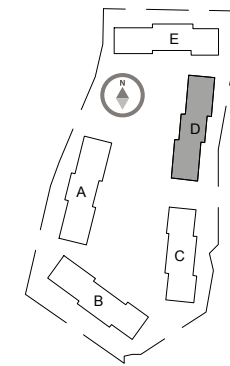
Hvite felt i etasjeplanene er leiligheter som tilhører trinn D2. Se side 58.

BYGG D, PLAN 6

| | | |
|-------|--------|--------------|
| D6003 | 2-roms | 52,5 kvm BRA |
| D6004 | 2-roms | 47,5 kvm BRA |
| D6005 | 2-roms | 45,5 kvm BRA |
| D6006 | 3-roms | 61,5 kvm BRA |
| D6009 | 3-roms | 60,5 kvm BRA |
| D6010 | 3-roms | 58,0 kvm BRA |

BYGG D, PLAN 7

| | | |
|-------|--------|--------------|
| D7003 | 2-roms | 52,5 kvm BRA |
| D7004 | 2-roms | 47,5 kvm BRA |
| D7005 | 2-roms | 45,5 kvm BRA |
| D7006 | 3-roms | 61,5 kvm BRA |
| D7009 | 3-roms | 60,5 kvm BRA |
| D7010 | 3-roms | 58,0 kvm BRA |



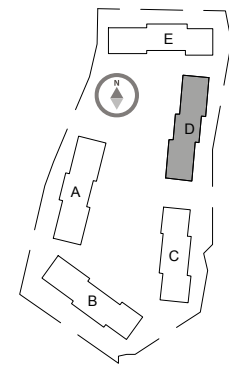
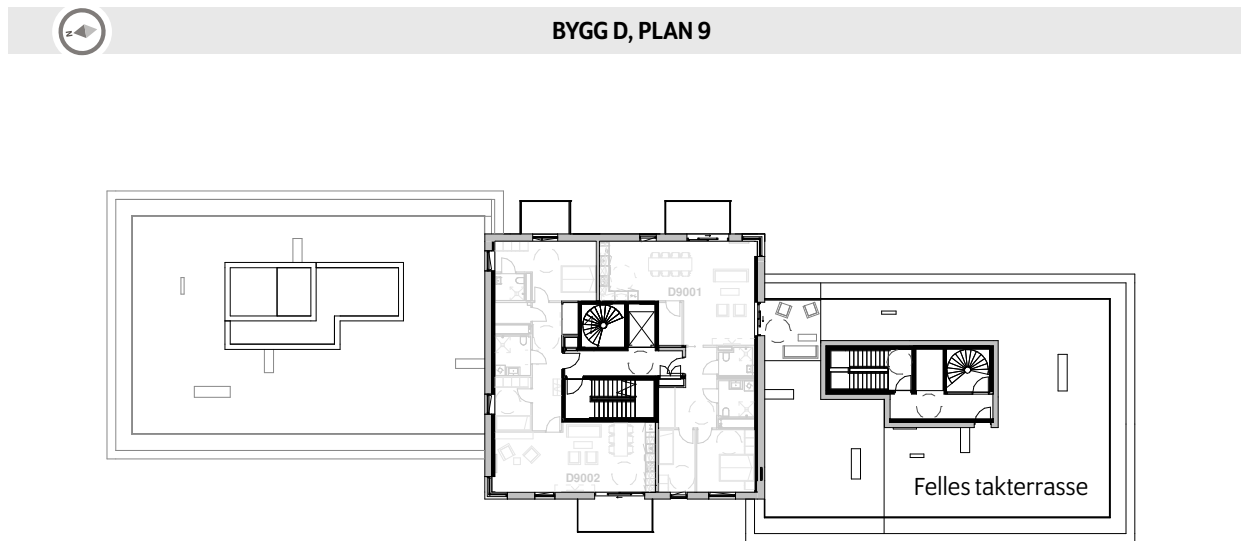
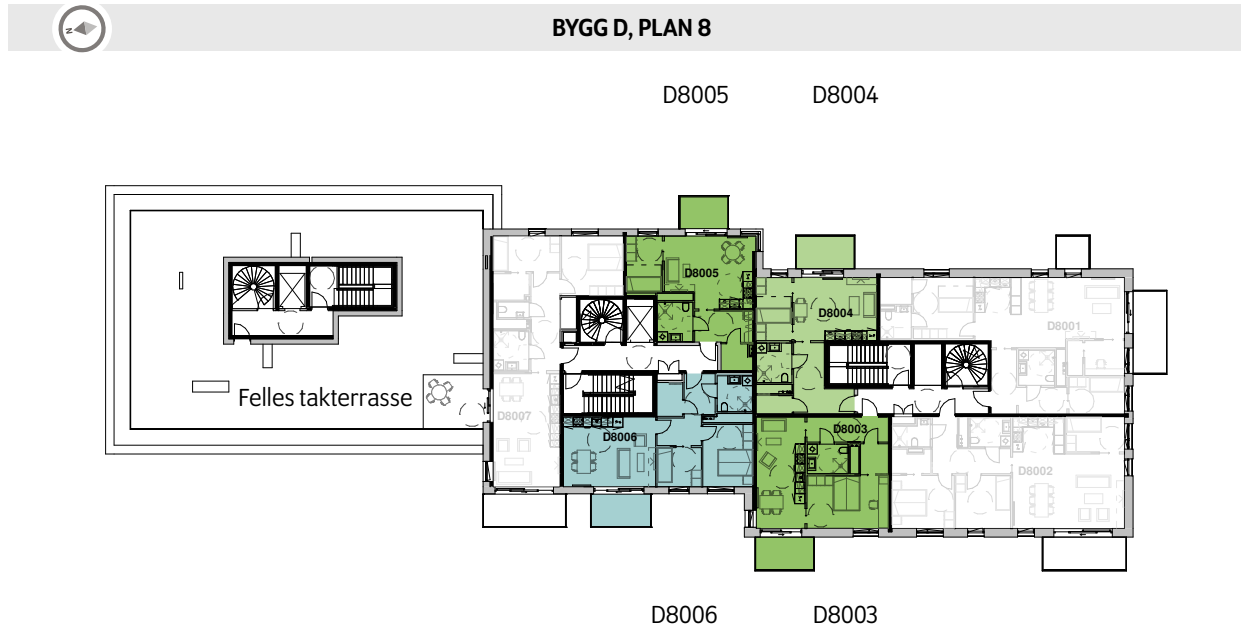
ETASJEPLANER

2-roms 3-roms

Hvite felt i etasjeplanene er leiligheter som tilhører trinn D2. Se side 58.

BYGG D, PLAN 8

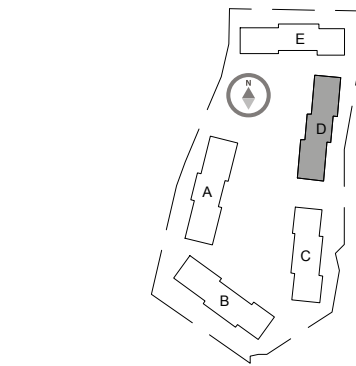
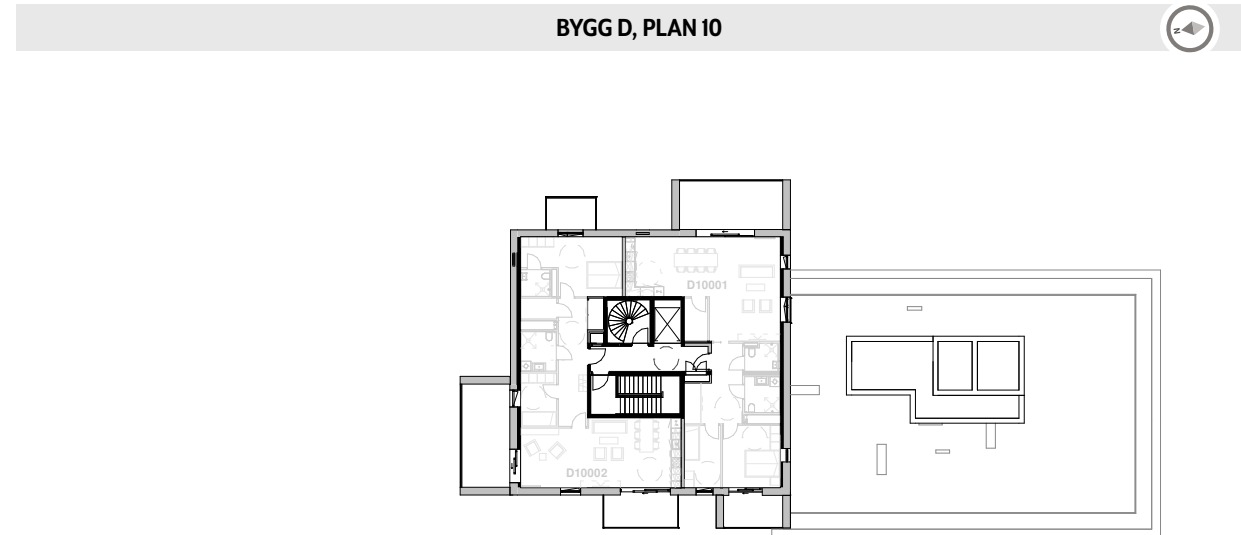
| | | |
|-------|--------|--------------|
| D8003 | 2-roms | 52,5 kvm BRA |
| D8004 | 2-roms | 47,5 kvm BRA |
| D8005 | 2-roms | 45,5 kvm BRA |
| D8006 | 3-roms | 61,5 kvm BRA |



ETASJEPLANER

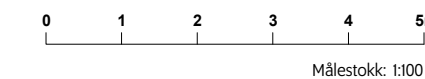
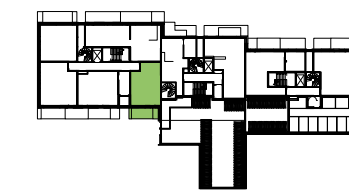
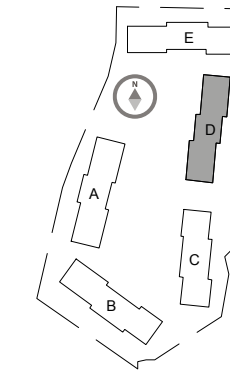
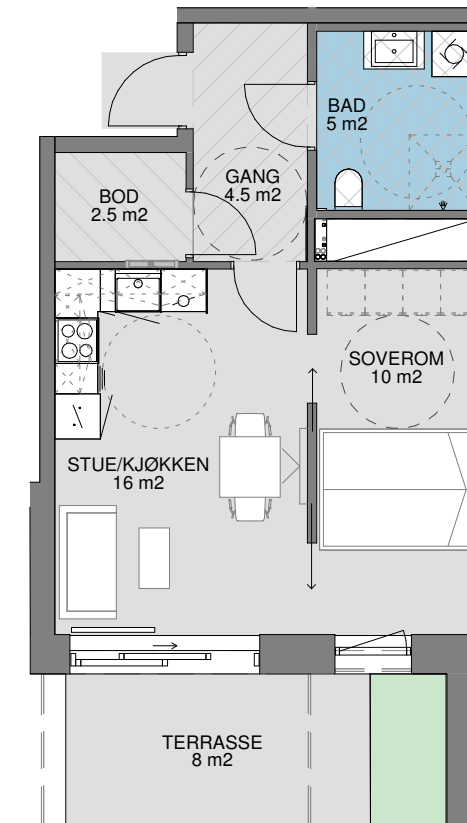
2-roms 3-roms

Hvite felt i etasjeplanene er leiligheter som tilhører trinn D2. Se side 58.



Leilighetstypene:
TO-ROMS

2-romsleilighetene i bygg D har et areal fra 41,5 til 52,5 kvm. 2-romsleilighetene er kompakte og effektive. Alle har en privat uteplass – enten mot øst eller vest. Dette er den optimale boligen for den unge førstegangskjøperen.



2

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D0006

BRA:

41,5 kvm

P-ROM:

37,0 kvm

ETASJE:

0

**BALKONG/
TERRASSE:**

8,0 kvm

2

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D1008, D2009, D3009

BRA:

41,5 kvm

P-ROM:

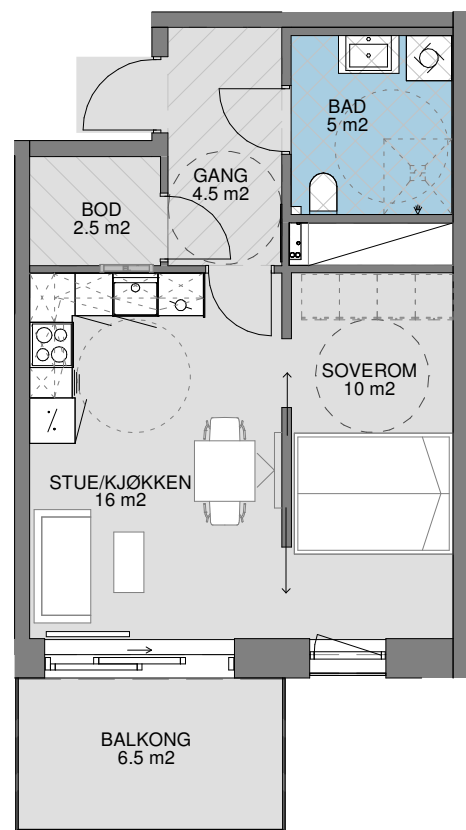
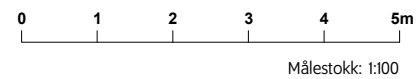
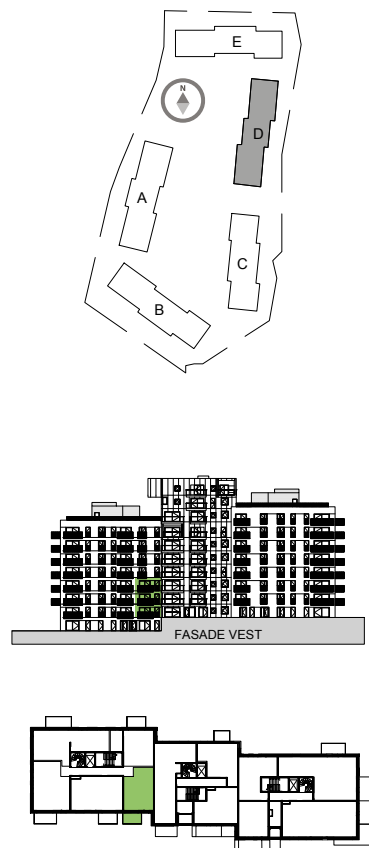
37,0 kvm

ETASJE:

1, 2, 3

**BALKONG/
TERRASSE:**

6,5 kvm



2

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D1004, D2005, D6005,
D8005

BRA:

45,5 kvm

P-ROM:

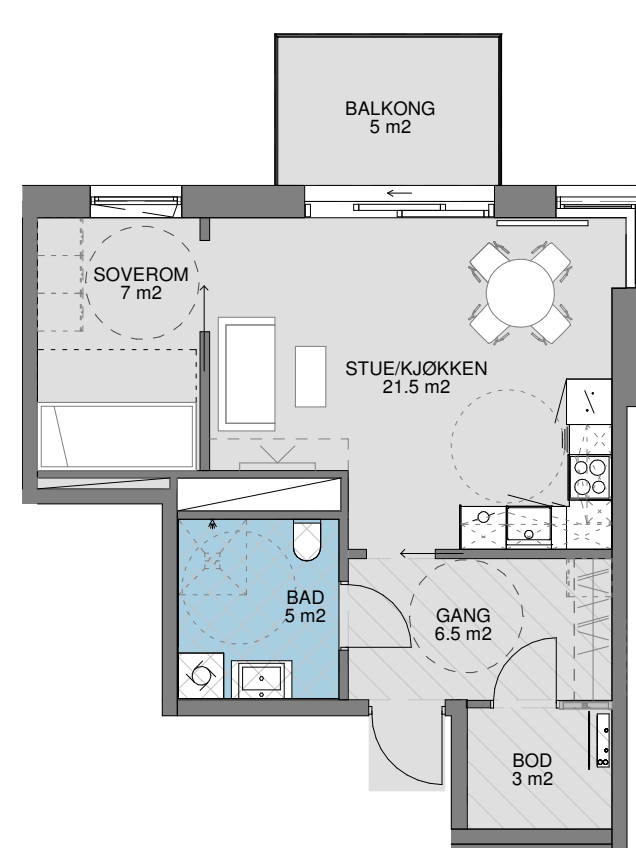
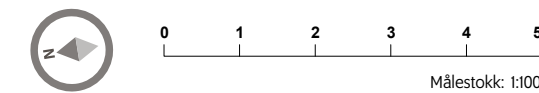
40,5 kvm

ETASJE:

1, 2, 6, 8

**BALKONG/
TERRASSE:**

5,0 kvm



2

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D3005, D7005

BRA:

45,5 kvm

P-ROM:

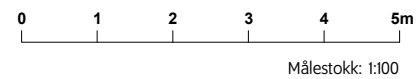
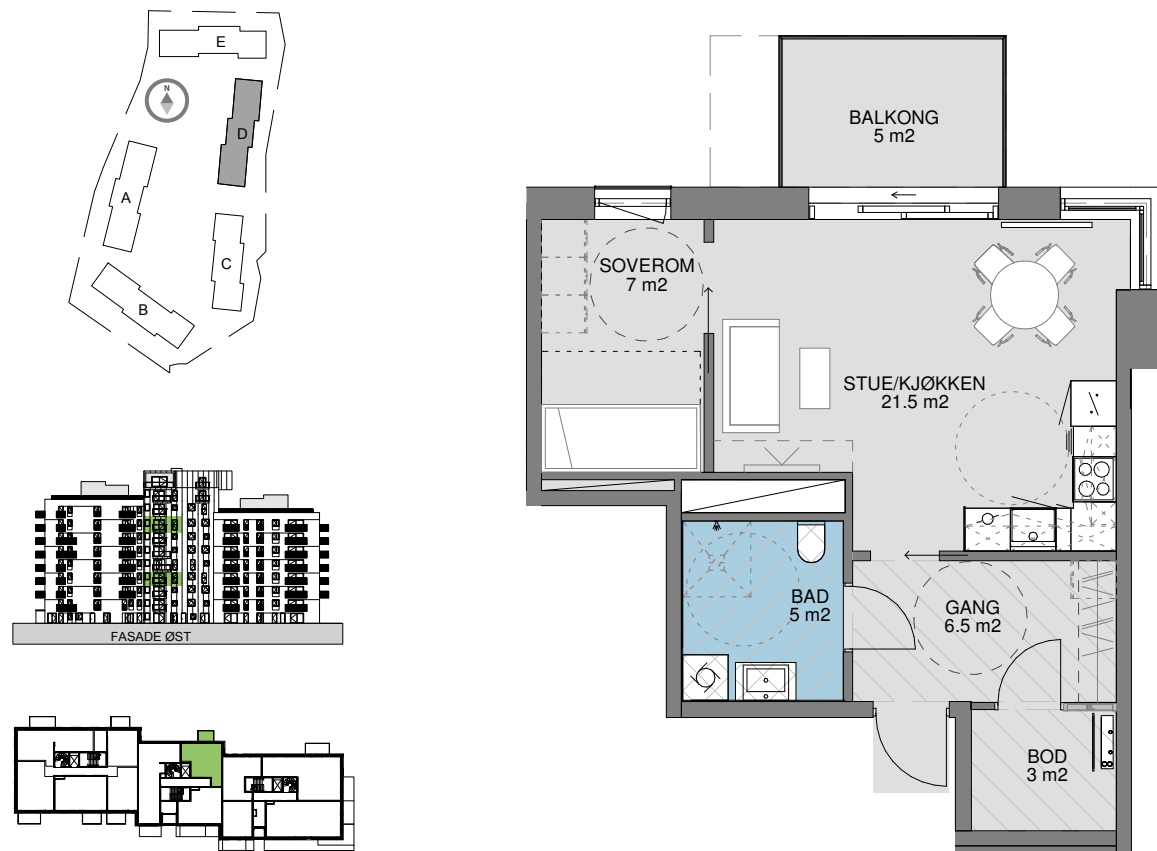
40,5 kvm

ETASJE:

3,7

**BALKONG/
TERRASSE:**

5,0 kvm



2

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D4005, D5005

BRA:

45,5 kvm

P-ROM:

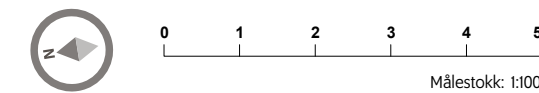
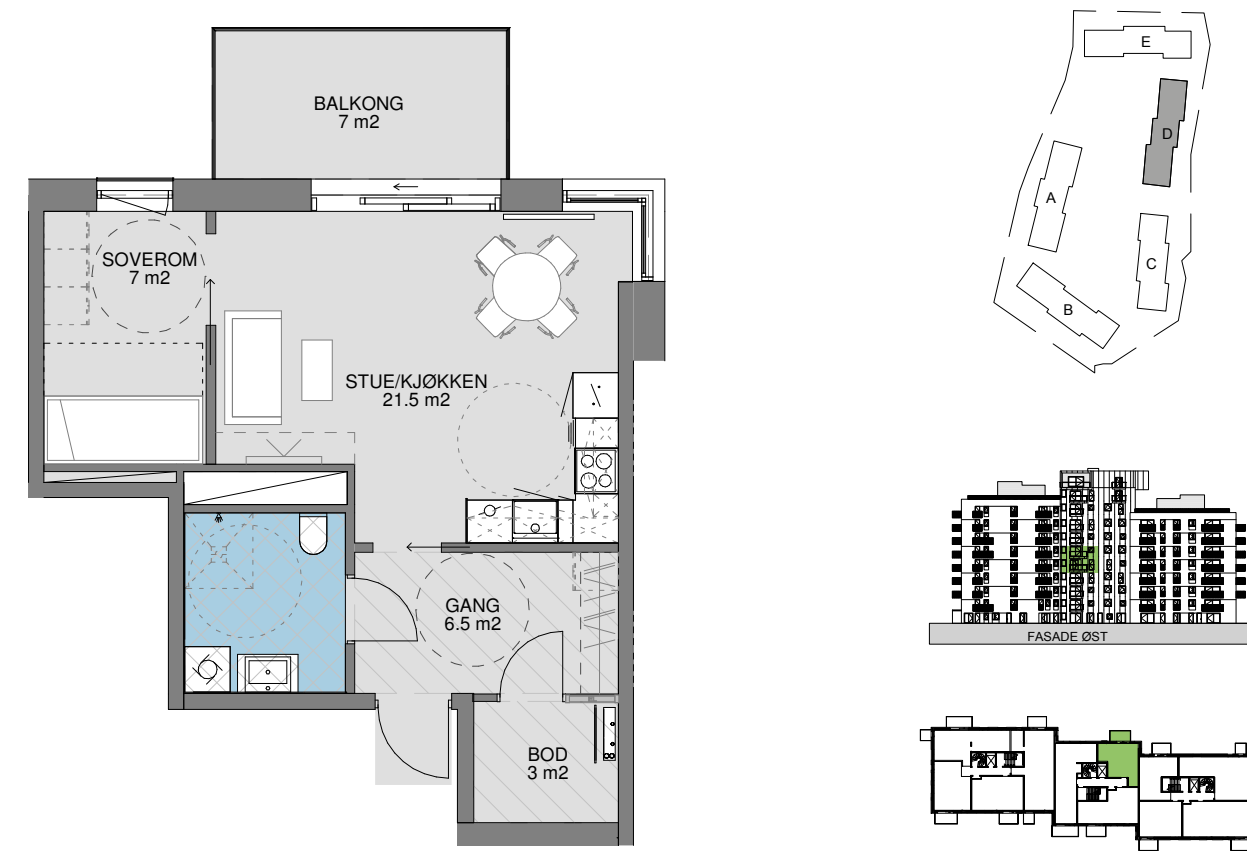
40,5 kvm

ETASJE:

4,5

**BALKONG/
TERRASSE:**

7,0 kvm



2

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D0009

BRA:

46,0 kvm

P-ROM:

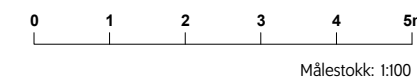
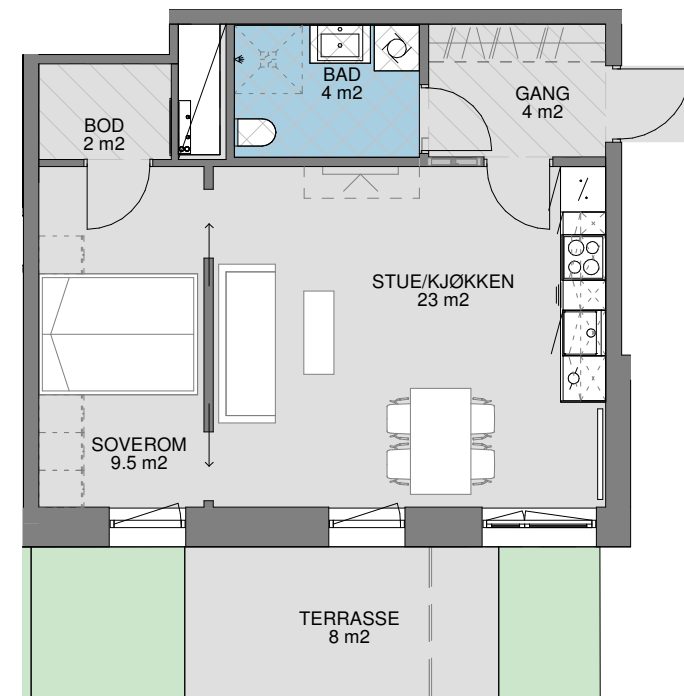
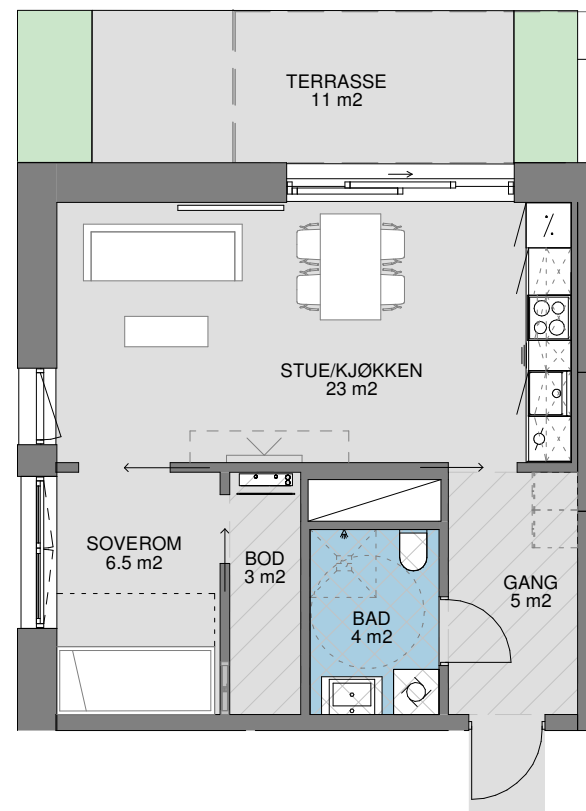
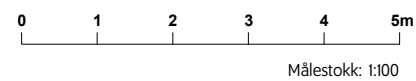
40,5 kvm

ETASJE:

0

**BALKONG/
TERRASSE:**

11,0 kvm



2

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D0007

BRA:

46,5 kvm

P-ROM:

42,5 kvm

ETASJE:

0

**BALKONG/
TERRASSE:**

8,0 kvm

2

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D0004

BRA:

47,0 kvm

P-ROM:

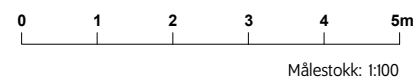
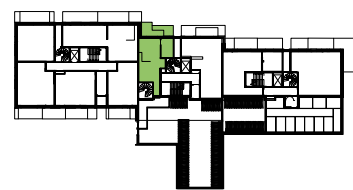
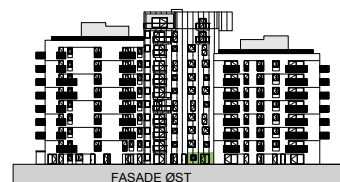
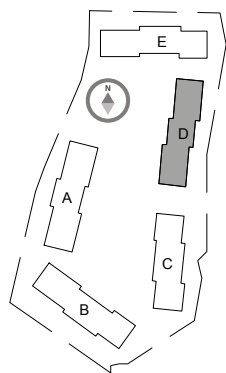
43,5 kvm

ETASJE:

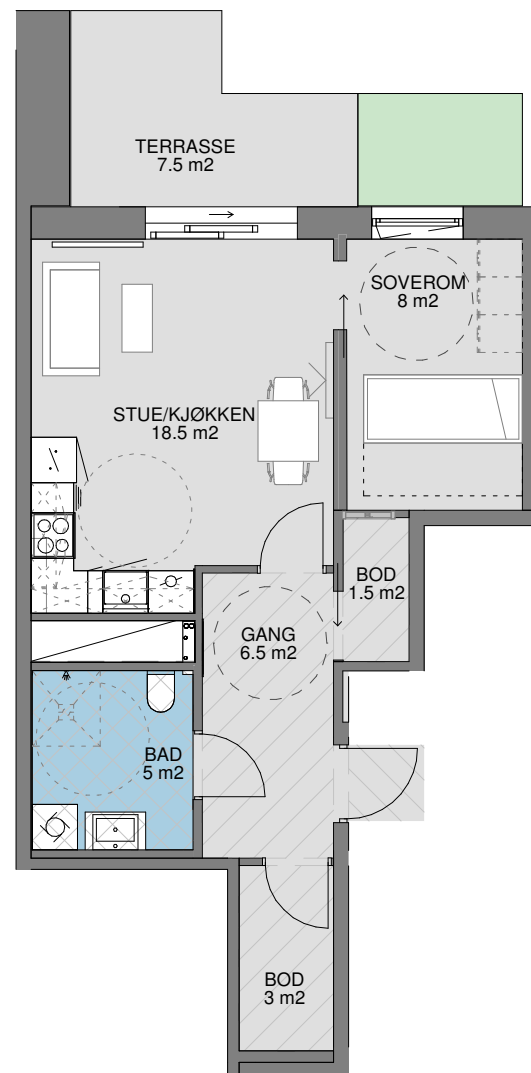
0

**BALKONG/
TERRASSE:**

7,5 kvm



Målestokk: 1:100



2

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D1007, D2008, D3008

BRA:

47,5 kvm

P-ROM:

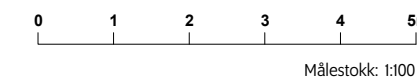
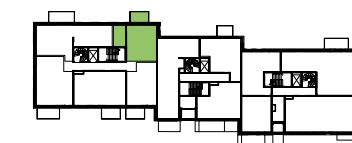
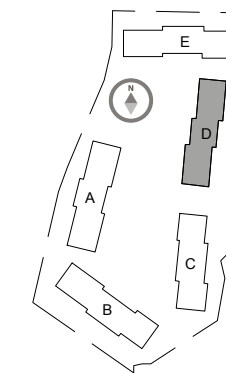
42,5 kvm

ETASJE:

1, 2, 3

**BALKONG/
TERRASSE:**

6,5 kvm



Målestokk: 1:100



2

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D2004, D3004, D4004,
D5004, D6004, D7004,
D8004

BRA:

47,5 kvm

P-ROM:

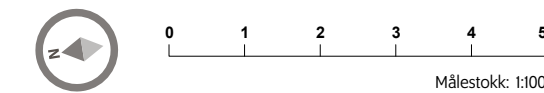
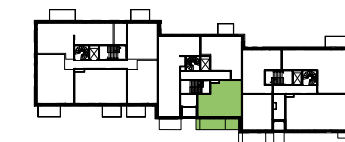
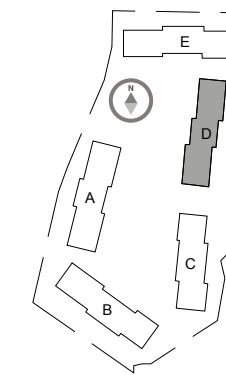
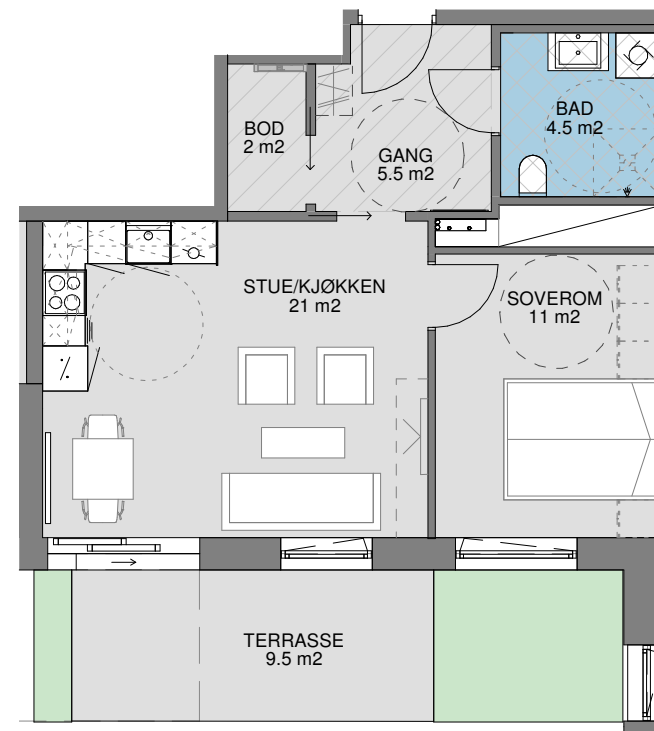
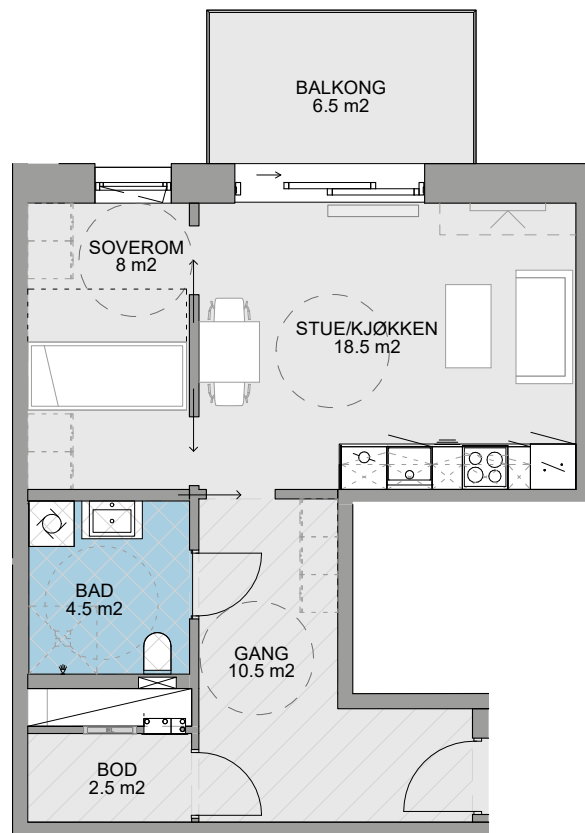
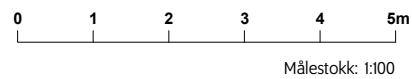
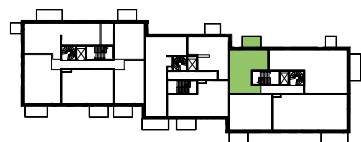
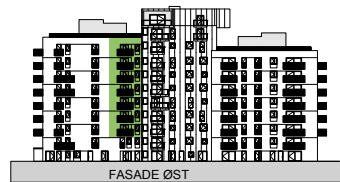
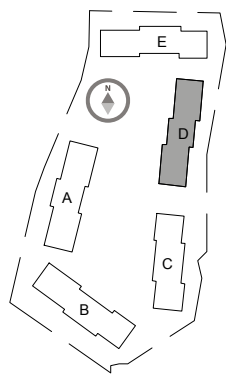
43,5 kvm

ETASJE:

2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

**BALKONG/
TERRASSE:**

6,5 kvm



2

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D1005

BRA:

48,0 kvm

P-ROM:

43,5 kvm

ETASJE:

1

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,5 kvm

2

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D0008

BRA:

52,5 kvm

P-ROM:

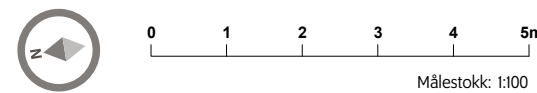
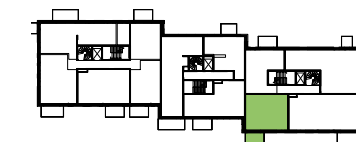
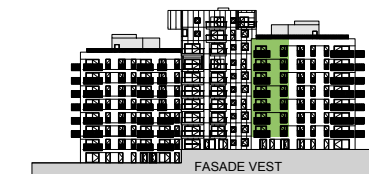
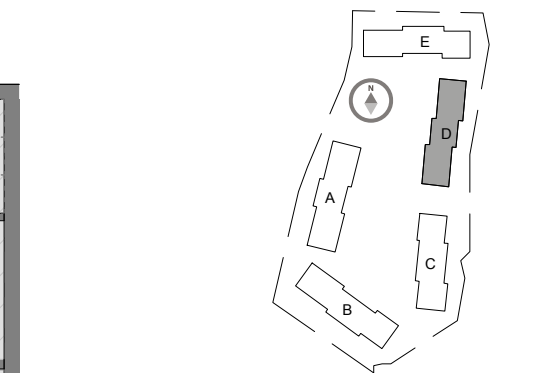
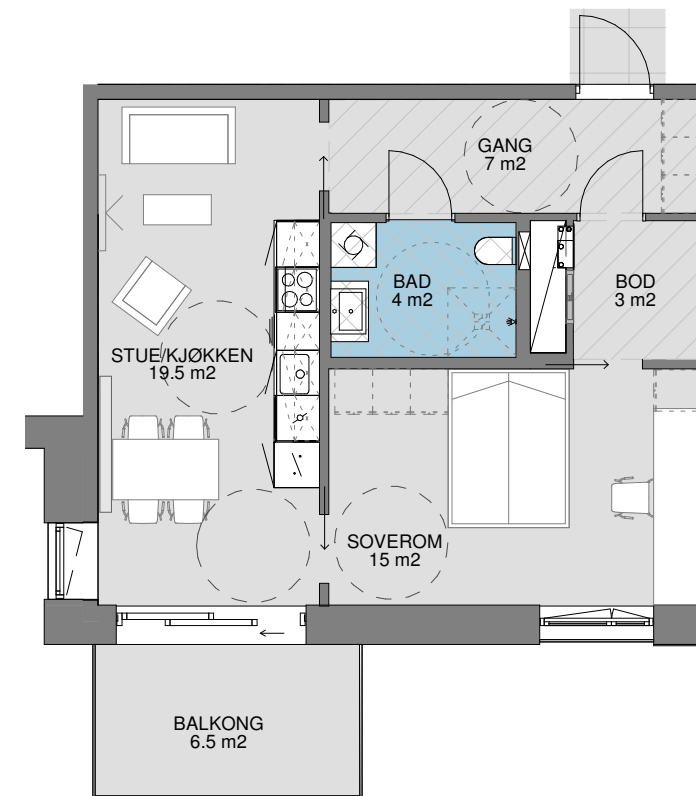
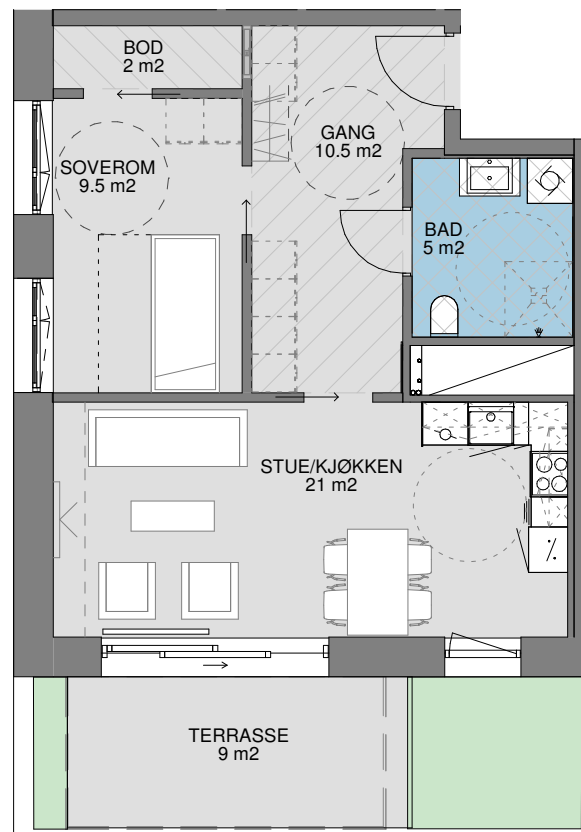
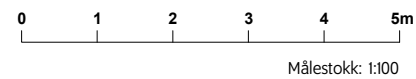
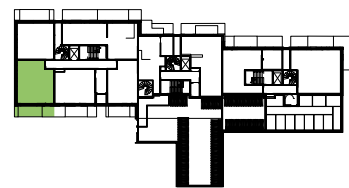
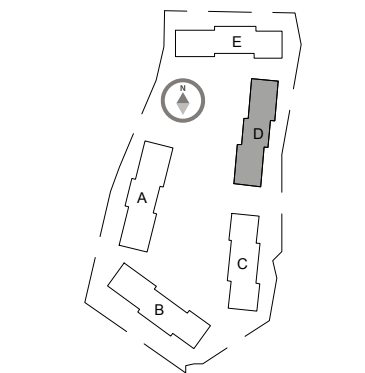
48,0 kvm

ETASJE:

0

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm



2

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D2003, D3003, D4003,
D5003, D6003, D7003,
D8003

BRA:

52,5 kvm

P-ROM:

48,0 kvm

ETASJE:

2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

**BALKONG/
TERRASSE:**

6,5 kvm

2

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D0003

BRA:

61,0 kvm

P-ROM:

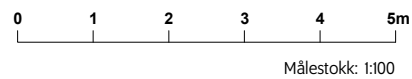
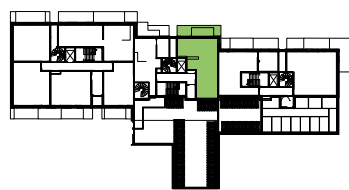
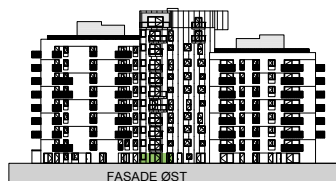
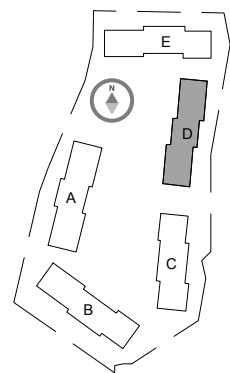
54,0 kvm

ETASJE:

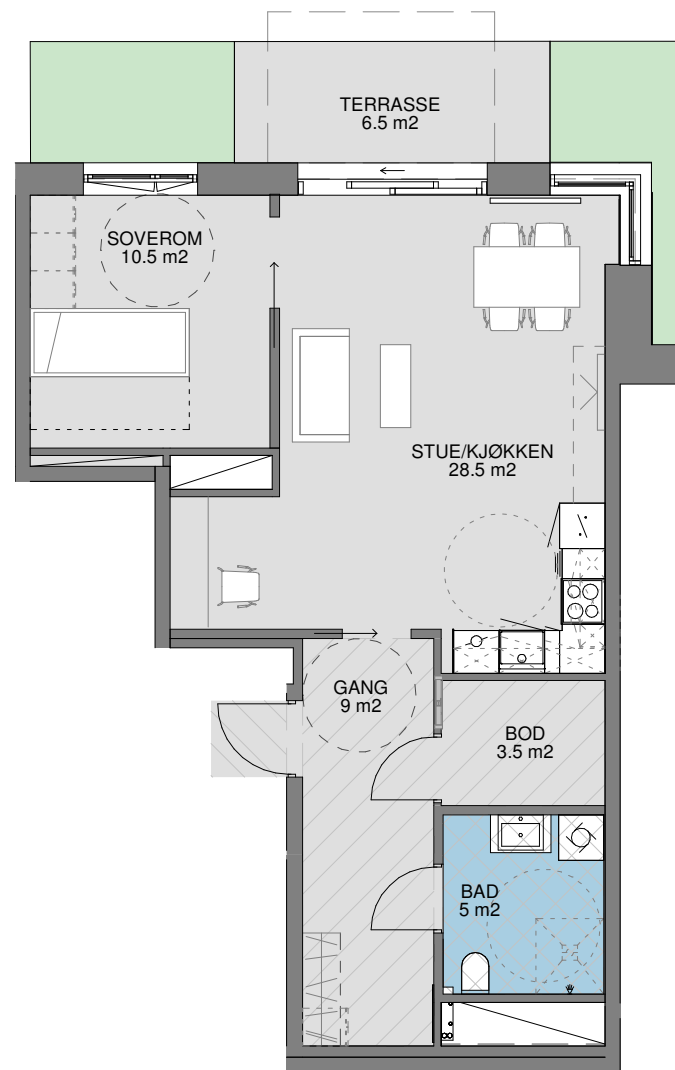
0

**BALKONG/
TERRASSE:**

6,5 kvm

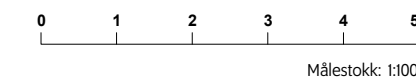
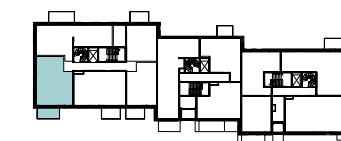
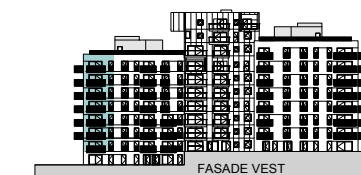
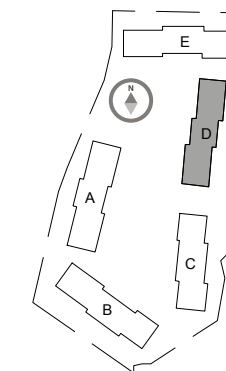
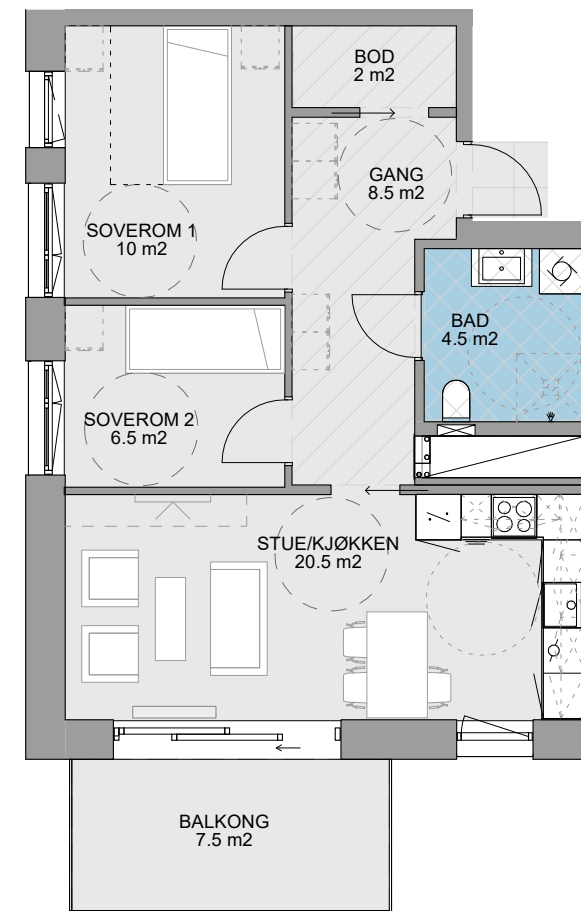


Målestokk: 1:100



Leilighetstypene:
TRE-ROMS

3-romsleilighetene har et bruksareal fra 58 til 70 kvm.
Leilighetene har store vindusflater og god takhøyde,
som gir et luftig preg og den gode romfølelsen.



3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D1010, D2011, D3011,
D4010, D5010, D6010,
D7010

BRA:

58,0 kvm

P-ROM:

53,0 kvm

ETASJE:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

**BALKONG/
TERRASSE:**

7,5 kvm

3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D1009, D2010, D3010,
D4009, D5009, D6009,
D7009

BRA:

60,5 kvm

P-ROM:

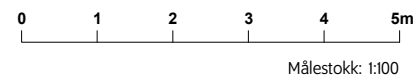
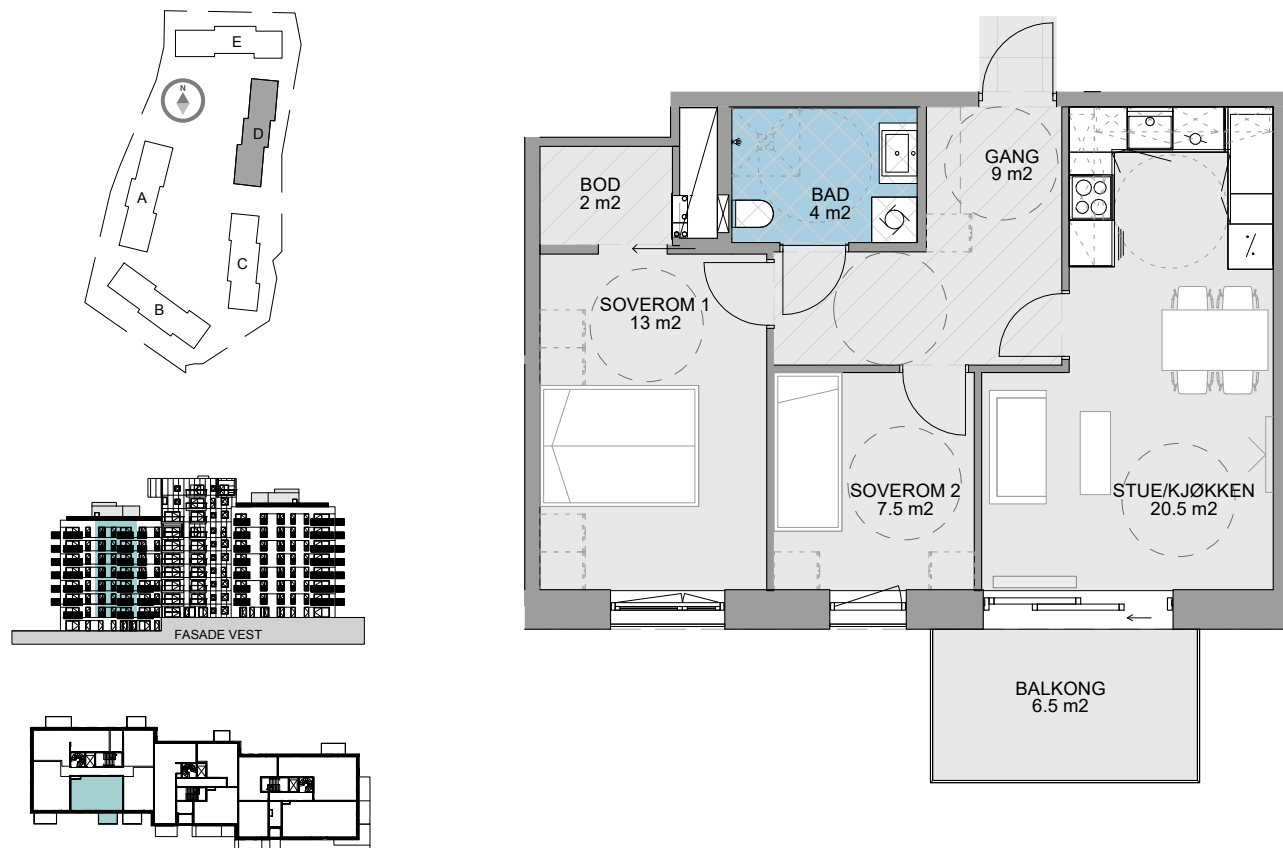
56,0 kvm

ETASJE:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

**BALKONG/
TERRASSE:**

6,5 kvm



Målestokk: 1:100

3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D2006, D3006, D5006,
D6006, D8006

BRA:

61,5 kvm

P-ROM:

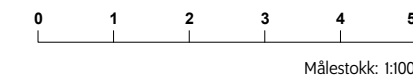
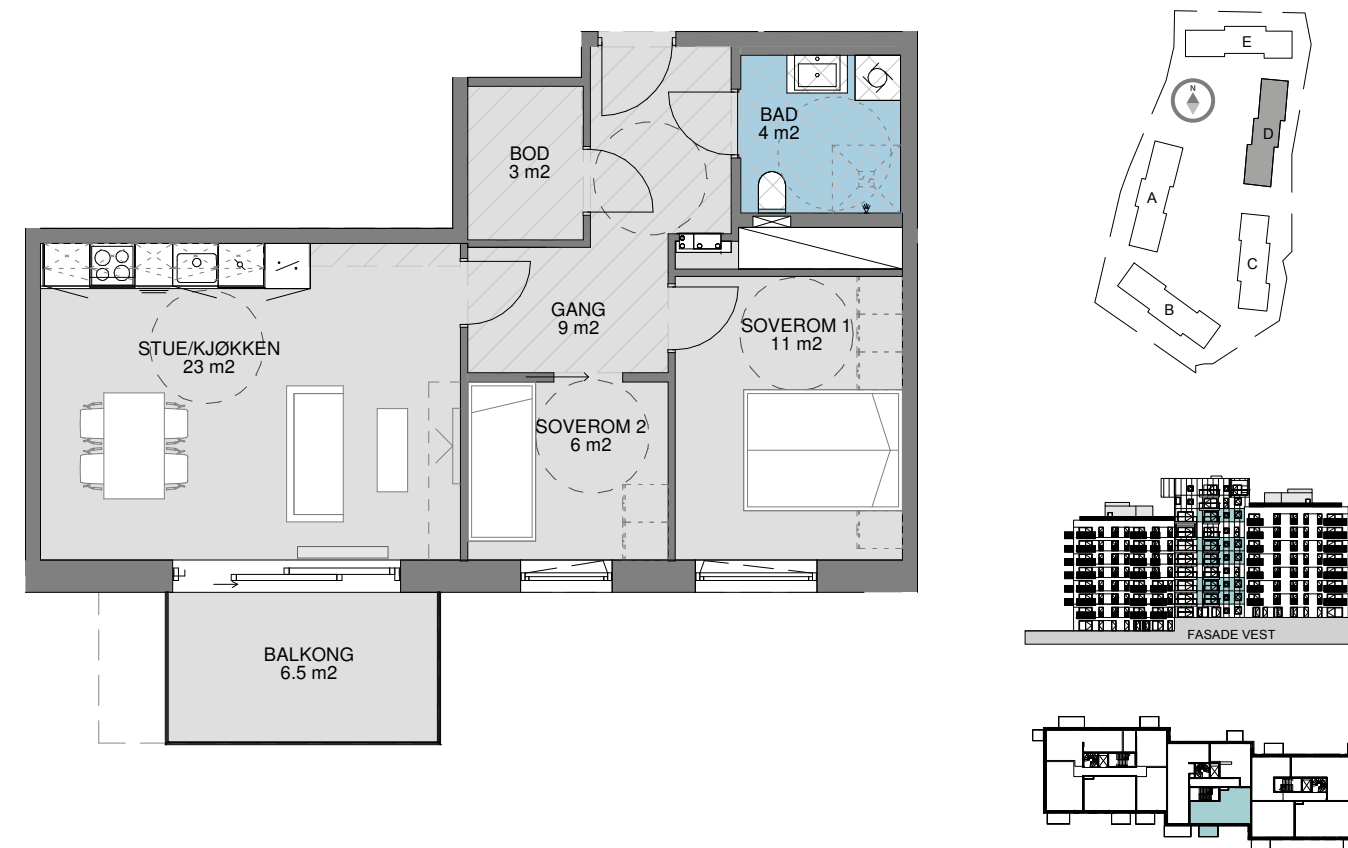
56,0 kvm

ETASJE:

2, 3, 5, 6, 8

**BALKONG/
TERRASSE:**

6,5 kvm



Målestokk: 1:100

3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D4006, D7006

BRA:

61,5 kvm

P-ROM:

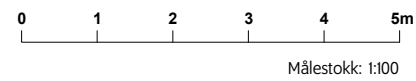
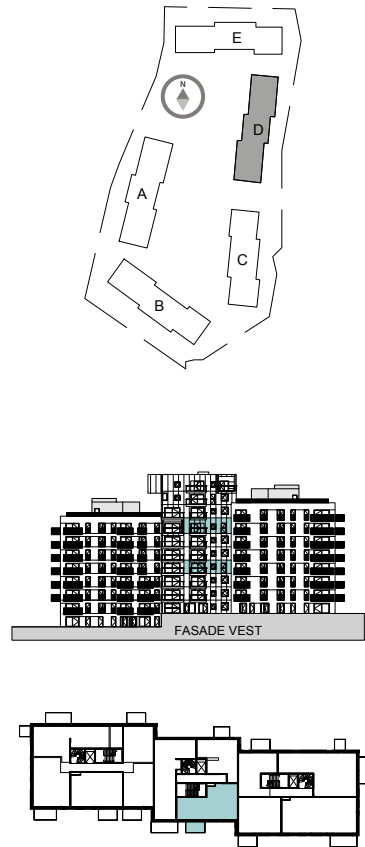
56,0 kvm

ETASJE:

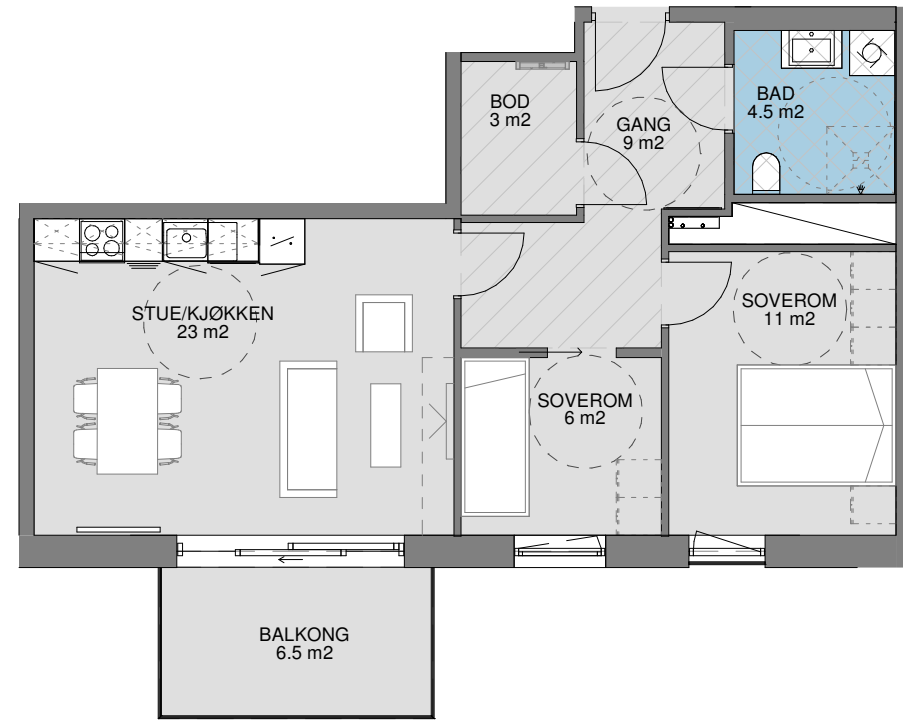
4,7

**BALKONG/
TERRASSE:**

6,5 kvm



Målestokk: 1:100



3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D0002

BRA:

64,5 kvm

P-ROM:

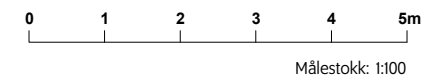
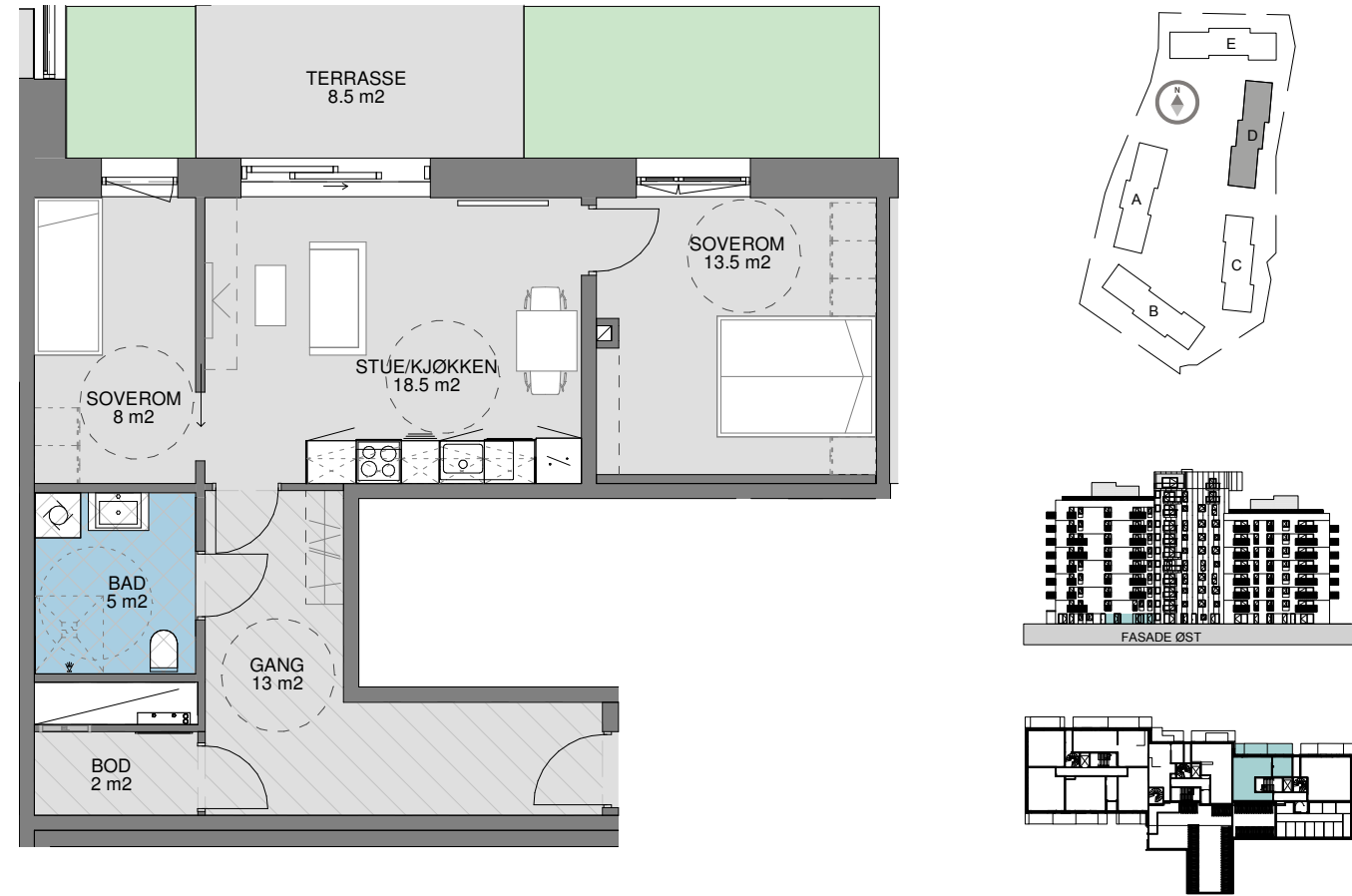
60,5 kvm

ETASJE:

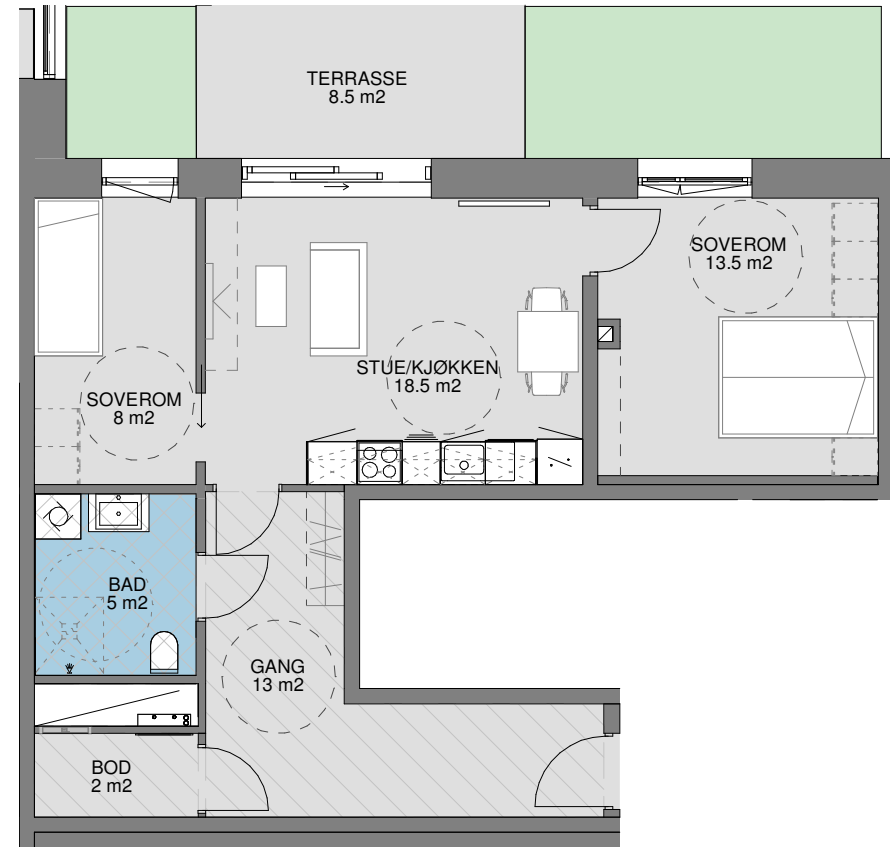
0

**BALKONG/
TERRASSE:**

8,5 kvm



Målestokk: 1:100



3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D0001

BRA:

70,0 kvm

P-ROM:

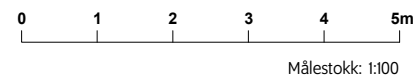
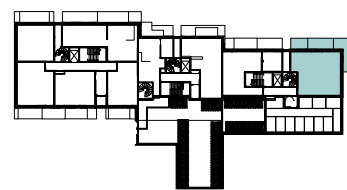
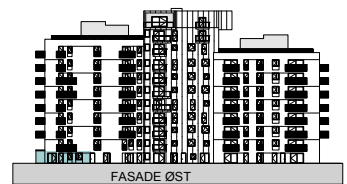
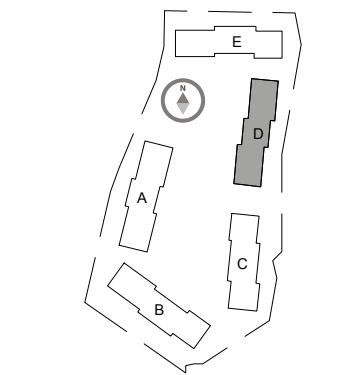
65,0 kvm

ETASJE:

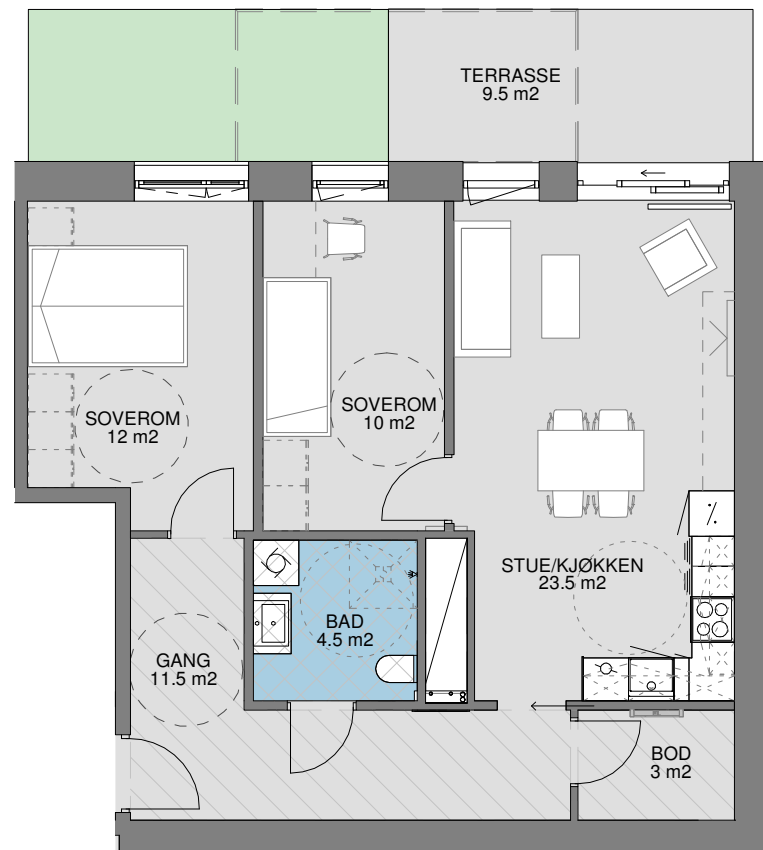
0

BALKONG/
TERRASSE:

9,5 kvm



Målestokk: 1:100





D2

BYGG D • TRINN 2 • 41 BORETTSLAGSLEILIGHETER • 3-4 ROMS

ETASJEPLANER

3-roms 4-roms

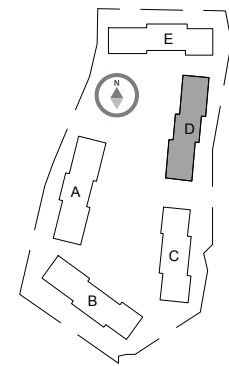
Hvite felt i etasjeplanene er leiligheter som tilhører trinn D1. Se side 24.

BYGG D, PLAN K1

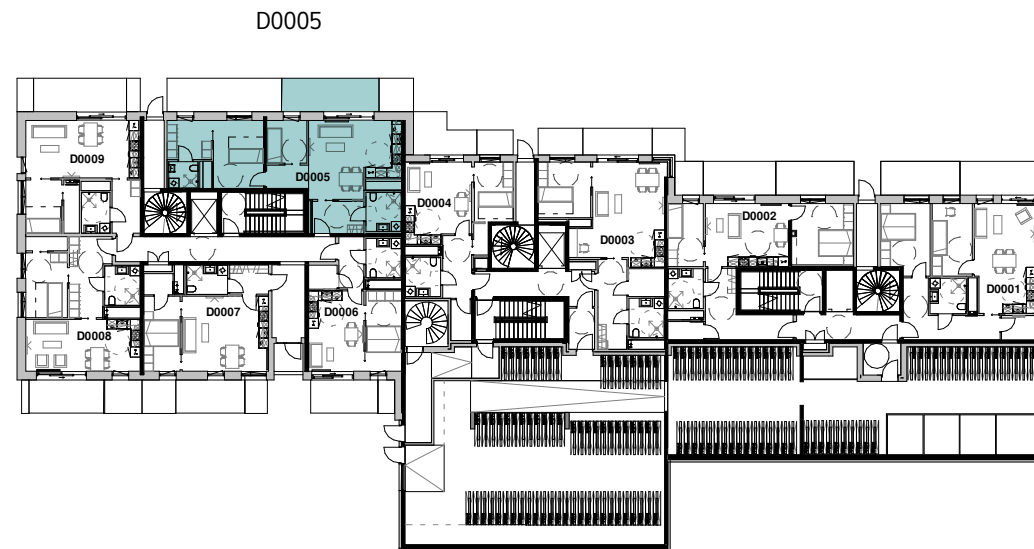
D0005 3-roms 72,0 kvm BRA

BYGG D, PLAN 1

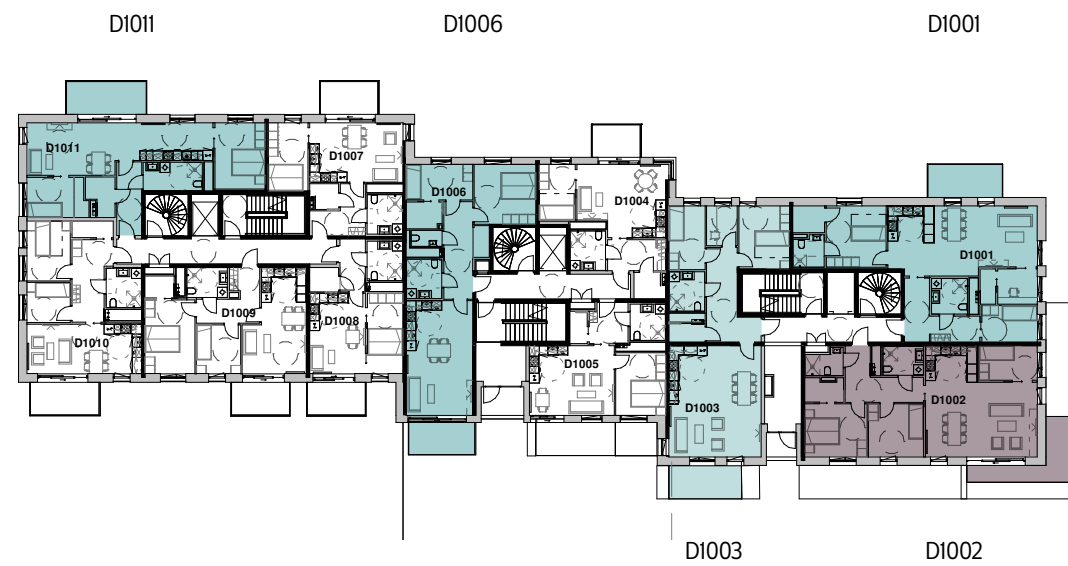
D1001 3,5-roms 90,5 kvm BRA
 D1002 4-roms 92,0 kvm BRA
 D1003 3,5-roms 85,5 kvm BRA
 D1006 3-roms 75,5 kvm BRA
 D1011 3-roms 70,5 kvm BRA



BYGG D, PLAN K1



BYGG D, PLAN 1



ETASJEPLANER

3-roms 4-roms

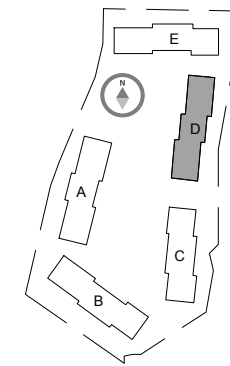
Hvite felt i etasjeplanene er leiligheter som tilhører trinn D1. Se side 24.

BYGG C, PLAN 2

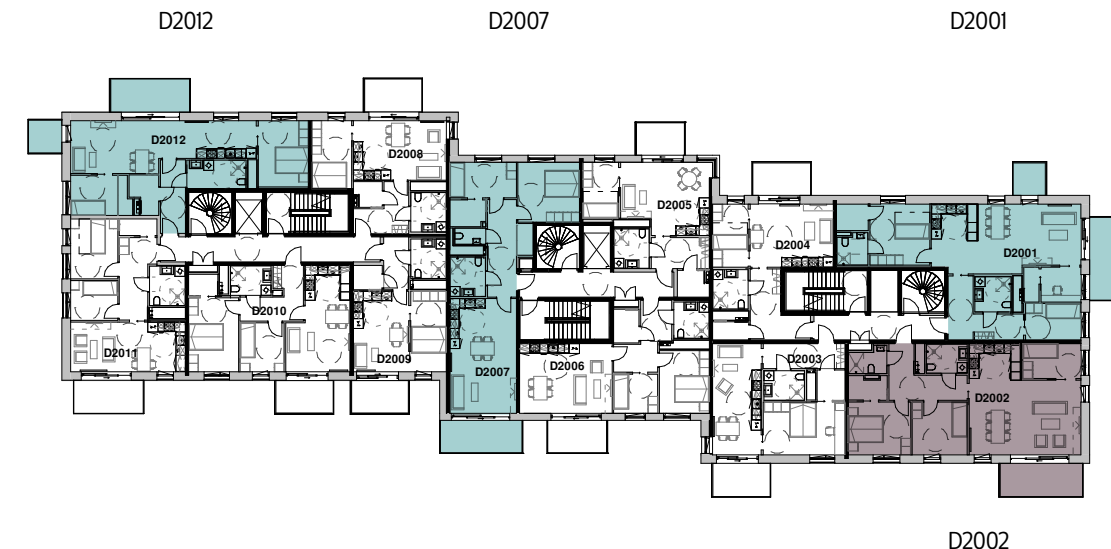
D2001 3,5-roms 82,0 kvm BRA
 D2002 4-roms 92,0 kvm BRA
 D2007 3-roms 75,5 kvm BRA
 D2012 3-roms 70,5 kvm BRA

BYGG C, PLAN 3

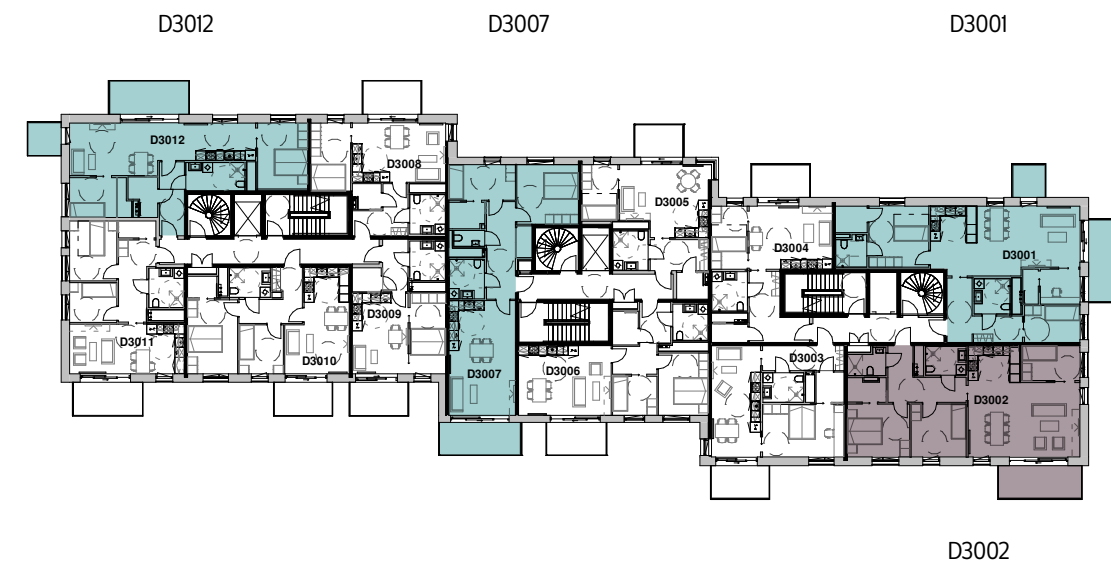
D3001 3,5-roms 90,5 kvm BRA
 D3002 4-roms 92,0 kvm BRA
 D3007 3-roms 75,5 kvm BRA
 D3012 3-roms 70,5 kvm BRA



BYGG D, PLAN 2



BYGG D, PLAN 3



ETASJEPLANER

3-roms 4-roms

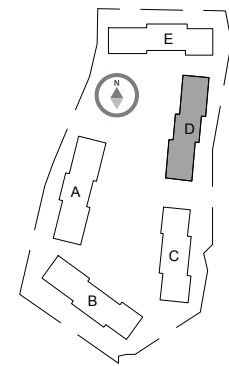
Hvite felt i etasjeplanene er leiligheter som tilhører trinn D1. Se side 24.

BYGG D, PLAN 4

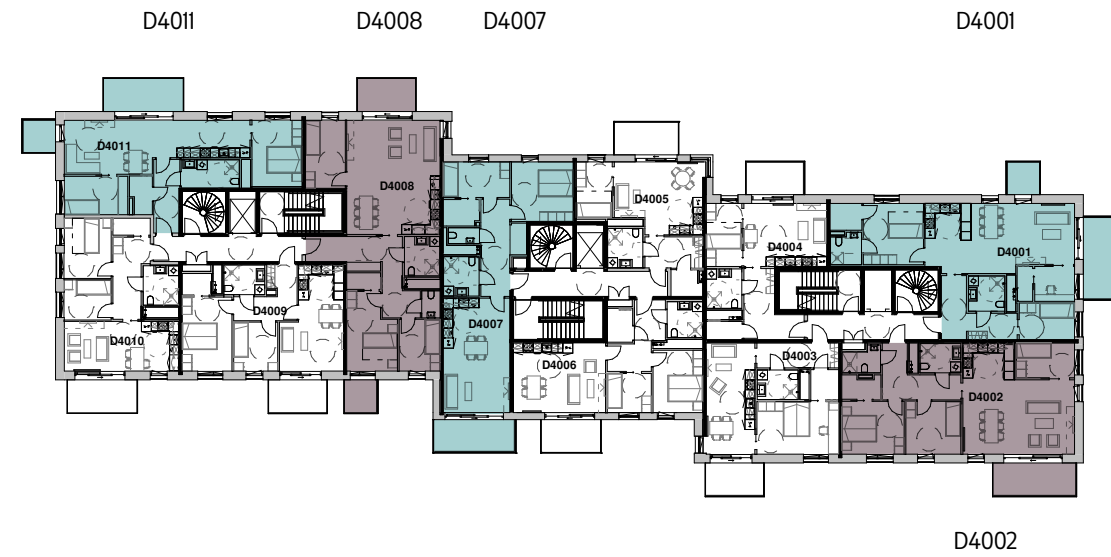
| | | |
|-------|----------|--------------|
| D4001 | 3,5-roms | 90,5 kvm BRA |
| D4002 | 4-roms | 92,0 kvm BRA |
| D4007 | 3-roms | 75,5 kvm BRA |
| D4008 | 4-roms | 98,0 kvm BRA |
| D4011 | 3-roms | 70,5 kvm BRA |

BYGG D, PLAN 5

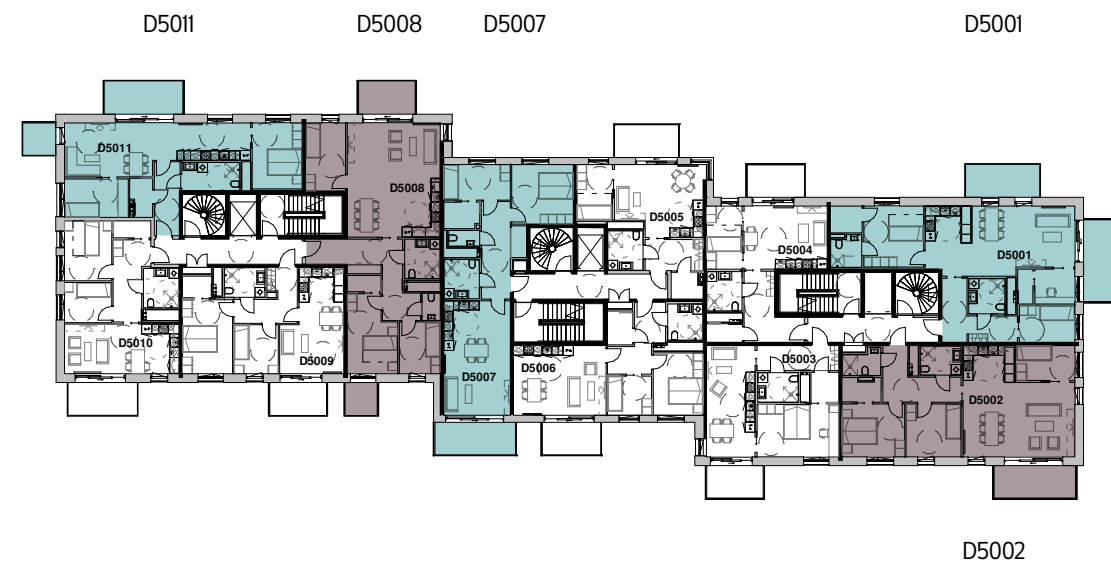
| | | |
|-------|----------|--------------|
| D5001 | 3,5-roms | 90,5 kvm BRA |
| D5002 | 4-roms | 92,0 kvm BRA |
| D5007 | 3-roms | 75,5 kvm BRA |
| D5008 | 4-roms | 98,0 kvm BRA |
| D5011 | 3-roms | 70,5 kvm BRA |



BYGG D, PLAN 4



BYGG D, PLAN 5



ETASJEPLANER

3-roms 4-roms

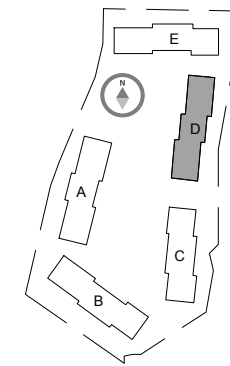
Hvite felt i etasjeplanene er leiligheter som tilhører trinn D1. Se side 24.

BYGG D, PLAN 6

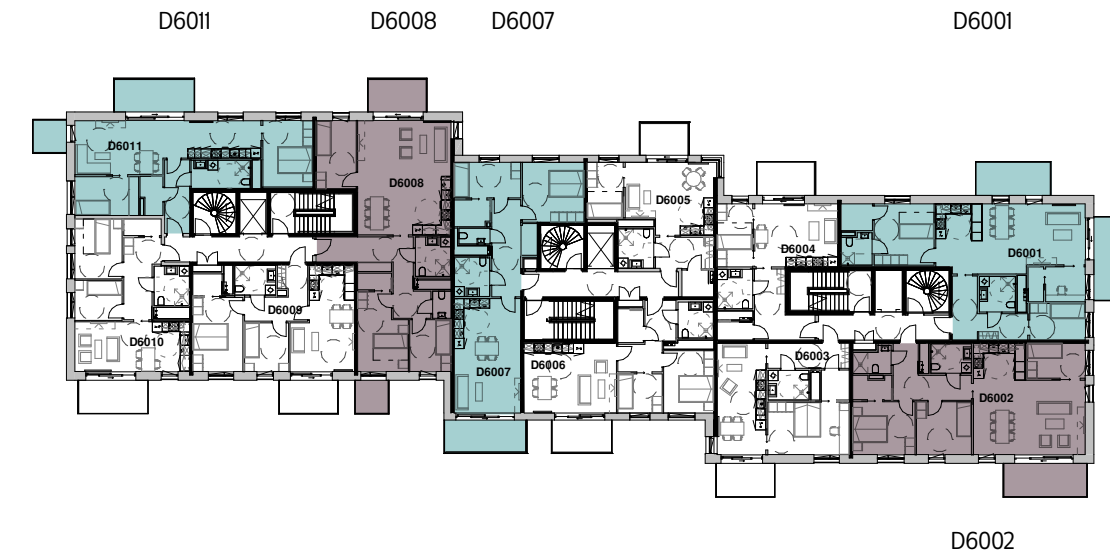
| | | |
|-------|----------|--------------|
| D6001 | 3,5-roms | 90,5 kvm BRA |
| D6002 | 4-roms | 92,0 kvm BRA |
| D6007 | 3-roms | 75,5 kvm BRA |
| D6008 | 4-roms | 98,0 kvm BRA |
| D6011 | 3-roms | 70,5 kvm BRA |

BYGG D, PLAN 7

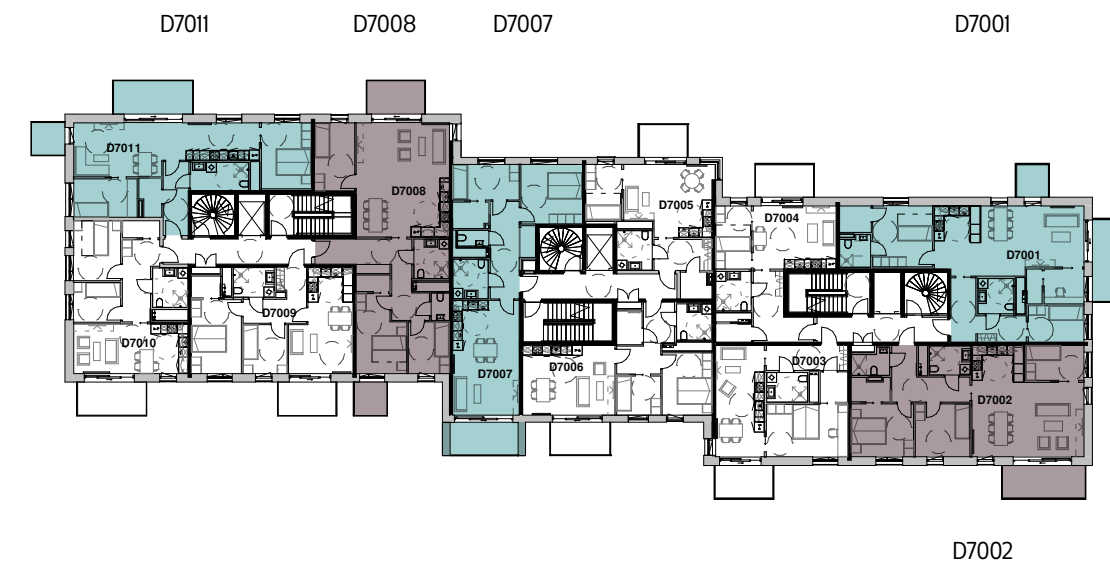
| | | |
|-------|----------|--------------|
| D7001 | 3,5-roms | 90,5 kvm BRA |
| D7002 | 4-roms | 92,0 kvm BRA |
| D7007 | 3-roms | 75,5 kvm BRA |
| D7008 | 4-roms | 98,0 kvm BRA |
| D7011 | 3-roms | 70,5 kvm BRA |



BYGG D, PLAN 6



BYGG D, PLAN 7



ETASJEPLANER

3-roms 4-roms

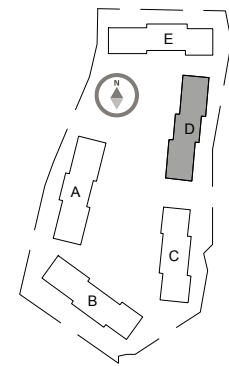
Hvite felt i etasjeplanene er leiligheter som tilhører trinn D1. Se side 24.

BYGG D, PLAN 8

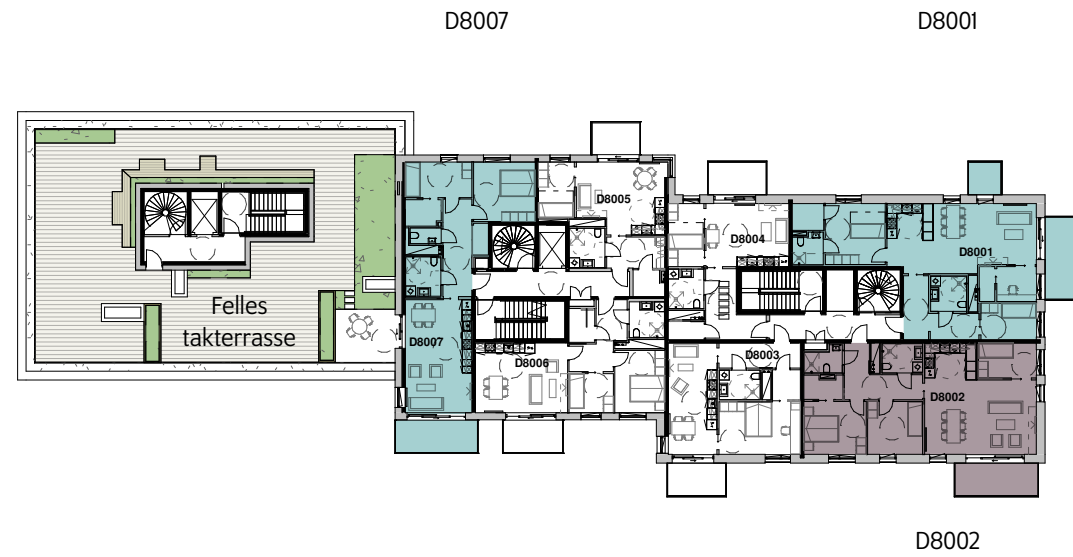
D8001 3,5-roms 90,5 kvm BRA
 D8002 4-roms 92,0 kvm BRA
 D8007 3-roms 75,5 kvm BRA

BYGG D, PLAN 9

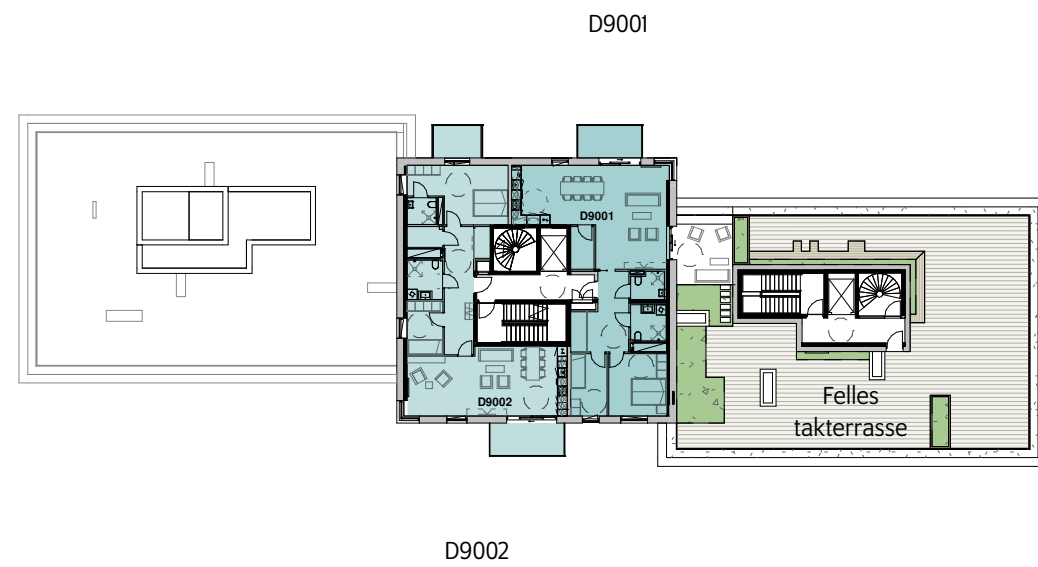
D9001 3-roms 95,0 kvm BRA
 D9002 3-roms 93,0 kvm BRA



BYGG D, PLAN 8



BYGG D, PLAN 9



ETASJEPLANER

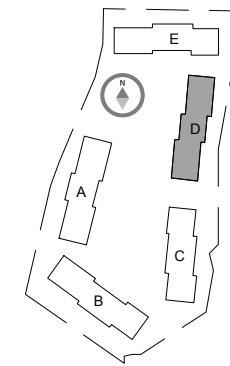
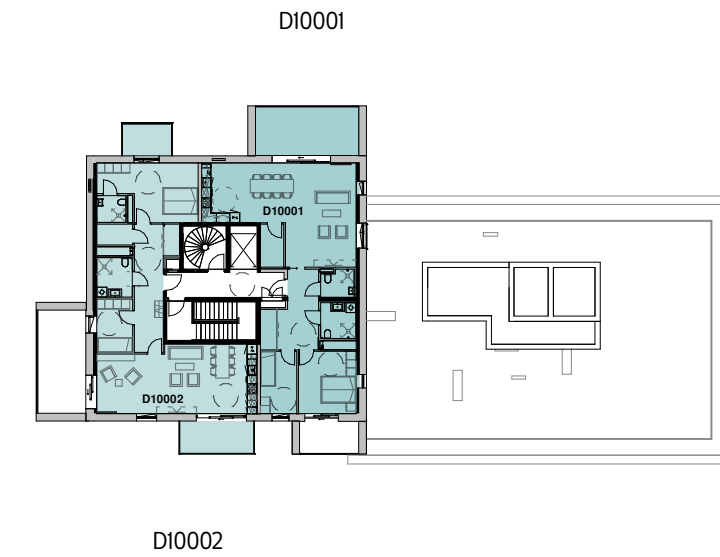
3-roms 4-roms

Hvite felt i etasjeplanene er leiligheter som tilhører trinn D1. Se side 24.

BYGG D, PLAN 10

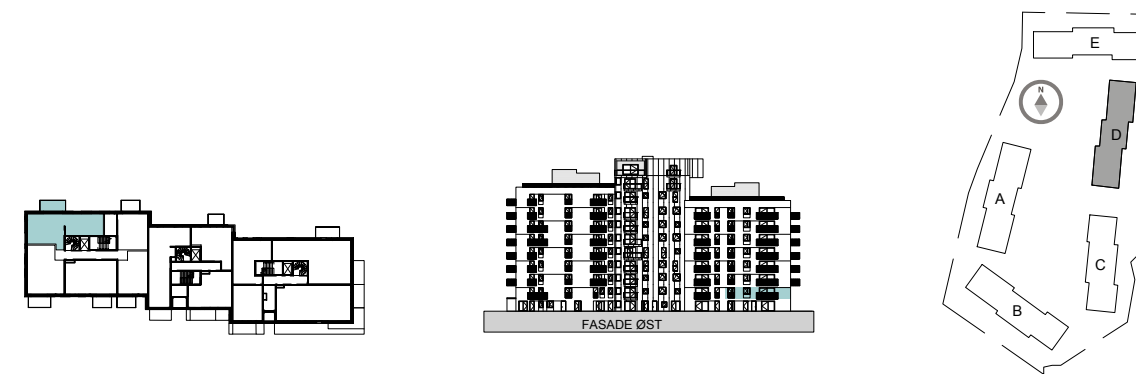
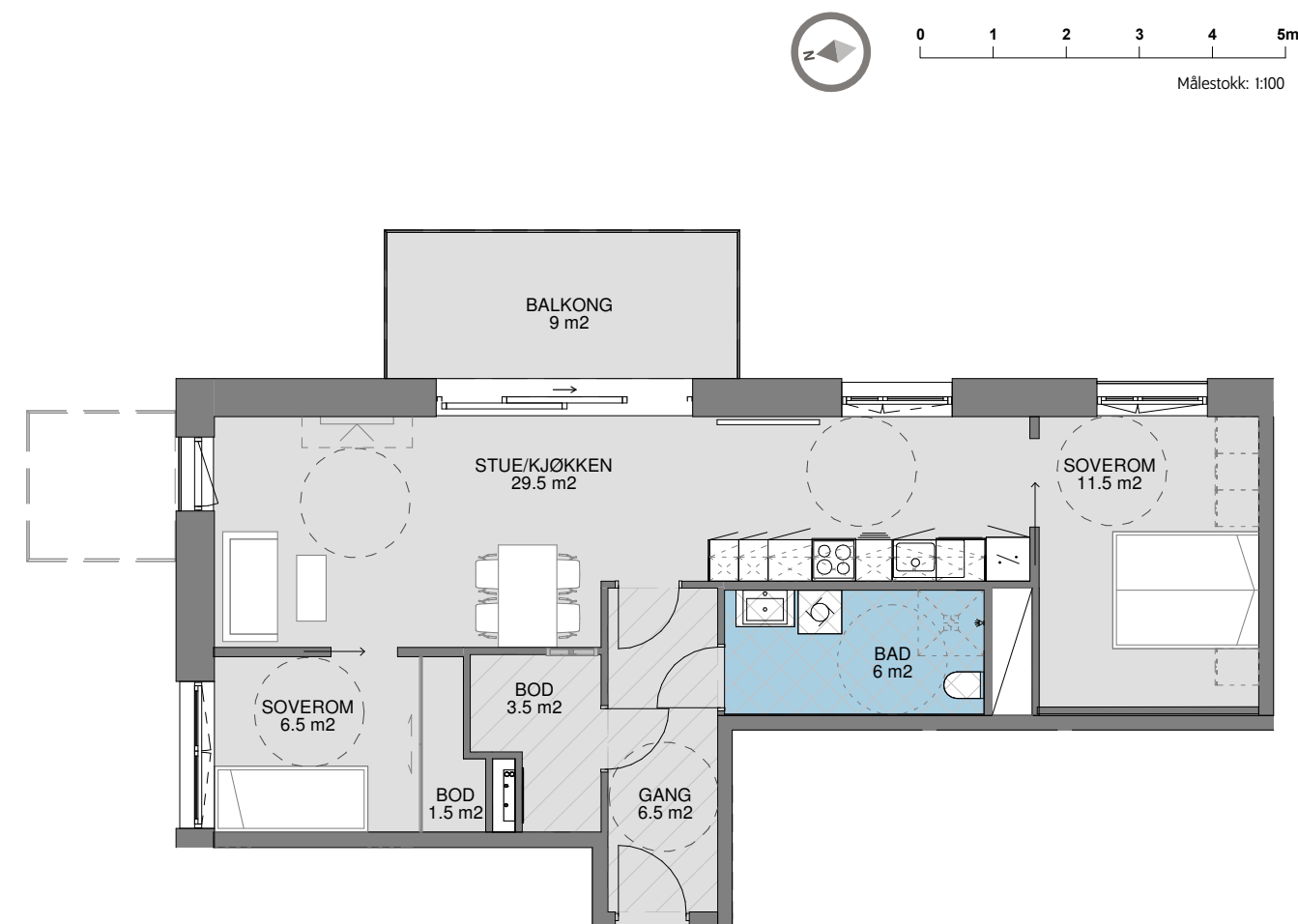
D10001 3-roms 95,0 kvm BRA
 D10002 3-roms 93,0 kvm BRA

BYGG D, PLAN 10



Leilighetstypene:
TRE-ROMS

3-romsleilighetene har et bruksareal fra 70,5 til 95 kvm. Leilighetene får store vindusflater som gir lys og luft. Her kan du velge mellom gjennomgående leiligheter med vinduer mot øst og vest eller leiligheter som vender seg mot vernet landskapsområde i øst.



3
ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D1011

BRA:

70,5 kvm

P-ROM:

64,5 kvm

ETASJE:

1

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm

3

ROMS

HUS:
D

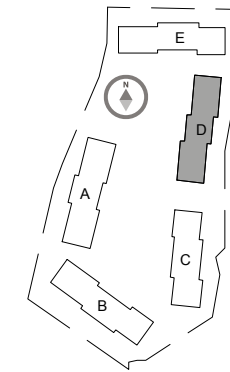
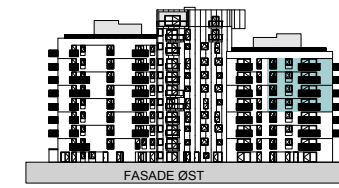
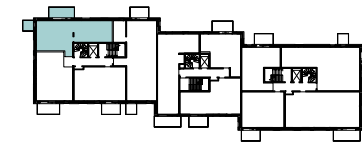
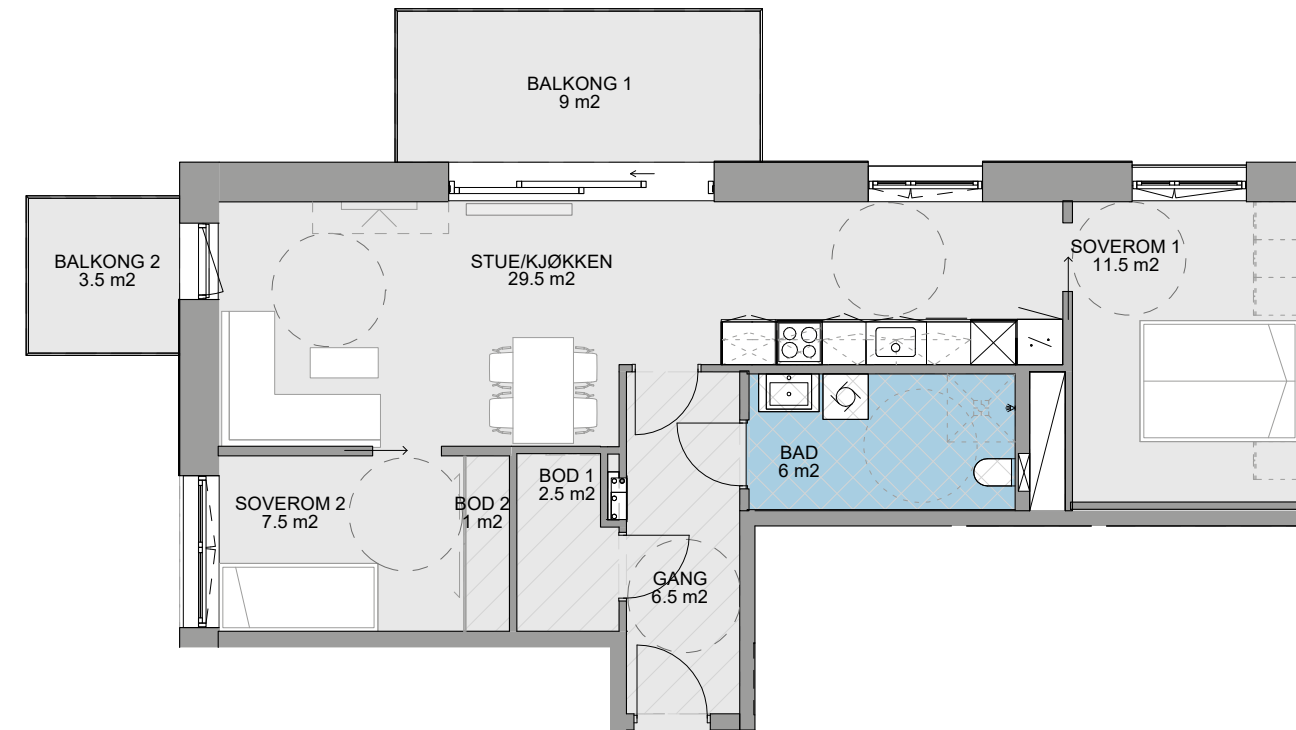
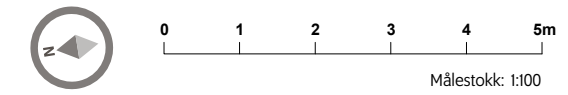
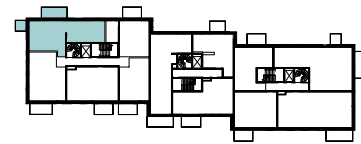
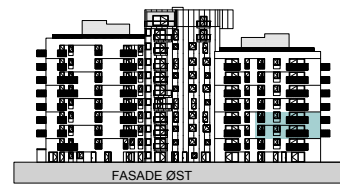
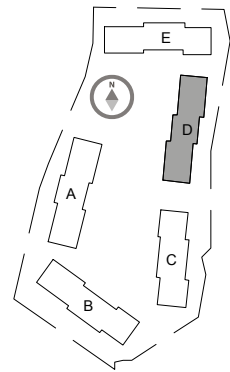
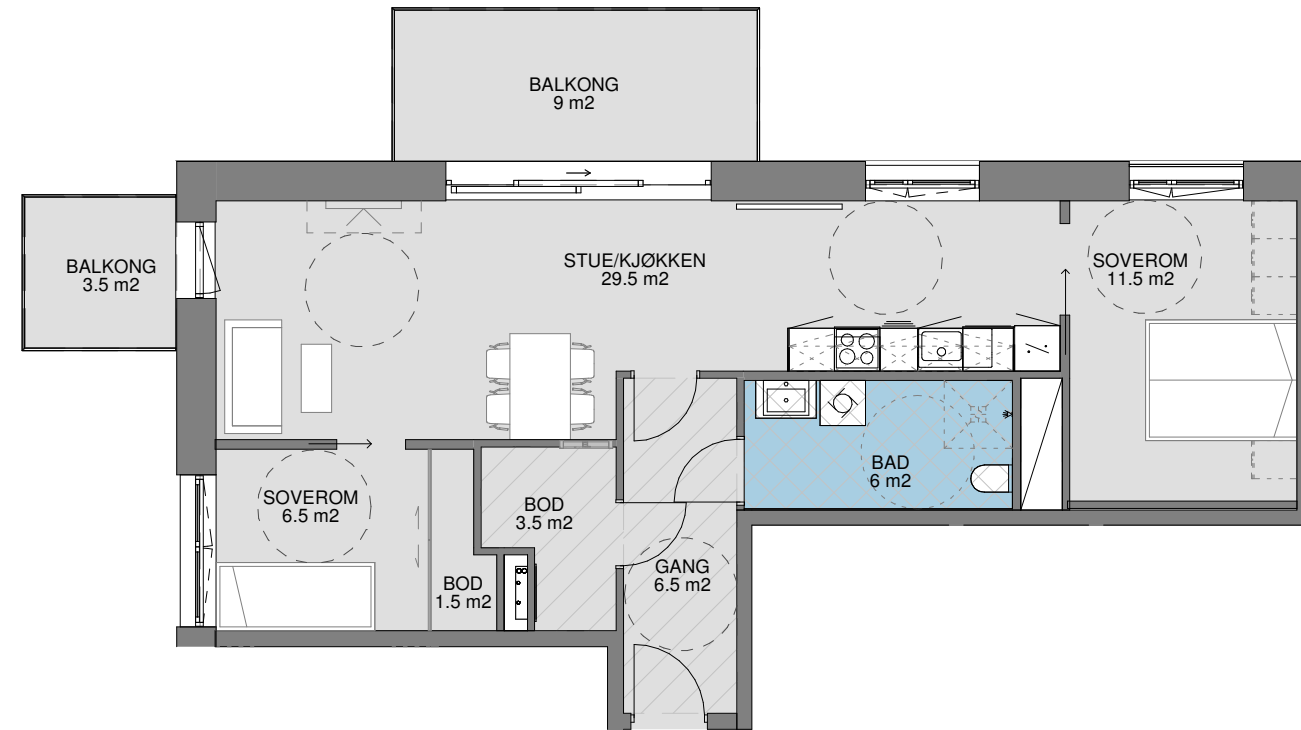
LEILIGHET:
D2012, D3012

BRA:
70,5 kvm

P-ROM:
64,5 kvm

ETASJE:
2, 3

**BALKONG/
TERRASSE:**
3,5 kvm + 9,0 kvm



3

ROMS

HUS:
D

LEILIGHET:
D4011, D5011, D6011,
D7011

BRA:
70,5 kvm

P-ROM:
65,5 kvm

ETASJE:
4, 5, 6, 7

**BALKONG/
TERRASSE:**
3,5 kvm + 9,0 kvm

3

ROMS

HUS:
D

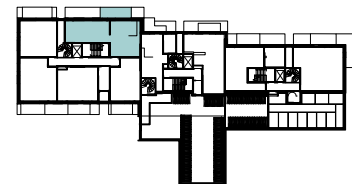
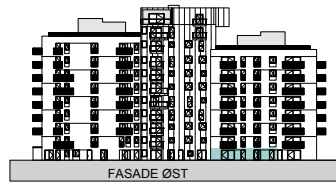
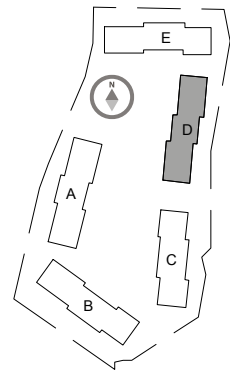
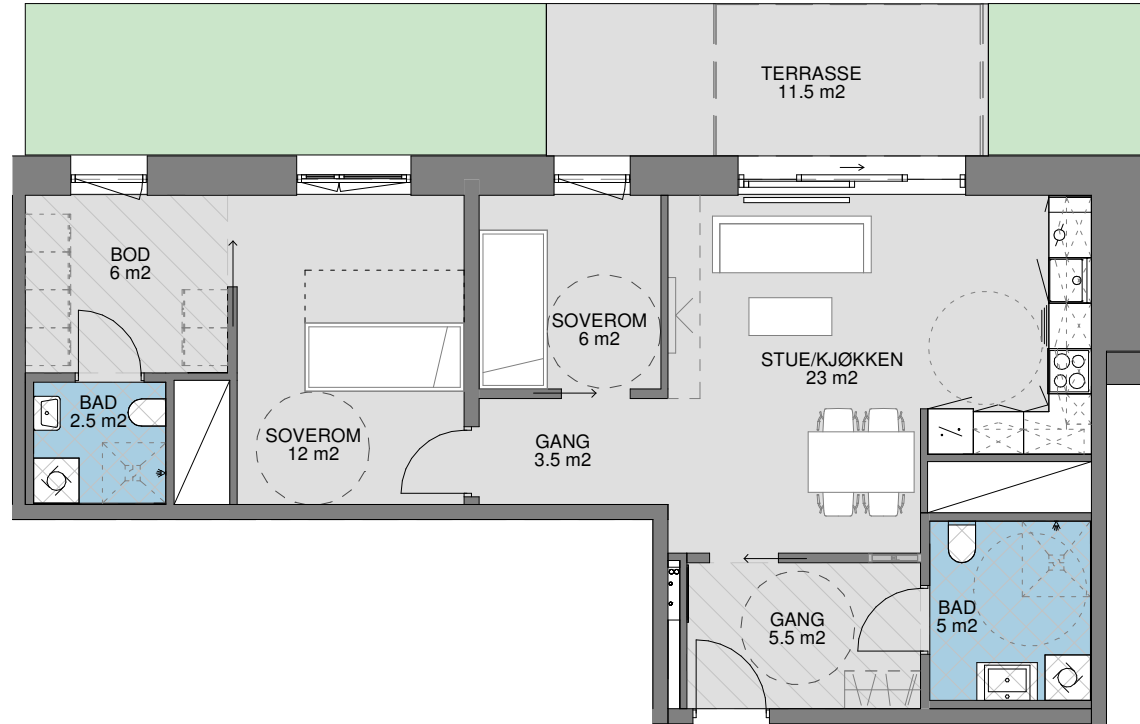
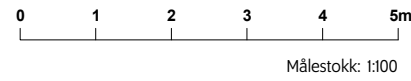
LEILIGHET:
D0005

BRA:
72,0 kvm

P-ROM:
62,0 kvm

ETASJE:
0

**BALKONG/
TERRASSE:**
11,5 kvm



3

ROMS

HUS:
D

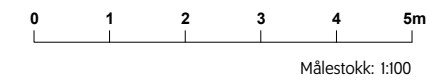
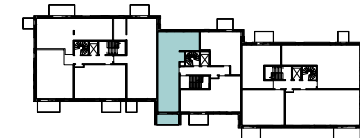
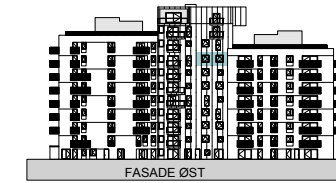
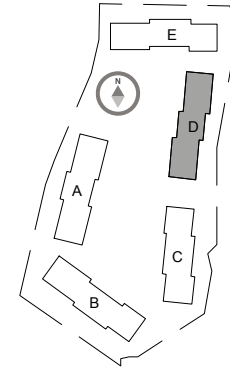
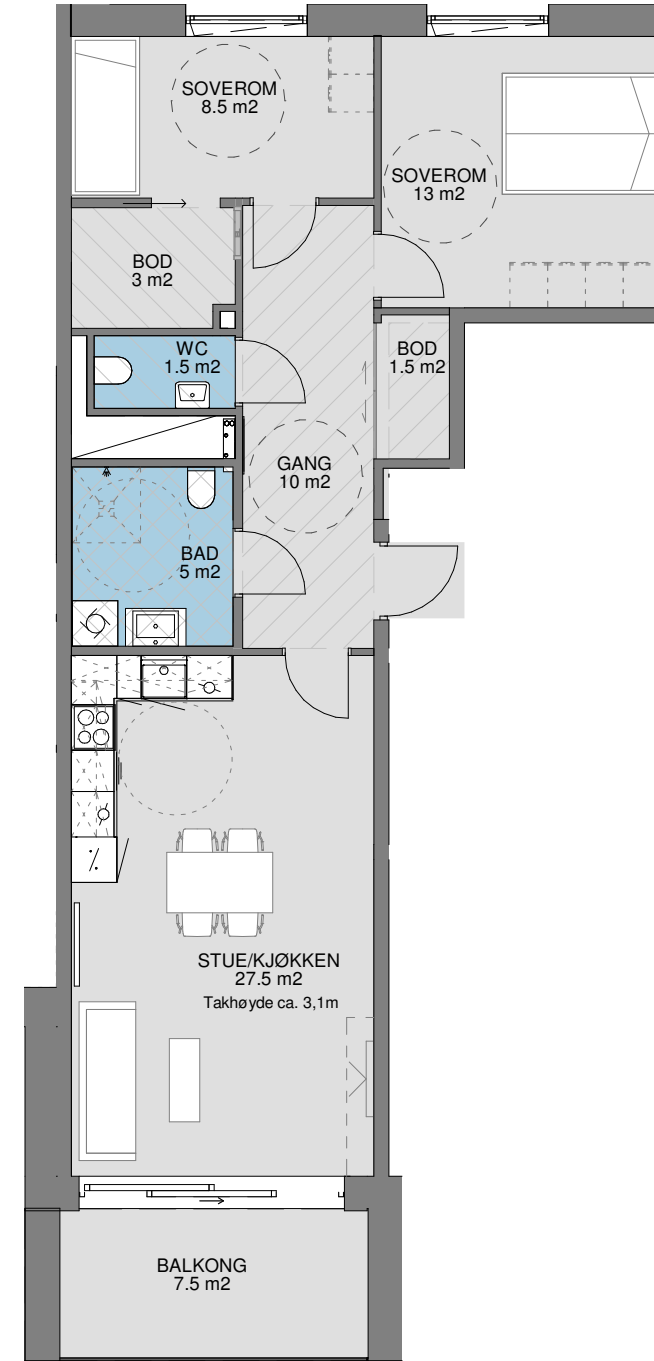
LEILIGHET:
D7007

BRA:
75,5 kvm

P-ROM:
67,5 kvm

ETASJE:
7

**BALKONG/
TERRASSE:**
7,5 kvm



3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D2007, D5007

BRA:

75,5 kvm

P-ROM:

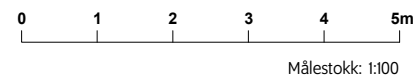
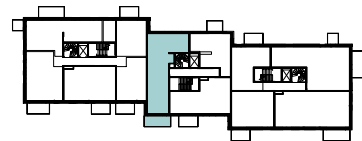
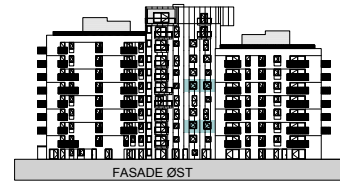
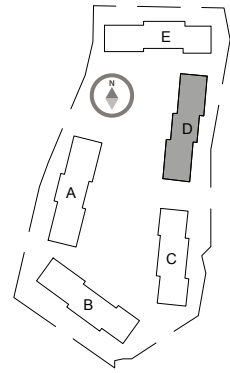
67,5 kvm

ETASJE:

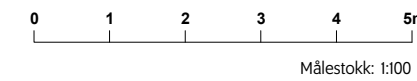
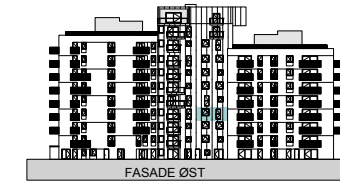
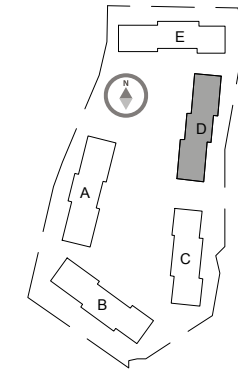
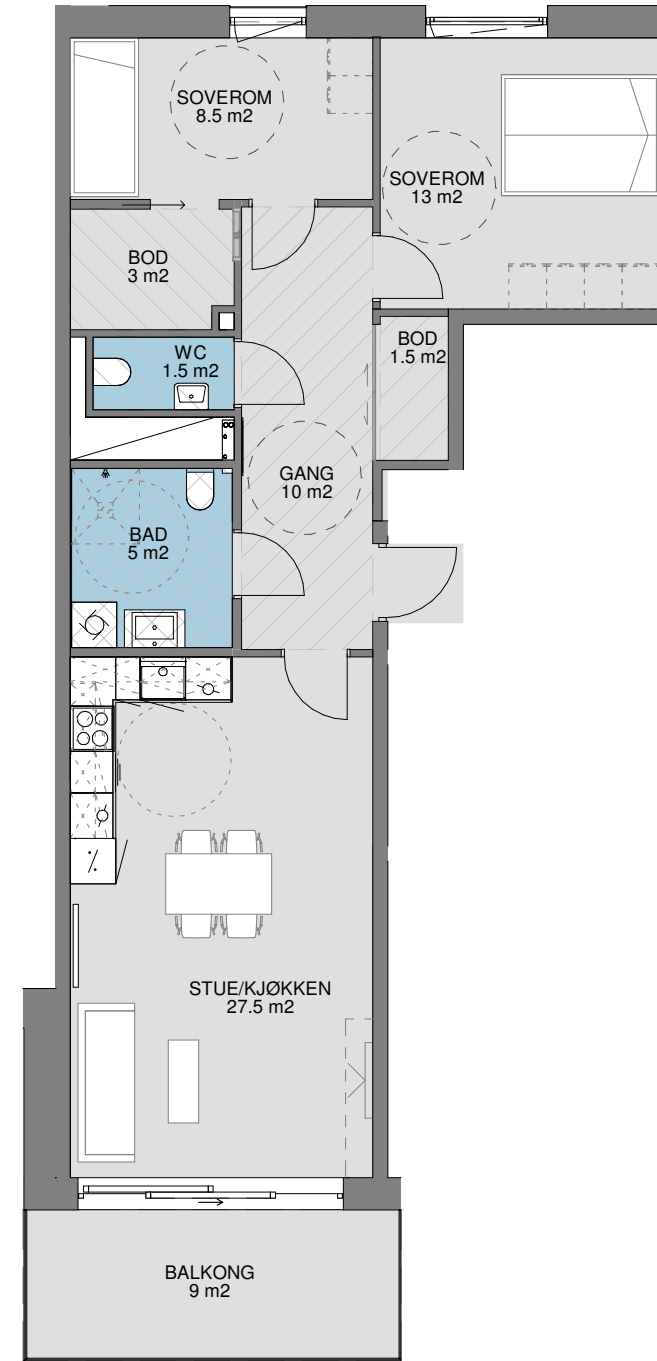
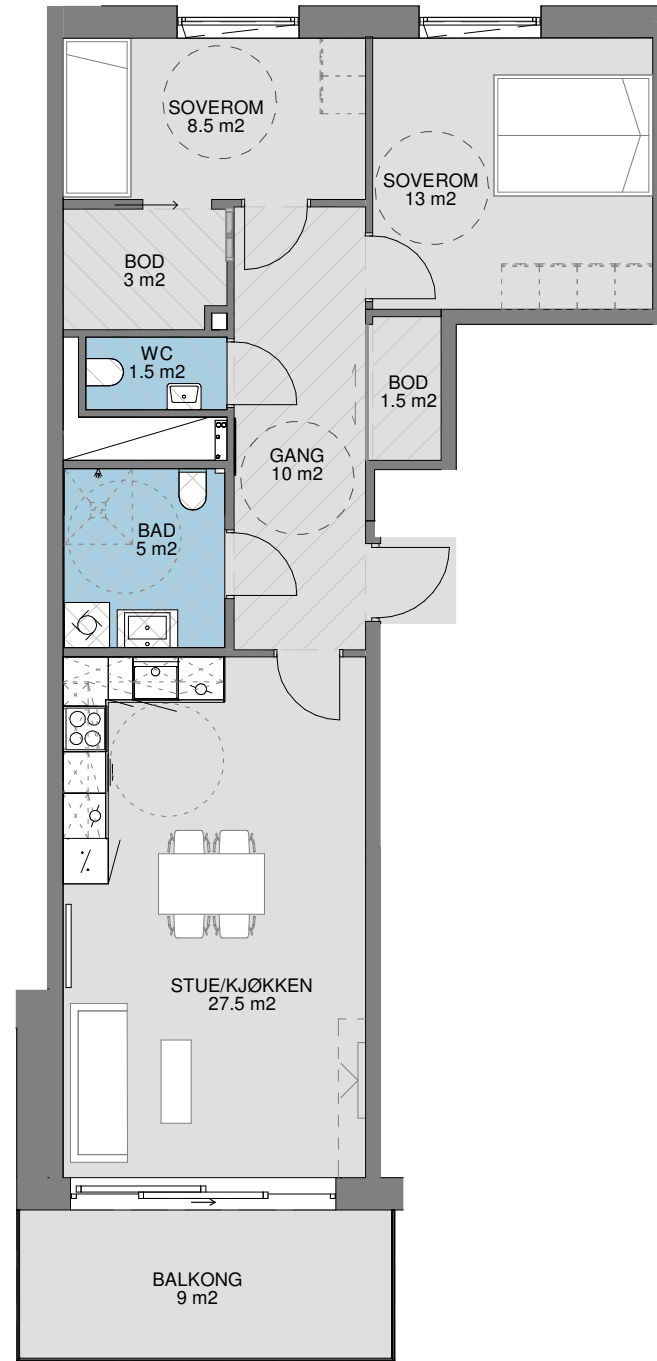
2,5

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm



Målestokk: 1:100



Målestokk: 1:100



3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D3007

BRA:

75,5 kvm

P-ROM:

67,5 kvm

ETASJE:

3

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm

3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D4007

BRA:

75,5 kvm

P-ROM:

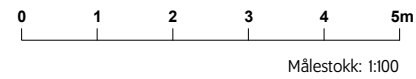
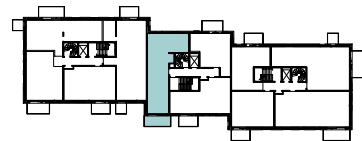
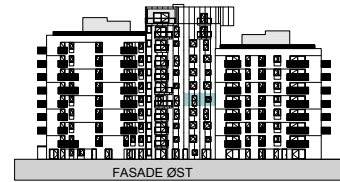
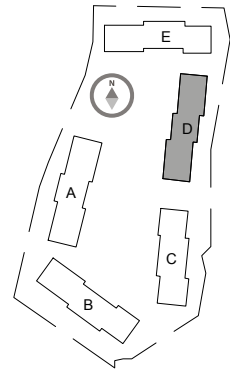
67,5 kvm

ETASJE:

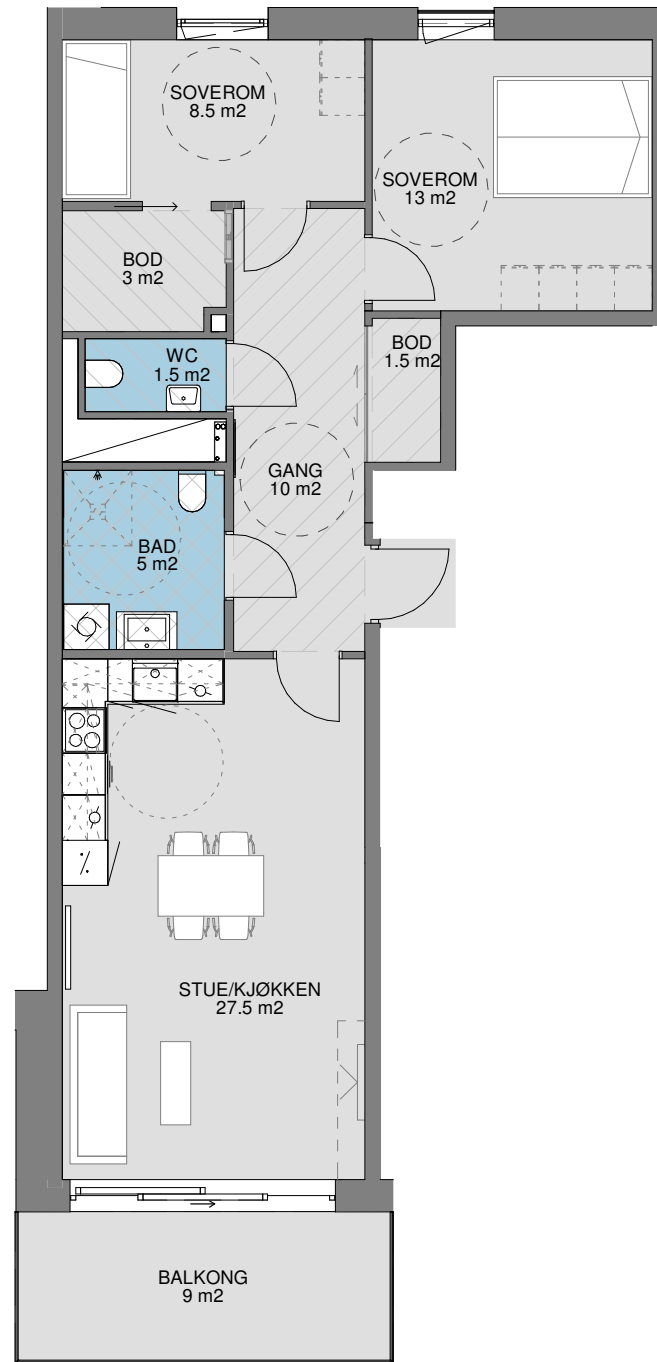
4

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm



Målestokk: 1:100



SOVEROM 2
8.5 m²

SOVEROM 1
13 m²

BOD 1
3 m²

BOD 2
1.5 m²

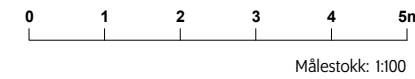
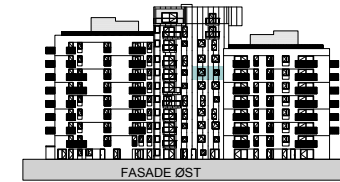
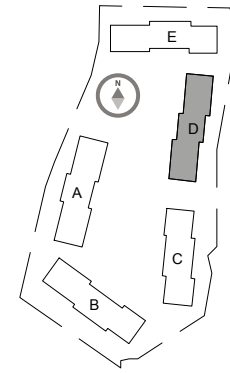
WC
1.5 m²

GANG
10 m²

BAD
4.5 m²

STUE/KJØKKEN
27 m²

BALKONG
9 m²



Målestokk: 1:100



3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D6007

BRA:

75,5 kvm

P-ROM:

67,5 kvm

ETASJE:

6

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm

3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D8007

BRA:

75,5 kvm

P-ROM:

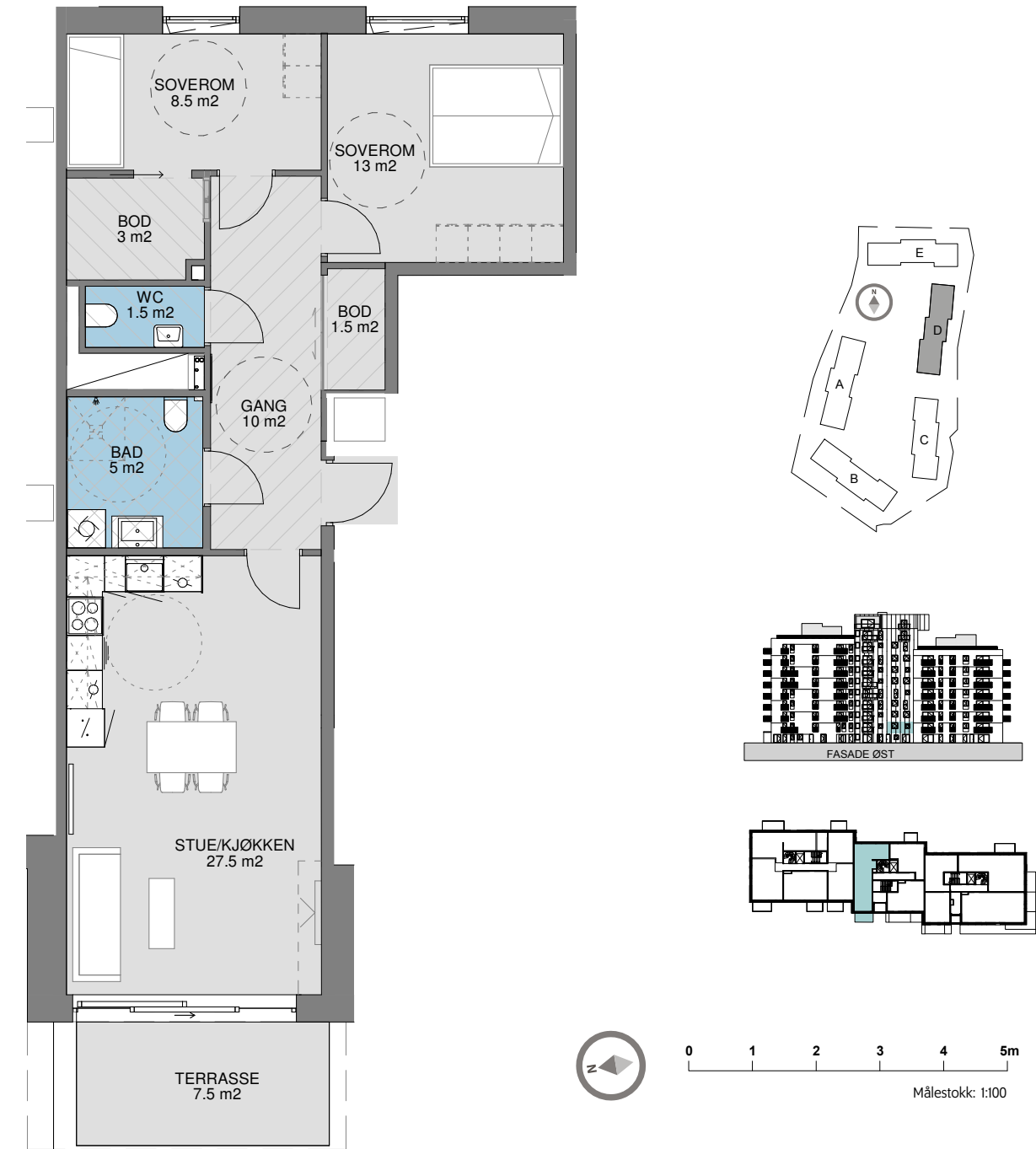
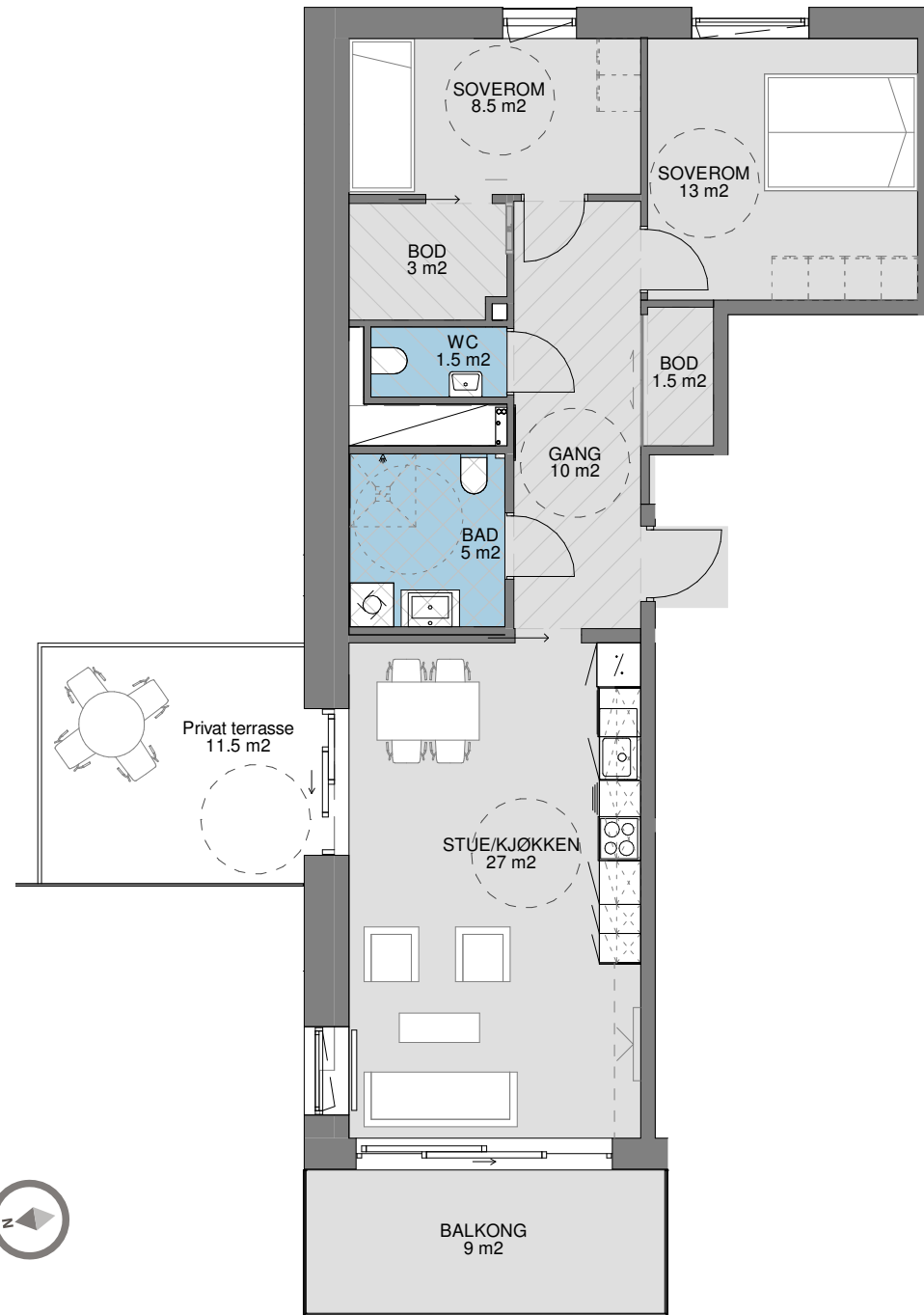
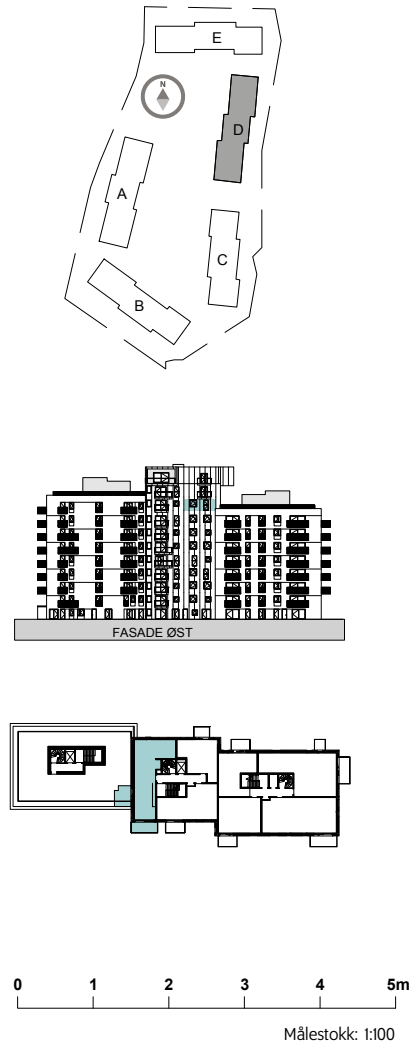
67,5 kvm

ETASJE:

8

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm + 11,5 kvm



3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D1006

BRA:

75,5 kvm

P-ROM:

69,5 kvm

ETASJE:

1

**BALKONG/
TERRASSE:**

7,5 kvm

3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D1003

BRA:

85,5 kvm

P-ROM:

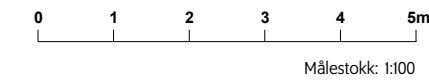
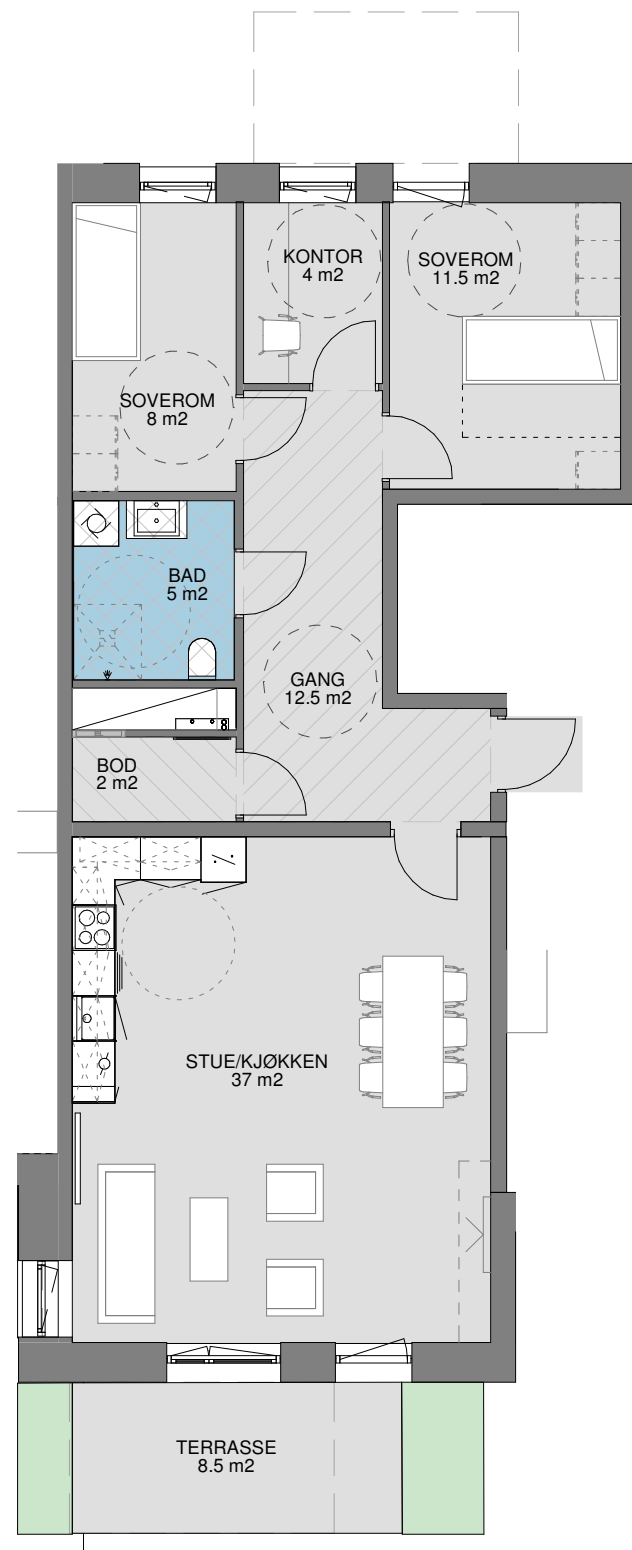
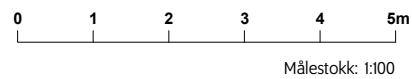
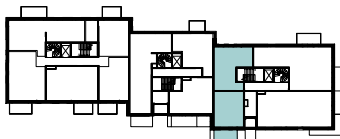
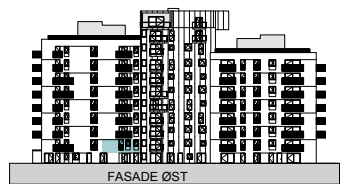
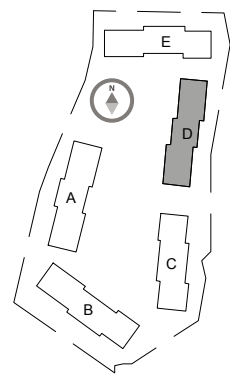
81,0 kvm

ETASJE:

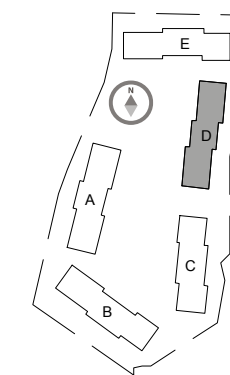
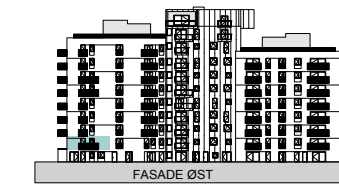
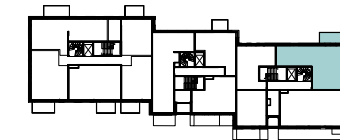
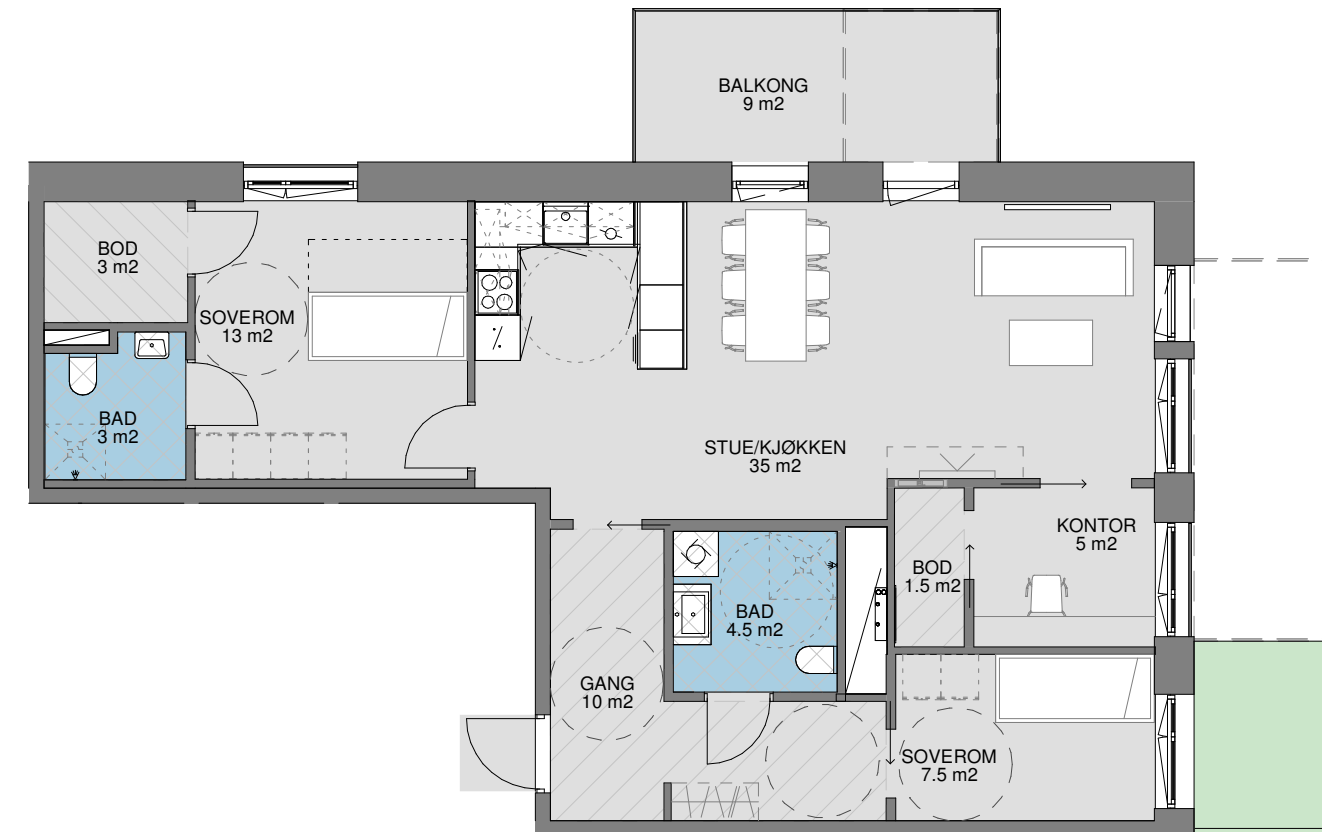
1

**BALKONG/
TERRASSE:**

8,5 kvm



Målestokk: 1:100



3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D1001

BRA:

90,5 kvm

P-ROM:

82,0 kvm

ETASJE:

1

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm

3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D2001, D3001, D4001,
D7001, D8001

BRA:

90,5 kvm

P-ROM:

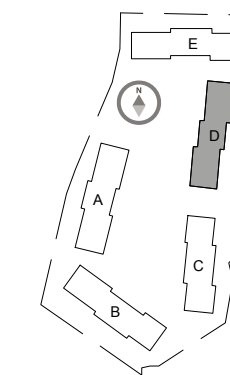
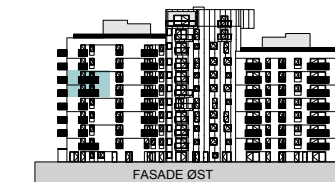
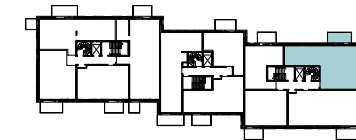
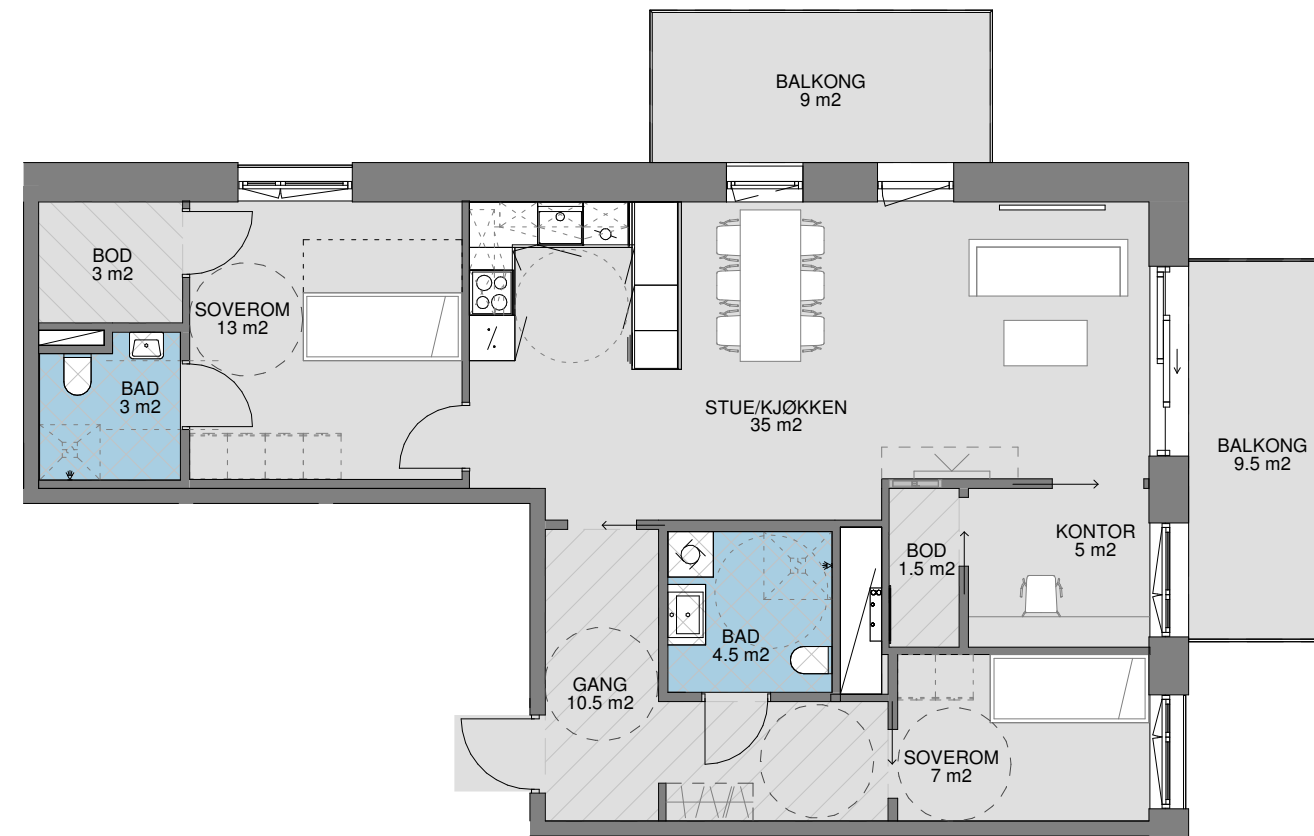
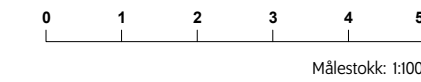
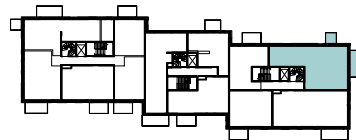
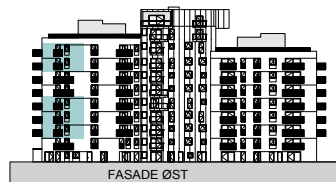
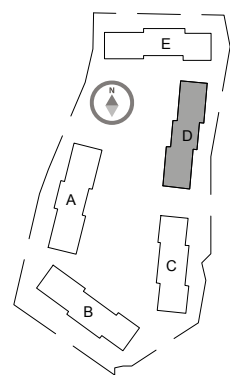
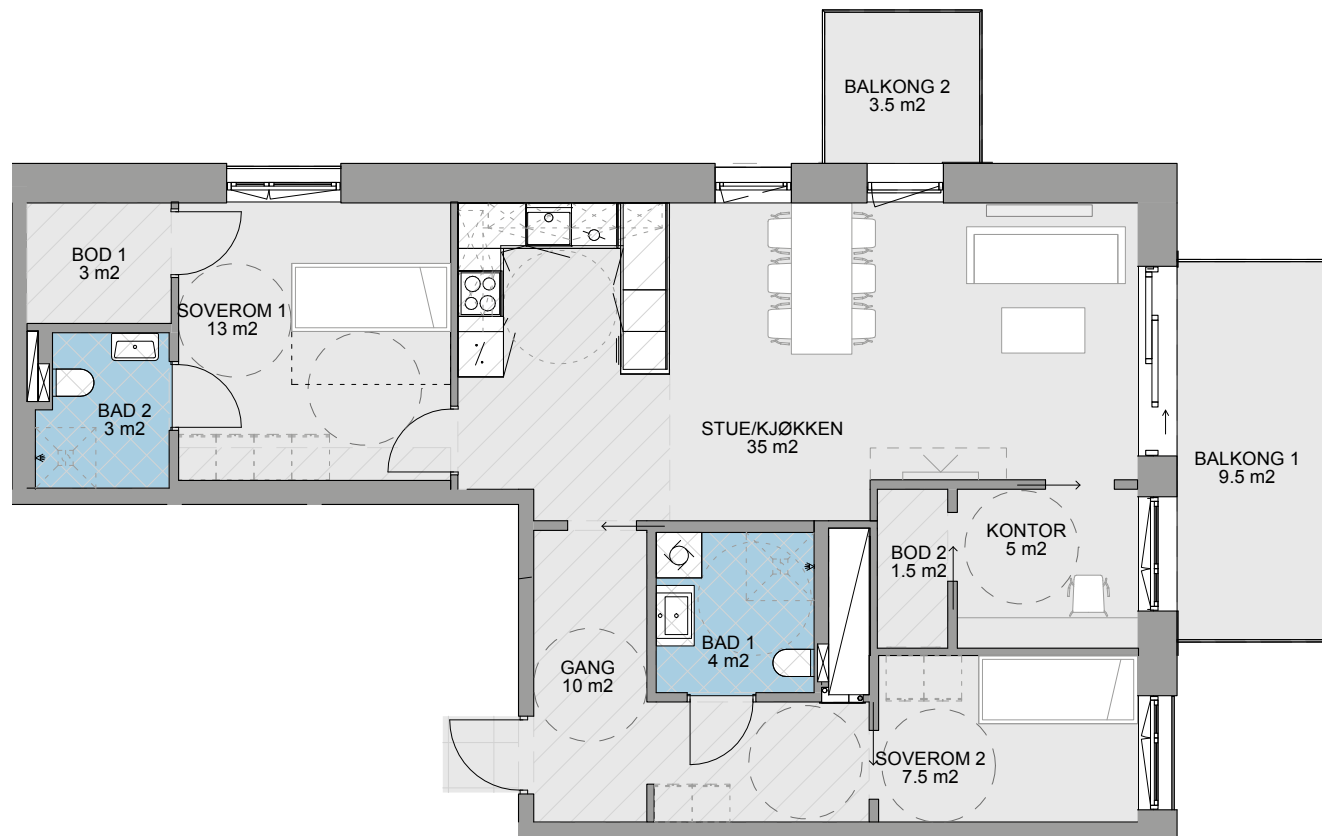
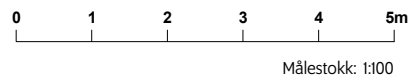
82,0 kvm

ETASJE:

2, 3, 4, 7, 8

**BALKONG/
TERRASSE:**

3,5 kvm + 9,5 kvm



3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D5001, D6001

BRA:

90,5 kvm

P-ROM:

82,0 kvm

ETASJE:

5, 6

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm + 9,5 kvm

3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D10002

BRA:

93,0 kvm

P-ROM:

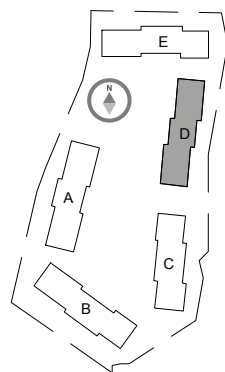
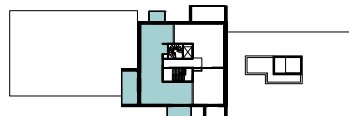
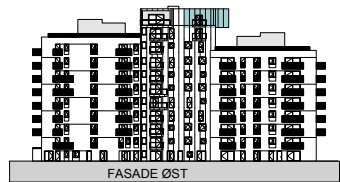
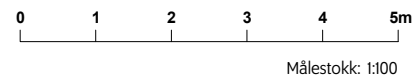
87,0 kvm

ETASJE:

10

**BALKONG/
TERRASSE:**

5,0 kvm + 8,0 kvm +
19,0 kvm



3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D9002

BRA:

93,0 kvm

P-ROM:

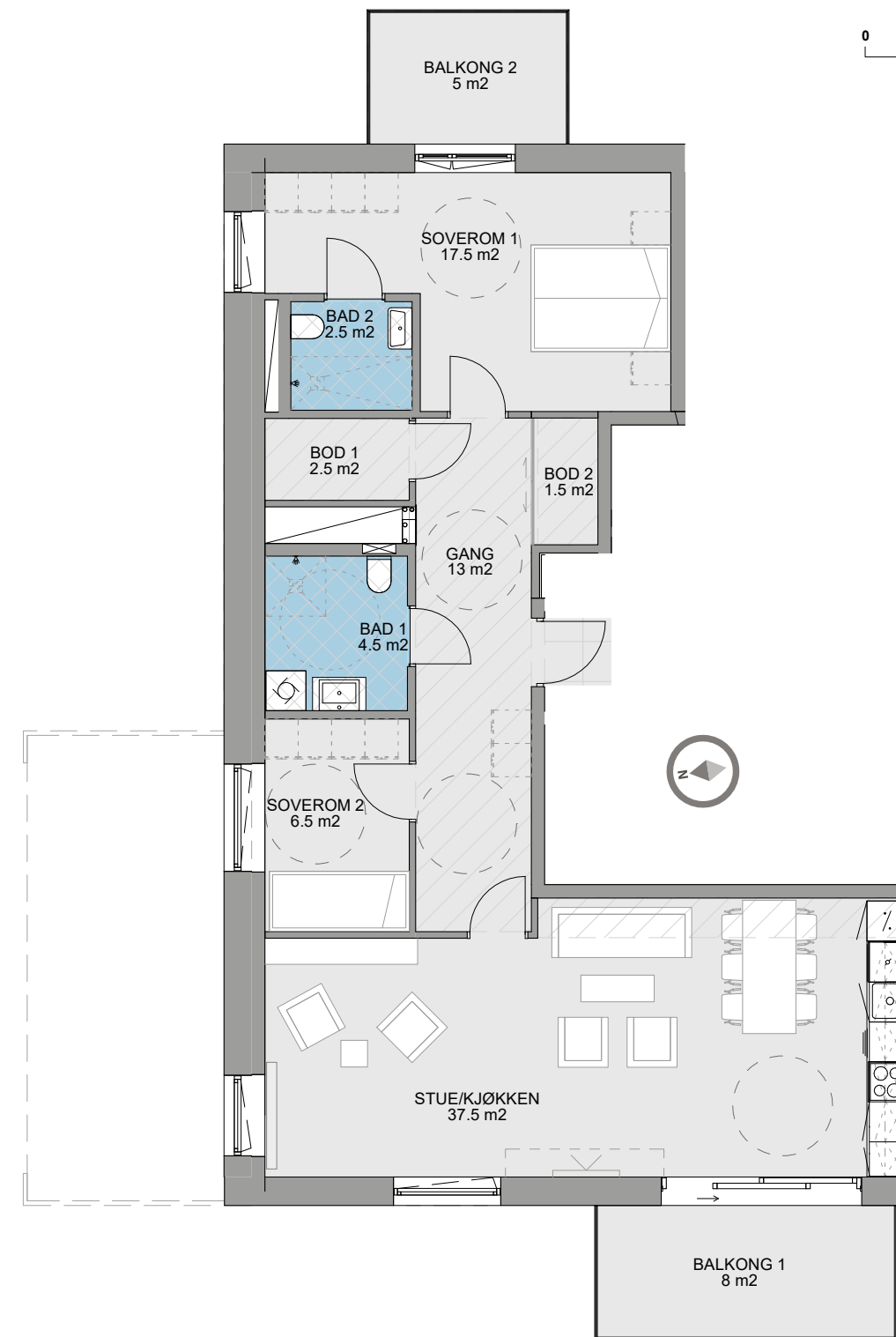
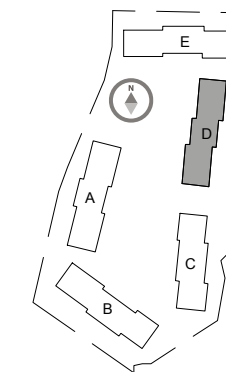
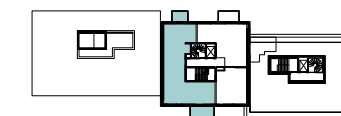
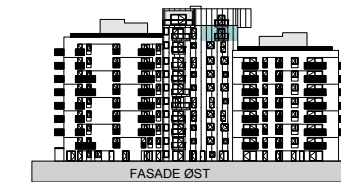
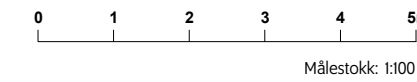
87,0 kvm

ETASJE:

9

**BALKONG/
TERRASSE:**

5,0 kvm + 8,0 kvm



3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D10001

BRA:

95,0 kvm

P-ROM:

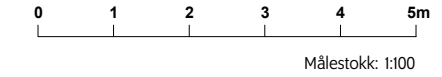
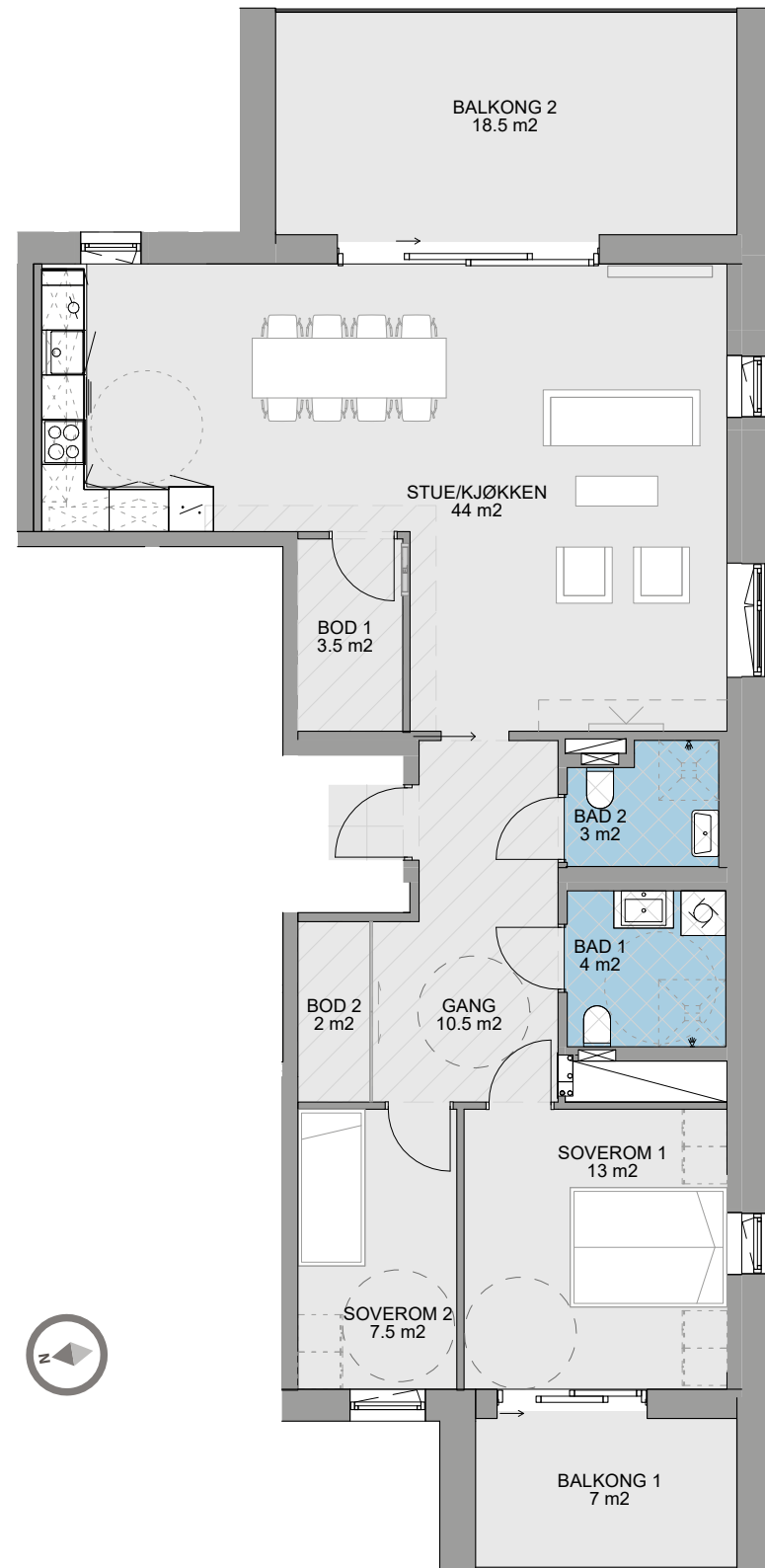
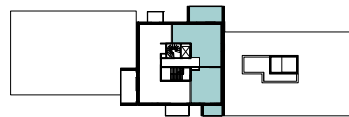
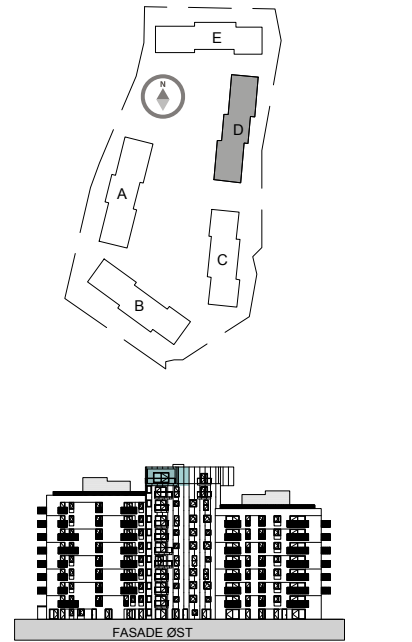
87,0 kvm

ETASJE:

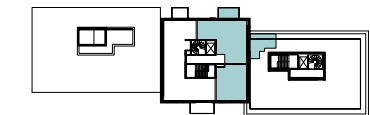
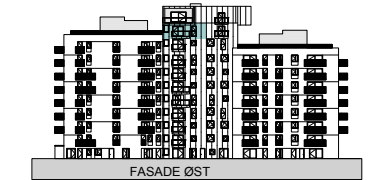
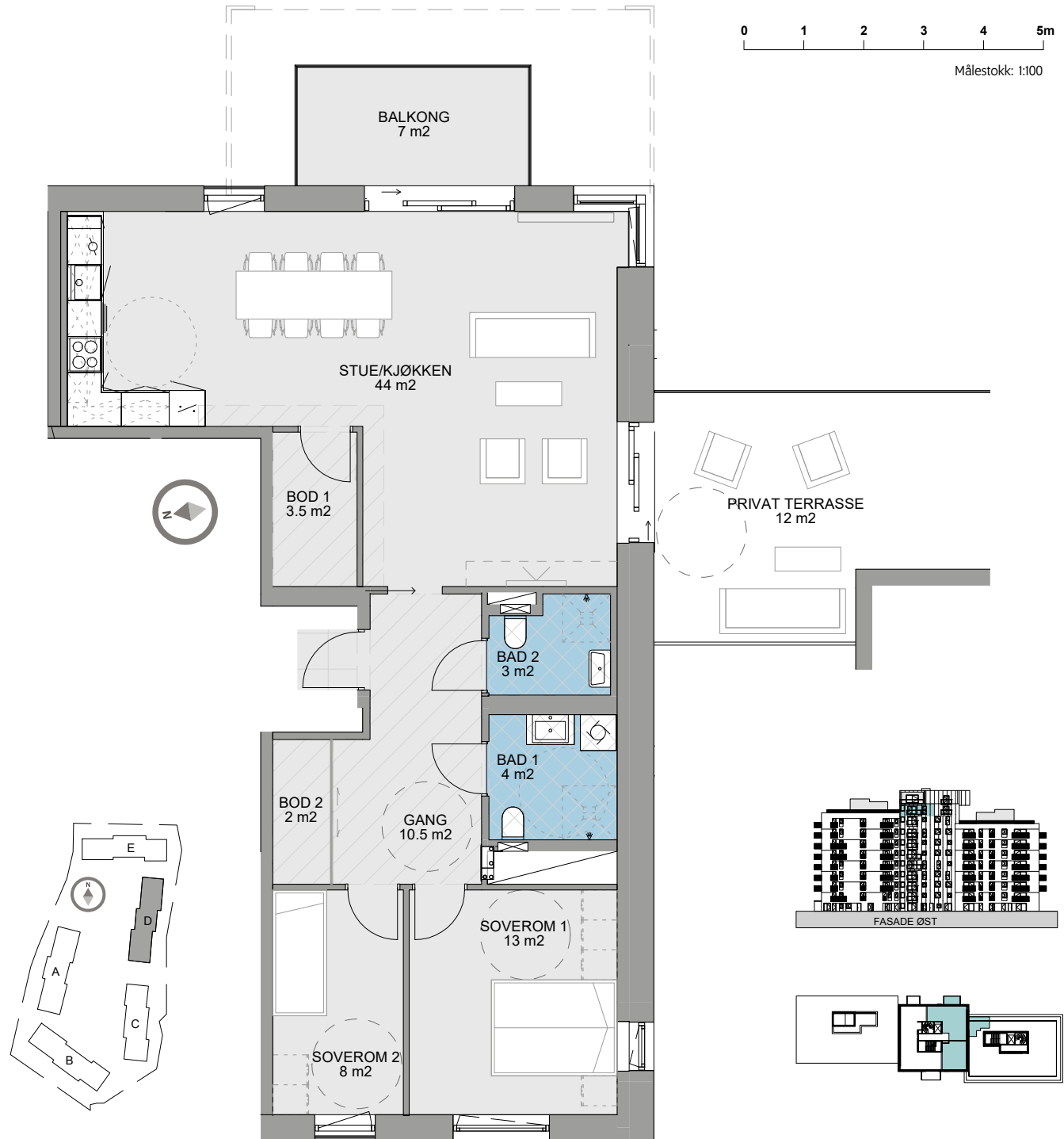
10

**BALKONG/
TERRASSE:**

6,5 kvm + 18,0 kvm



Målestokk: 1:100



3

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D9001

BRA:

95,0 kvm

P-ROM:

87,0 kvm

ETASJE:

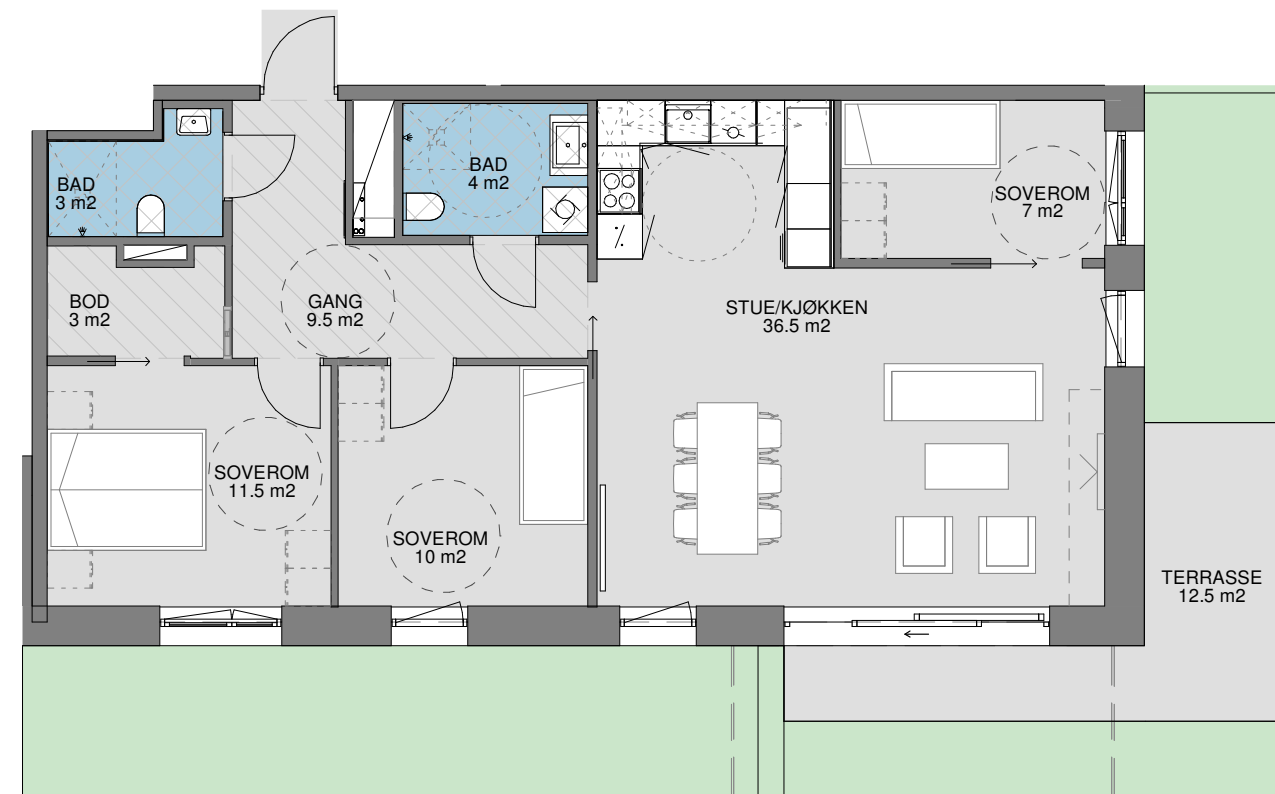
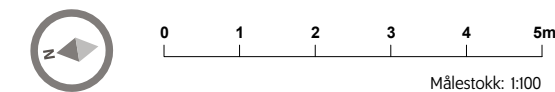
9

**BALKONG/
TERRASSE:**

7,0 kvm + 12,0 kvm

Leilighetstypene:
FIRE-ROMS

Fireromsleilighetene har et bruksareal fra 92 til 98 kvm. Leilighetene får god planløsning og blir lyse og fine. Noen er gjennomgående,- andre er hjørneleiligheter og alle får 2 bad, ev. bad og ekstra wc, samt 3 soverom.



4

ROMS

HUS:

D

LEILIGHET:

D1002

BRA:

92,0 kvm

P-ROM:

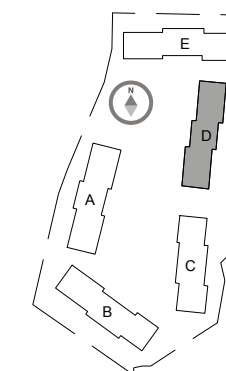
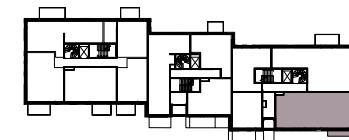
87,5 kvm

ETASJE:

1

**BALKONG/
TERRASSE:**

12,5 kvm



4

ROMS

HUS:
D

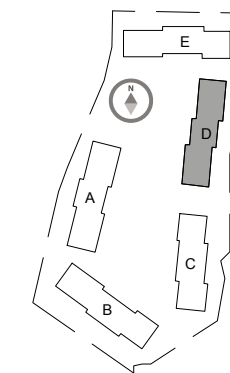
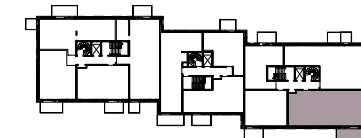
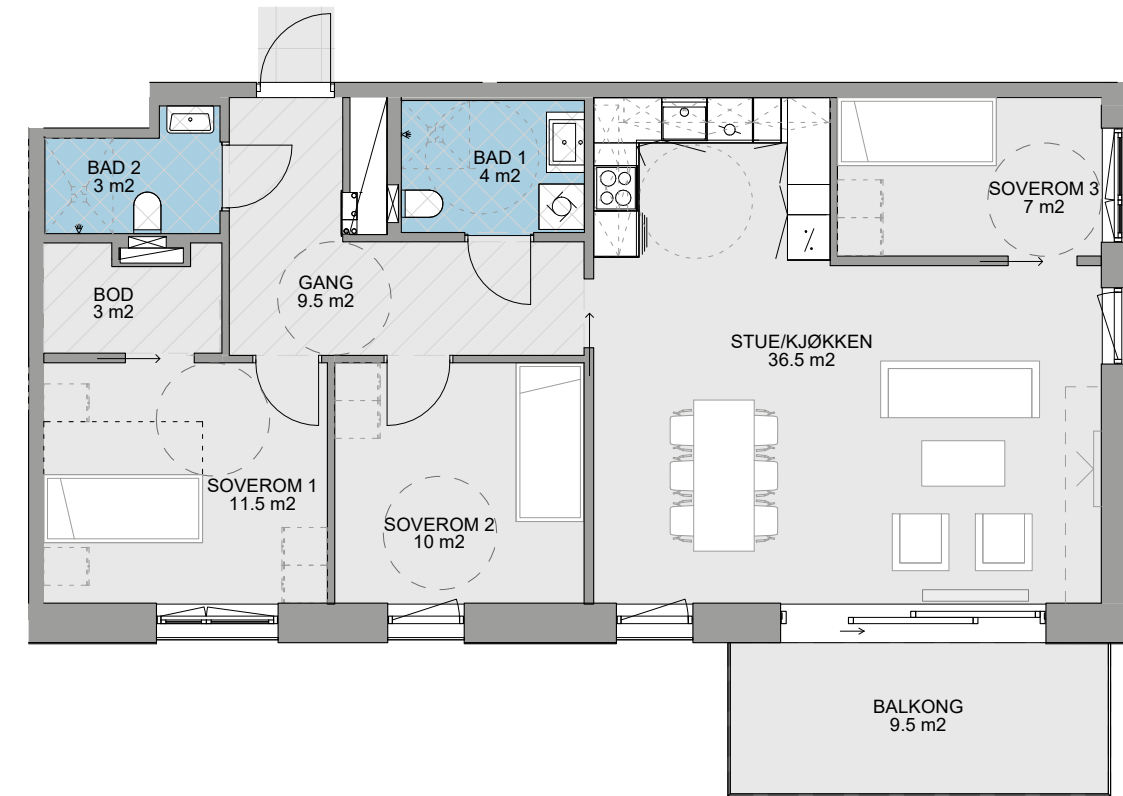
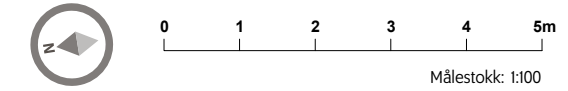
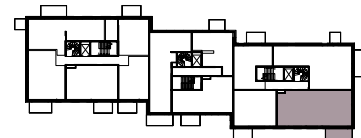
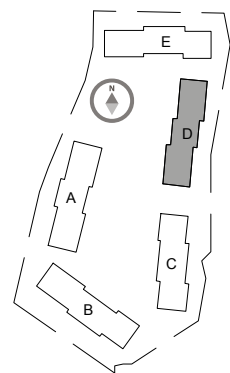
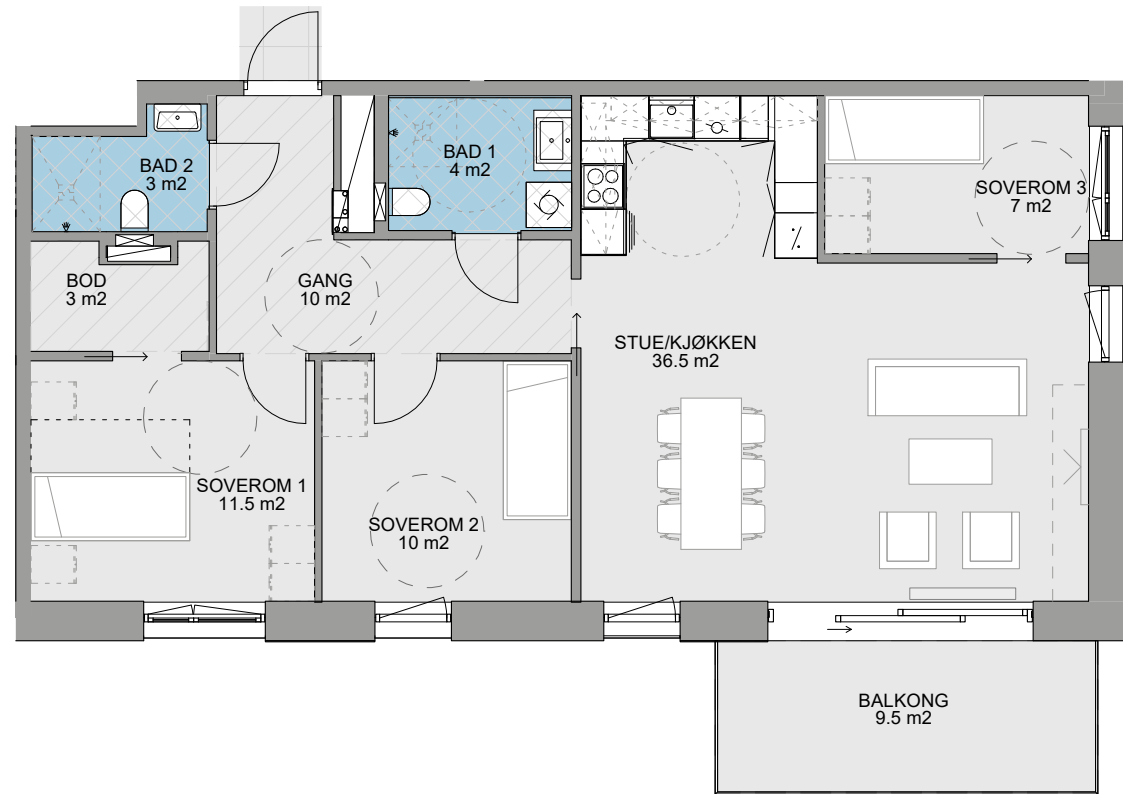
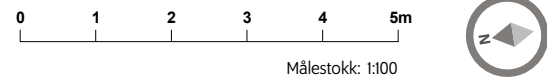
LEILIGHET:
D2002, D3002, D4002,
D5002,

BRA:
92,0 kvm

P-ROM:
87,5 kvm

ETASJE:
2, 3, 4, 5

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



4

ROMS

HUS:
D

LEILIGHET:
D6002, D7002, D8002

BRA:
92,0 kvm

P-ROM:
87,5 kvm

ETASJE:
6, 7, 8

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

4

ROMS

HUS:
D

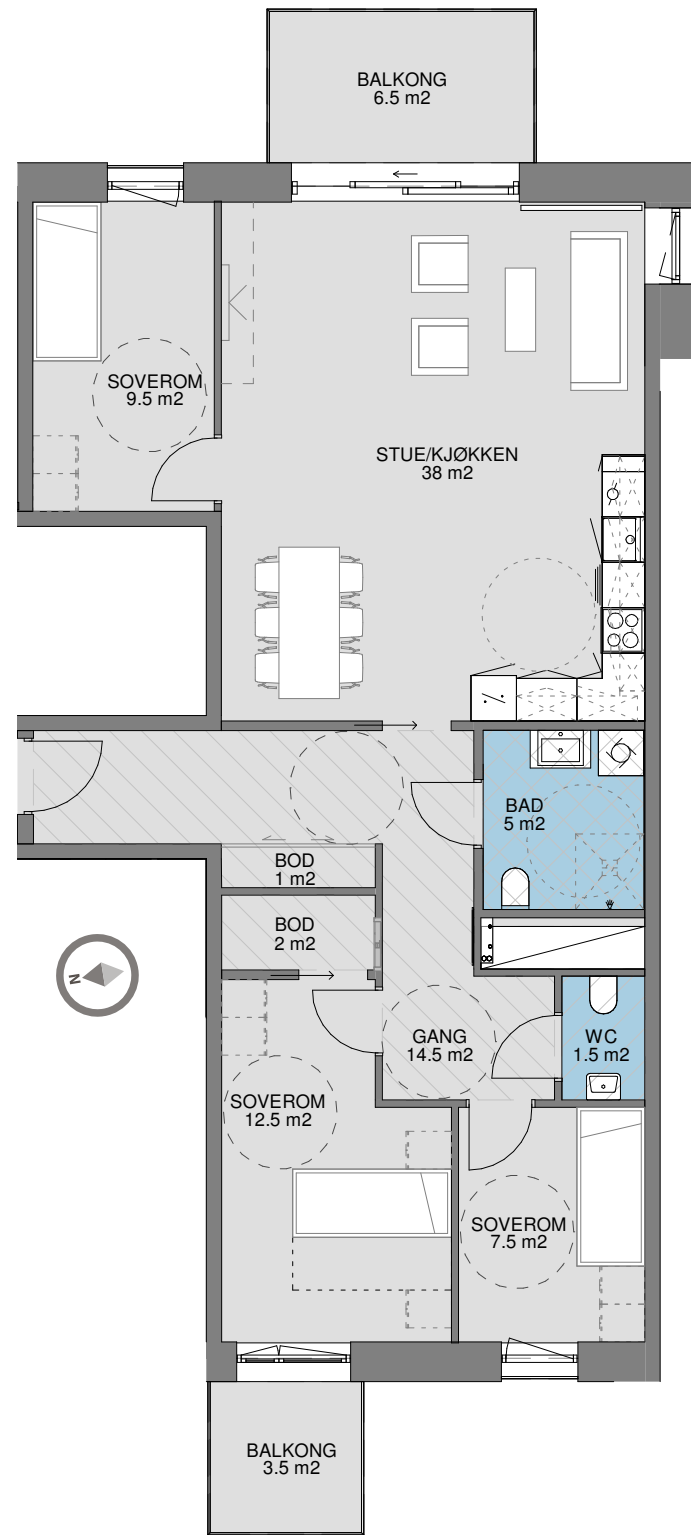
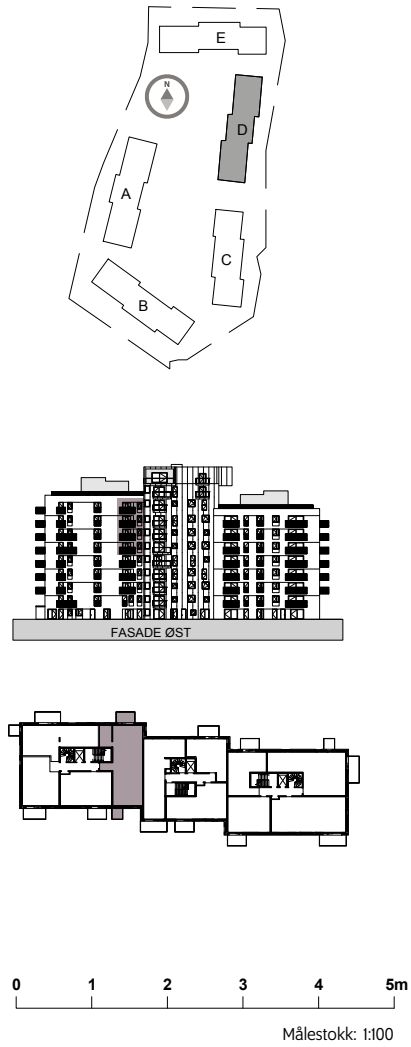
LEILIGHET:
D4008, D5008,
D6008, D7008

BRA:
98,0 kvm

P-ROM:
92,0 kvm

ETASJE:
4, 5, 6, 7

**BALKONG/
TERRASSE:**
3,5 kvm + 6,5 kvm



PROSJEKTBSKRIVELSE

Røakollen • Bygg D

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.

Røakollen 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. 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 fasadeplater. 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, vegg og tak i de ulike rommene.

TAKHØYDER OG NEDFORING/INNKASSING

Generell takhøyde i oppholdsrom er ca 2,60

meter. I entre/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. Over kjøkkenskap vil det være en innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte. Det kan 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.

Leilighetene leveres med følgende hvitevarer: integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp fra Electrolux. Leilighetene leveres forberedt for frittstående kjøleskap. 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. Slimline ventilator med hvit front type Systemair eller tilsvarende.

Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet og kan avvike fra det som vises på salgstegningene.

INNVENDIGE DØRER

Hvite innvendige dører med hvite gerikter. Glassdør med lav 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 kikkhull leveres.

BAD

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

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

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 med innkasset/innebygget sisterner.

WC

En del leiligheter leveres med ekstra WC. Se romskjema for beskrivelse. Det leveres vegghengt toalett med innkasset/innebygget sisterner og mindre innredning med heldekkende servant.

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/stifteholder.

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

Endelig energiløsning er ikke valgt på salgstidspunktet. Varmeanlegget vil leveres i henhold til teknisk forskrift TEK10 / gjeldene forskrift for prosjektet.

Oppvarming av boligen med radiator/konvektor, reguleres med direktevirkende termostat på radiator/konvektor. Varmt tappevann oppvarmes med felles berederanlegg.

Leilighetene leveres med radiator/konvektor i stue/kjøkken og panelovn på sekundærsoverom (ikke hovedsoverom). Plassering for radiator/konvektor er vist på kontraktstegninger, men det tas forbehold om at endelig plassering kan endres i detaljprosjekteringsfasen.

Plassering av vann-/varmefordelerskap i hver leilighet er ikke besluttet, men 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.

Plassering av svakstrømskap i hver leilighet er ikke avgjort, men det plasseres hensiktsmessig i bod eller liknende.

BREDBÅND/TV

Med OBOS OpenNet velger du internett og TV etter eget behov i private abonnement, og du kan velge de tjenestene du ønsker fra flere leverandører, se www.obosopennet.no for hvilke leverandører som støttes. Etter kjøp får du tilgang til en informasjonsside knyttet til det nye boligselskapet hvor du kan følge med på tilbud og nyheter, samt bestille ønskede tjenester.

Alle leiligheter har fiberkabel ført frem til teknisk skap, og leveres med kablet tilkoblingsmulighet i punkter omtalt i romskjema. Det er også trådløst nett tilgjengelig i leilighetene. Valgte tjenester og utstyr står klart til bruk i leiligheten ved innflytting. Med private abonnement og korte bindingstider er det enkelt å inngå avtaler, bytte tjeneste eller leverandør hvis du ønsker. Internett og TV-tjenester bestilles på «min side».

OpenNet vil ha rett til å anlegge, ha liggende og vedlikeholde anlegg til fibernett på borettslagets eiendom. Denne rettigheten er gitt under forutsetning av deltakelse i andelsmessig pliktig vedlikehold for de kostnader som angår rettighetshaver. Det leveres ikke fasttelefon. Ved behov må trygghetsalarm løses av den enkelte beboer/ kjøper med alternativ løsning.

SANITÆR

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

Plassering av vann-/varmefordelingsskap i hver leilighet er ikke besluttet, men det vil plasseres hensiktsmessig.

SPRINKLERANLEGG

Alle leiligheter leveres med boligsprinkleranlegg.

TV/DATA

Ferdig koblet uttak for TV/data leveres i stue og hovedsoverom. Utbygger inngår avtale med leverandør.

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 INNGANGSPARTI

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 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.

SØPPELSYSTEM

Det leveres nedgravde søppelbrønner. Se utomhusplan. Det tas forbehold om endelig plassering.

GARASJE, SYKKELPARKERING OG BODER

Garasjen har gulv av betong 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 2,5 meter. Det må påregnes at ved enkelte av parkeringsplassene vil søyler, tverrvegger og endevegger oppta noe av den totale parkeringsbredden. Kjørebanelenes bredde er minimum 6,3 meter. Dette er i noen tilfeller utenfor anbefalinger til NBI og Statens Vegvesen.

Leiligheter med medfølgende p-plass fremkommer av prospekt og prisliste. Parkeringsplassen leveres med lader for elbil. Det tilbys et begrenset antall parkeringsplasser som kan kjøpes i slutten av salgsperioden.

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. Enkelte sportsboder kan ha tette vegger og dør direkte fra parkeringskjeller. 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.



SALGSOPPGAVE

Røakollen • Bygg D

SALG

Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad med mer). Dersom kjøper ikke er forbruker benyttes Avhendingslovas bestemmelser.

EIER

Aslakveien 20 AS.

HJEMMELSHAVER

Aslakveien 20 AS, orgnr. 990 626 111.

EIENDOMMEN OG GRUNNAREAL

Utbyggingsprosjektet Røakollen oppføres innenfor grensene for Gnr. 11, Bnr. 338 i Oslo kommune. Borettslagets tomt vil fradeles fra dette bruksnummeret, og omtrent tilsvare «fotavtrykket» til borettslagets bygning.

EIENDOMMEN OG ORGANISASjonsFORM

På eiendommen er det er planlagt oppføring av fem boligbygg med totalt ca. 381 boliger, fordelt på tre byggetrinn. Bygg A, B og C er ferdigstilte og innflyttet. Storklokken borettslag består av byggene A og B, og Seljen boligsameie består av bygg C. Disse har

et felles garasjeanlegg som er organisert som en anleggsseiendom.

Bygg D og E er planlagt organisert som et borettslag, Lerkespore borettslag, med et felles garasjeanlegg. Aslakveien 20 AS beholder eierskapet til usolgte parkeringsplasser og boder, og kan selge disse også etter overtakelse.

Det tas forbehold om at det i stedet for ett borettslag som omfatter både bygg D og E, kan bli ett borettslag for bygg D og ett for bygg E. I såfall vil garasjeanlegget kunne bli organisert som en anleggsseiendom som eies og driftes av begge borettslagene i fellesskap.

TAKTERRASSER OG FELLES UTMOMHUSAREALER

Hus D får to takterrasser og hus E en takterrasse. Fra takterrassene blir det flott utsikt og godt med sol og disse er til felles hygge for andelseierne i de respektive husene i Lerkespore borettslag. Enkelte leiligheter med direkte utgang til takterrassene har eksklusiv bruksrett til et mindre areal av takterrassen. Dette fremkommer av salgstegninger. Kjøper av 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 på Røakollen. Kostnader til drift og vedlikehold av disse utomhusarealene dekkes av boligselskapene.

BETALINGSBETINGELSER

Ved kontraktsinngåelse betales 10 % av total kjøpesum (innskudd/egenkapital + andel fellesgjeld). Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megleroppgjør avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløpet 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 boretkr 480,-
Gebyr for tinglysning av andelkr 480,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelsekr 480,-
Gebyr panteattestkr 172,-
Utskriftgebyr kr 28,-
Andelskapital til borettslagetkr 5 000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi kr 27 020,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

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

BUSTADOPPFØRINGSLOVA/GARANTIER

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jf. Bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på: www.lovdata.no.

TOTALPRISEN

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisen 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.

FELLESGJELD

Fellesgjelden utgjør inntil 50 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om. 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.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader består av kapitalkostnader og driftskostnader. 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 vist i prislisen er beregnet med den til enhver tids 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 kostnadene ved å drifte borettslaget. Disse 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.

Det er stipulert en driftskostnad på kr 46,- pr kvm BRA for leilighetene i Lerkespore borettslag.

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygning(er), renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget. Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. For andeler som disponerer garasje plass vil det tilkomme driftskostnader for garasjeanlegget og ladeboks for elbil i tillegg. 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.

Selger vil inngå avtale om forretningsførsel med OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

IN-ORDNING

(individuell nedbetaling av andel fellesgjeld) Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Det gjøres oppmerksom på at dersom IN skal benyttes må leiligheten eies 100 % av kjøper.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

- Ved sluttoppgjøret før overtakelse
- Senere 2 ganger årlig, minimum kr 60 000,-

Det påløper normalt en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtalen, men ved innbetaling i forbindelse med ferdigstillelse av boligen eller innbetaling ved første mulighet etter at felleslånet er utbetalt til borettslaget er det kostnadsfritt å tiltre IN-ordningen.

IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Det følger av borettslagsloven § 5-20 at borettslaget har panterett i borettslagsandelene for 2G (folketrygdens grunnbeløp) som sikkerhet for misligholdte felleskostnader. For noen av boligene utgjør fellesgjelden så store månedlige kostnader at en raskt kommer opp i 2G dersom felleskostnadene misligholdes. For å begrense risikoen for tap pga. mislighold av felleskostnadene, er det derfor stilt krav om at kjøperne av disse boligene nedbetaler en andel av felleslånet ved overtakelsen av boligen. Den delen av kjøpesummen som kjøperne av disse boligene må skaffe selv blir derfor større enn om fellesgjelden kunne beholdes som den var før innbetalingen. Ettersom denne ekstra egenkapitalen i sin helhet benyttes til å redusere boligens andel av fellesgjeld, blir andelens månedlige felleskostnader lavere, og dermed også risikoen ifm. mislighold. Prislisten viser hvor stor andel fellesgjeld hver bolig har etter at det er gjort en justering av egenkapitalandelen for de boligene dette gjelder for.

Det som i prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslaget. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved IN-

innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument. Dersom det blir foretatt prisendringer for ledige boliger i prosjektet, fører dette til at kjøperne må betale en høyere kjøpesum enn det som i prislisten er oppgitt som pantesikret innskudd. Den delen av kjøpesummen som overstiger det pantesikrede innskuddet vil verken bli sikret i pantedokument for innskuddene i borettslaget eller felleslånsbankens pantedokument.

SKATTEFRADRAK FOR KAPITALKOSTNADER

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget. I 2021 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.

BORETT

Etter overtagelse av bolig har selger anledning til å tinglyse boret. Boretten gir kjøper full råderett over boligen og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Dersom kjøper selger boligen før andelen er overført, er kjøper innforstått med at fullt oppgjør ikke kan påregnes før andelen er overført. Selger har 2 års frist, regnet fra første bolig i borettslaget ble overtatt, til å føre over andelen til kjøper.

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.»

KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Rammetillatelse foreligger. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift Tek 10. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse 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 blir utstedt energiattest for den enkelte leilighet ved overtakelse. De fleste leilighetene får energimerking B, enkelte kan få energimerke A eller C. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. teknisk forskrift av 2010.

FORMUESVERDI

Formuesverdi 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 folkeregisteret per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. For beregning av formuesverdi, gå inn på www.skatteetaten.no



EIENDOMSSKATT PÅ BOLIG OG ANNEN FAST EIENDOM

Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. Fra 2021 er regelen som følger: Bunnfradag på inntil 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen er på 3 promille. Se www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/ for oppdaterte satser. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for å betale eiendomsskatten for egen andel. 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 om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

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. Innvendig bod/garderobe og sjakter i leilighet samt bodens/garderobens og sjaktenes omsluttende vegger medregnes ikke i P-rom.

PLANTEGNINGER

Plantegninger eller kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger til produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. 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 bruksareal.

UTLEIE

Boligene i prosjektet kan 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

Garasjeanlegget for D og E vil inneholde ca. 55 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 omsettelige innad i borettslaget. Bruksrett til parkeringsplass blir nedfelt i borettslagets vedtekter. Garasjeplassene leveres med elbil-lader.

Samtlige leiligheter selges med en sportsbod på minimum 5 kvm i eget, lukket bodanlegg i tilknytning til garasjeanlegget. Enkelte sportsboder leveres med tette vegger og tett dør med direkte inngang fra garasje.

Leilighetene leveres med innvendig bod eller skap plass som tilfredsstillende krav om 3 kvm innvendig bodplass.

TILVALG/ENDRINGER

Fristen for å gjøre tilvalg/endringer er over og leilighetene overtas med standard leveranse. For enkelte leiligheter vil det kunne ha vært gjort tilvalg som gjør at den fraviker noe fra romskjema, men det vil fremkomme i prislisten.

FORBEHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper.

Dette prospektet er ment som en orientering om boligprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen, material- og fargevalg av bebyggelsen og de enkelte enheter. Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig.

Sjakter for tekniske føringer som er nødvendige er ikke endelig inntegnet på plantegning for boligen. Alle 3D-presentasjoner er av illustrativ karakter, og gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, materialer og omgivelser. Det må påregnes at detaljprosjekteringen vil føre til avvik i forhold til 3D-bildene. Plantegninger og illustrasjoner i prospektet kan vise forhold som ikke er med i leveransen, som møblering, vaskemaskin, kjøleskap, fargevalg, tepper, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Plassering og utforming av vinduer varierer i samme leilighetstype, og vi oppfordrer kjøpere til å sette seg inn i hvordan vindusløsningen blir for den enkelte leilighet.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse før kjøpsbekreftelse sendes prosjektselger.

Utomhusplanen viser planlagt utforming av private hageparseller på terreng. Vi understreker at arealangivelsen på disse må tas med forbehold. Utomhusplanen er ikke endelig og det kan

forekomme endringer. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet. Kjøkkentegning i prospektet er veiledende. Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten at den generelle standarden forringes.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer. 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.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prisliste/prospekt.

Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt, annonser, boards og liknende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt prosjektselger. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

FRAMDRIFT

Byggestart er vedtatt og innflyttingsperioden er mellom 1. august 2023 og 31. oktober 2023. Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelseperioden er forpliktende og dagmulkt-belagte frister slik det er regulert i kjøpekontrakten.

FORBUD MOT SALG AV KONTRAKTSPOSISJON / AVBESTILLING

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 måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling. Selger kan ved avbestilling kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jfr. Buft. §! 53.

LEILIGHETER UTEN TILGJENGLIGHETSKRAV

Enkelte boliger i prosjektet er unntatt fra regelen om tilgjengelighetskrav. Dette gjelder følgende boliger i salgstrinn 1: D0009 og D0007. Det tillates ikke videresalg av disse boligene før det har gått ett år etter overtakelse. Dersom kjøper likevel ønsker å selge før det har gått et år, kan det søkes særskilt om dette til Aslakveien 20 AS. Dersom dette aksepteres, har Aslakveien 20 AS rett til å overta boligen. Kjøpesummen på dette tidspunktet skal være den samme som opprinnelig kjøpesum, med justering for SSBs boligprisindeks for brukte boliger i Akershus (utenom Bærum) for blokkleiligheter i perioden som har gått

fra overtakelsestidspunktet. Aslakveien 20 AS kan alternativt velge å ikke benytte seg av retten til å overta boligen. I så fall vil boligen kunne omsettes på vanlig måte.

FORSINKELSE/DAGMULKT

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova § 18, jfr. også §§ 10 og 11.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPSBEKREFTELSE

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via digitalt kjøp på OBOS.no. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til 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.

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

All behandling av personopplysninger i OBOS skal følge det til enhver tid gjeldende personvern-regelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven. Kjøper og selger kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger på hjemmesiden til OBOS, adresse; <https://www.obos.no/dette-er-obos/personvern>. Personopplysningene vil bli lagret i 10 år etter ferdigstillingen av prosjektet, jf. Forskrift om eiendomsmevling § 3-7.

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. Borettslaget kan vedtektsfeste at juridiske personer etter brl. §4-2 kan eie inntil 20 % av boligene, iht. Brl. § 4-3.

LEV VEL MED OBOS

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

OBOS-MEDLEMSSKAP

Det gjøres oppmerksom på at alle eiere av boligene i borettslaget må være medlem av OBOS.

Bli OBOS-medlem på obos.no.

Kjøper av bolig må selv dekke medlemsavgift for innflyttingsåret. Fra og med år to er ett av husstandens medlemskap dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

HØYSPENTTRASÉ

NVE har gitt Statnett konsesjon for å øke kapasiteten på høyspenttraséen fra Smestad til Bærum. Den gamle luftledningen erstattes med ny luftledning, og innebærer en økning i høyde på mastene. Se NVE sin hjemmeside for mer informasjon om vedtaket.

PLANER OM NY VANNFORSYNING TIL OSLO

Vann- og avløpsetaten har igangsatt etablering av en ny uavhengig vannforsyning fra Holsfjorden til Oslo. Planforslaget strekker seg over flere bydeler og omfatter tunneler og vannbehandlingsanlegg under terreng. Dette innebærer etablering av et

driftsbygg og atkomstportal til et underjordisk vannbehandlingsanlegg på Huseby. Arbeidene er igangsatt. Se Oslo kommunes hjemmesider for mer informasjon.

ASLAKVEIEN 14

Eiendommen er kjøpt av eiendomsutvikler. Se saksinnsyn på Oslo kommune sin hjemmeside for mer informasjon.

ASLAKVEIEN 18

REMA 1000 har butikk i første etasje, og varelevering skjer mellom Aslakveien 18 og 20, på nordsiden av hus E.

FØLGENDE DOKUMENTER ER EN DEL AV KJØPEKONTRAKTEN:

- Kjøpekontrakt
- Prospekt med prosjektbeskrivelse, salgsoppgave og romskjema
- Prislister
- Kontraktstegning
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnbokskrift
- Energiattest - gis ved overtakelse av boligen
- Orientering om ev. forekomst av skjeggkre
- Garantier iht. Bufl. § 12 og § 47
- Bustadoppføringslova

Blanko kjøpekontrakt med vedlegg kan fås av prosjektselger på forespørsel.

SALG VED

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

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

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

Mars 2022



Finansiering

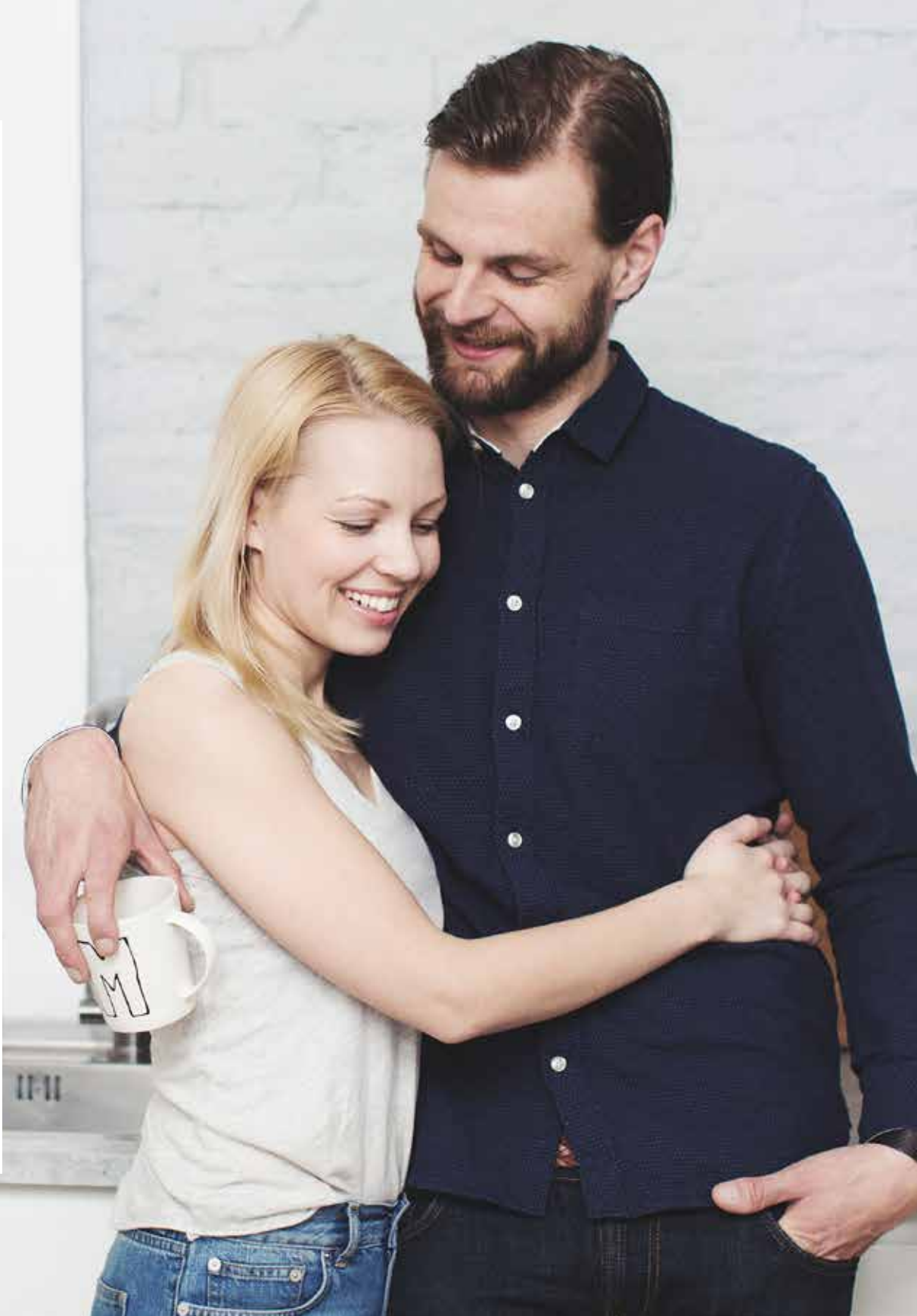
Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode lånebetingelser i OBOS-banken.

Med OBOS Nyboliglån får du:

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp
- Mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet
- Låne inntil 85 prosent av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

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

Les mer og søk om finansiering på obosbanken.no



Lev vel med OBOS

Norges største boligforvalter

OBOS er en medlemsorganisasjon med ca 473 000 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, forsikring og finans, og vi tilbyr et omfattende medlemsprogram til våre medlemmer.



OBOS Deleie

Det er bedre med én fot innenfor boligmarkedet enn to utenfor. Derfor har vi laget ordningen OBOS Deleie, hvor du starter med å kjøpe en halv leilighet. Resten av leiligheten leier du av OBOS.

Ordningen er tilgjengelig for alle; du kan altså velge å eie og leie den samme leiligheten uansett hvor du er i livet – enten du er ung eller gammel. Det du trenger er egenkapital for den andelen du ønsker å kjøpe, et finansieringsbevis og et OBOS-medlemskap.

Hvordan fungerer OBOS Deleie?

Med OBOS Deleie kjøper du en nybygget bolig sammen med OBOS. Det betyr at du og OBOS eier boligen sammen - i et sameie. Du kan velge å kjøpe 50, 60, 70, 80, 90 eller 100 prosent av boligen, mens OBOS beholder den eierandelen du ikke kjøper. Du inngår leieavtale med OBOS for den andelen av boligen som OBOS eier og betaler markedsleie for den. Du disponerer til gjengjeld hele boligen selv. Du kan når som helst øke eierandelen din, både før og etter overtakelse, mot et gebyr. Hvis du ønsker å endre fra Deleie-kontrakt til ordinær kontrakt, kan du gjøre det fram til fire måneder før overtakelse, mot et gebyr.

For mer informasjon om OBOS Deleie se obos.no/deleie



Deleie

OBOS Bostart

Veien inn på boligmarkedet kan være lang, men med OBOS Bostart blir den litt kortere. OBOS Bostart gjør at du kan kjøpe en helt ny bolig til en lavere pris enn ordinær markedspris.

OBOS Bostart har ingen aldersgrense. Du kan velge å kjøpe med OBOS Bostart uansett hvor du er i livet – enten du er ung eller gammel. Det eneste kravet er at du må være OBOS-medlem.

Hvordan fungerer OBOS Bostart?

Med OBOS Bostart kan du kjøpe en helt ny bolig til en lavere pris enn ordinær markedspris. Det betyr lavere lånebehov og krav til egenkapital. Når du kjøper boligen med OBOS Bostart blir du eier av hele boligen. Eneste forskjellen er at OBOS har forkjøpsrett den dagen du ønsker å selge den. Hvis du ønsker å endre fra Bostart-kontrakt til ordinær kontrakt, kan du gjøre det fram til fire måneder før overtakelse, mot et gebyr.

For mer informasjon om OBOS Bostart se obos.no/bostart



Bostart

Røkollen • Romskjema bygg D

| ROM | GULV | VEGG | TAK | ELEKTRO | SANITÆR | ANNET |
|-------------------|---|---|--|--|---|--|
| ENTRE/GANG | - Parkett: 1-stavs eik, lys hvitbørstet, mattlakkert. - Fotlister og terskler i eik, tilnærmet likt uttrykk som parkett. | Malt gips/ betong Farge: Klassisk hvit | - Malt betong. Hvit (synlige fuger) - Malte gipsplater ved nedforet himling eller innkassinger. | - LED downlights m/dimmer - Minimum 2 doble stikk | Ingen | - Porttelefon m/fargeskjerm |
| KJØKKEN | - Parkett: 1-stavs eik, lys hvitbørstet, mattlakkert. - Fotlister og terskler i eik, tilnærmet likt uttrykk som parkett. | Malt gips/ betong Farge: Klassisk hvit | - Malt betong. Hvit (synlige fuger) - Malte gipsplater ved nedforet himling eller innkassinger. | - 1 stk DCL takpunkt uten lyskilde. - SG slimline LED-stripe (eller tilsvarende) under overskap med vippebryter - Minimum 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 Tapwell Tapwell RT2 184 eller tilsvarende, forberedt for oppvaskmaskin. | - Standard skapfronter modell Mono hvit levert fra HTH i hvit glatt utførelse med ekstra høye overskap. Topp/ overkant overskap ca. 228cm over gulv. - Foring mellom overskap og himling med plate tilsvarende skapskrog. - Benkeplate er i laminat, med nedfelt kum. - Integrrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp fra Electrolux. - Slimline ventilasjonshette med hvit front type Systemair eller tilsvarende. - Håndtaksfrie dører på overskap med trykk- løsning. - Profilhåndtak i mørk grå i normal standard på underskap. - Kildesorteringsenhet m/3 fraksjoner. Til info er kjøkkentegning på salgstegetning illustrativ. Endelig kjøkkentegning vil foreligge når kjøkkenleverandør er valgt |
| STUE | - Parkett: 1-stav eik, lys hvitbørstet, mattlakkert. - Fotlister og terskler i eik, tilnærmet likt uttrykk som parkett. | Malt gips/ betong Farge: Klassisk hvit | - 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) - Minimum 4 doble stikk ved gulv. - 1 uttak for data/tv med tilhørende 3 doble stikkontakter. | Ingen | - Heve-/skyvedør til balkong/terrasse i samtlige leiligheter utstyres med nøkkellås/vrider. Balkongdør i øverste etasje kan ha avvikende høyde grunnet ett til to opptrinn til balkong/terrasse. |
| BAD | - Mørke gulvfliser 20x20 cm + 10x10 cm i dusjsone. - Nedsenket én flis-tykkelse i dusjsone. | Lyse fliser 20x40 cm | Hvite aluminiumsplater, hvit gips eller malt betong | - LED-lys over speilskap m/ stikkontakt. - Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel - LED downlights i himling m/ dimmebryter | - Blandebatteri Tapwell RT 168 (eller tilsvarende) med dusjslange, dusjhode og stang festet til vegg med regulerbar dusjhøyde. - Vegghengt wc med innkasset/innebygdget cisterne. - Vann og avløp for vaskemaskin på hovedbad. - Fuktstyrt ventilasjon. - Blandebatteri Tapwell RT2 071 (eller tilsvarende) servantkran | Takhøyde 220 cm. - Baderomsinnredning med skuffer type hvit, glatt med fasede kanter på front. Bredde kan variere fra 60-100 cm. - Heldekkende servant. - Overskap med speildører i bredde som servant. - Toaletttrullholder og 4 stk. håndkleknagger. - Foldbare dusjvegger 90x90 cm i herdet glass. |

| ROM | GULV | VEGG | TAK | ELEKTRO | SANITÆR | ANNET |
|---------------------------------------|---|---|--|--|---|--|
| EKSTRA WC I 4-ROMS LEILIGHETER | Mørke gulvfliser 20x20 cm | Malt gips/ betong Farge: Klassisk hvit | - Malt betong. Hvit (synlige fuger) - Malte gipsplater ved nedforet himling eller innkassinger. | - 2 stk LED downlights m/dimmer | - Blandebatteri Tapwell RT2 071 servantkran (eller tilsvarende). - Vegghengt wc med innebygget cisterne. | - Mindre baderomsinnredning type hvit matt med heldekkende servant. - Overskap med speildør i samme bredde som servant. |
| SOV 1-SENGS | - Parkett: 1-stav eik, lys hvitbørstet, mattlakkert. - Fotlister og terskler i eik, tilnærmet lik uttrykk som parkett. | Malt gips/ betong Farge: Klassisk hvit | - Malt betong. Hvit (synlige fuger) - Malte gipsplater ved nedforet himling eller innkassinger. | - 1 enkel stikkontakt på vegg oppe v/ tak med vippebryter - Minimum 2 doble stikkontakter - Tomrørsanlegg for fremtidig montering av data- og TV- signaler og forberedt for fremtidig montering av 3 doble stikkontakter | Ingen | |
| SOV 2-SENGS | - Parkett: 1-stav Eik, lys hvitbørstet, mattlakkert. - Fotlister og terskler i eik, tilnærmet lik uttrykk som parkett. | Malt gips/ betong Farge: Klassisk hvit | - Malt betong. Hvit (synlige fuger) - Malte gipsplater ved nedforet himling eller innkassinger. | - 1 enkel stikkontakt på vegg oppe v/ tak med vippebryter - Minimum 3 doble stikkontakter - 1 ferdig montert uttak for data/ tv inklusiv tilhørende 3 dobbel stikkontakt. | Ingen | |
| BOD INNVENDIG | - Parkett: 1-stav Eik, lys hvitbørstet, mattlakkert. - Fotlister og terskler i eik, tilnærmet lik uttrykk som parkett. | Malt gips/ betong Farge: Klassisk hvit | - 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 tretremer i impregneret treverk. Inspeksjonsluker over sluk og nedløp. | Som fasade | Malt betong. | - 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. |
| MARK- OG TAKTERRASSER | Tremmegulv i impregneret treverk. Inspeksjonsluker over sluk og nedløp. | Som fasade | Malt betong. Hvit. | - På markterrasser og private takterrasser monteres 1 lampe på vegg med vippebryter - 1 stk dobbel stikkontakt med lokk. | Ingen | |

| FELLESROM | GULV | VEGG | TAK | ELEKTRO | ANNET |
|-------------------------------|---|--|---|---|--|
| VESTIBYLE (1.ETG) | Sklisikre fliser m/ sokkelflis. | Malt betong | - Malt hvit betong/ himlingsplate. | - LED-belysning innfelt i himling med fotocelle styring. - Ringetablå m/ porttelefon på utsiden av hovedinngangsdøren. | - Postkasser - Oppslagstavle - Branntablå |
| TRAPPEROM / TRAPP | - Vinylbelegg med trappenese i inntrinn - Malte opptrinn og vanger - Vaskekant på trinn og repoer | Malt betong | - Malt hvit betong/ himlingsplate. | - 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. |
| INNGANGSPARTI UTENDØRS | Belegningsstein | Som fasade, ev. treverk | 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 m2. (Det kan være søyler og lignende i enkelte boder) |
| GARASJER | Betong/asfalt. | 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 - Parkeringsplassen leveres med lader for elbil |

| GENERELT | |
|------------------------------|---|
| INNVEDIGE DØRER: | - Lettdører, glatte, hvitmalt. - Glassdør m/ lav brystning mellom stue og entre |
| VINDUER: | Malte trevinduer som er aluminiumsbelagt utvendig. |
| LISTER / GERIKTER: | - Ikke taklister mot betonghimling. - Gerikter 12x58mm med synlige spikerhull. |
| OVERFLATER: | Alle malte flater har samme standard farge i alle rom. |
| VENTILASJON: | Balansert ventilasjonsanlegg. |
| ELEKTRO: | - 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 |
| OPPVARMING: | - Radiator - Elektrisk gulvvarme på hovedbad - Panelovn på sekundærsoverom - Fjernavleste målere for varmt forbruksvann |
| DATA- OG TV-SIGNALER: | Kablet anlegg leveres til stue og hovedsoverom. |
| 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. |

3D: Eve Images, Oxivisuals, a-lab
Foto: Nadia Frantsen, Ilja C. Hendel, iStockphoto, Johnér
Arkitekt: a-lab
Design, tekst og konsept: Spire Kommunikasjon
Trykk: Flisa Trykkeri
Opplag/dato: 50 eks, mars 2022





RØAKOLLEN

OSLO

PROSJEKTSELGERE

| | |
|--|--|
| Anne Kari Sterten | Camilla Melsgard |
| Tlf: 901 72 006 | Tlf: 474 63 838 |
| anne.kari.sterten@obos.no | camilla.melsgard@obos.no |

