



RØAKOLLEN

OSLO

BYGG E • 69 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

Fine og praktiske leiligheter med Mærradalen
som nærmeste nabo.

Bygg E vil bestå av totalt 69 borettslagsleiligheter i varierende størrelser. Du kan velge mellom to-roms, tre-roms og fire-roms, som alle får felles takterrasse, 1-stavs eikeparkett, god takhøyde, og et bilfritt gårdsrom.

For gode treningsforhold er sportsbod, sykkeldusj, sykkelverksted og smørebod blant fasilitetene.

I kjelleren finner du et eget garasjeanlegg, med heis som fører deg direkte opp til din leilighetsetasje.

FERDIGSTILLELSE

Byggingen har startet, og innflyttingsperioden vil være 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.

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.

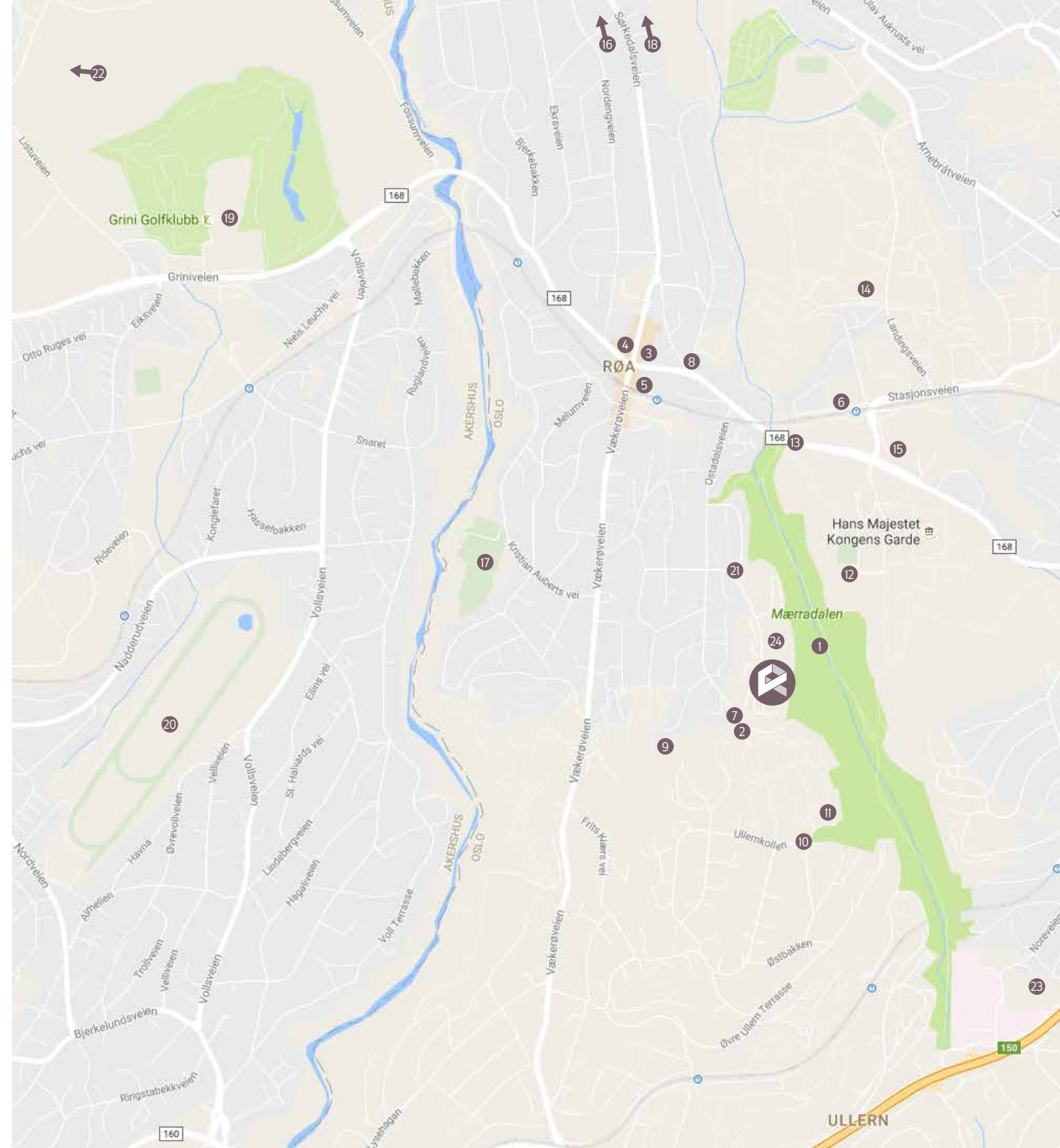
FRIMRÅDE

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.

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

Mellom byggene vil det bli opparbeidet et stort og koselig uteareal til felles hygge og nytte. 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. Avstanden fra bygg E til nærmeste nabobygg vil være ca. 12 meter både mot bygg D i sør og Aslakveien nr. 18 i nord.

De fleste leilighetene vil få sin egen private uteplass, i form av enten takterasse, balkong eller markterasse. På toppen av bygget vil det også bli anlagt en stor, felles takterasse med fantastisk utsikt mot Holmenkollen. Et rolig utsyn også mot Sørkedalen og det koselige gårdstunet.

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



LET ETTER VÅRTEGN SAMMEN MED BARNA

Undring, opplevelser og kunnskap

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.

Let etter vårtegn sammen barna og se skogen våkne til liv etter en lang vinter. Hva slags blomster finner dere? Kjenner dere igjen løvtrærne uten løv? Hvilke fugler hører dere? Plukk gjerne med dere planter hjem for å finne ut med om dem (men rota på blåveisen lar vi stå igjen). Og kanskje dere tar lydopptak av fuglene dere hører for å finne ut hva slags fugl det er?

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, lekelplasser, sykkelmekkeplasser og gangveier. En diagonal forbindelse kobler Aslakveien til turstiene i Mærradalen. Bilfrie utearealer er sikret med parkering under bakken.

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.

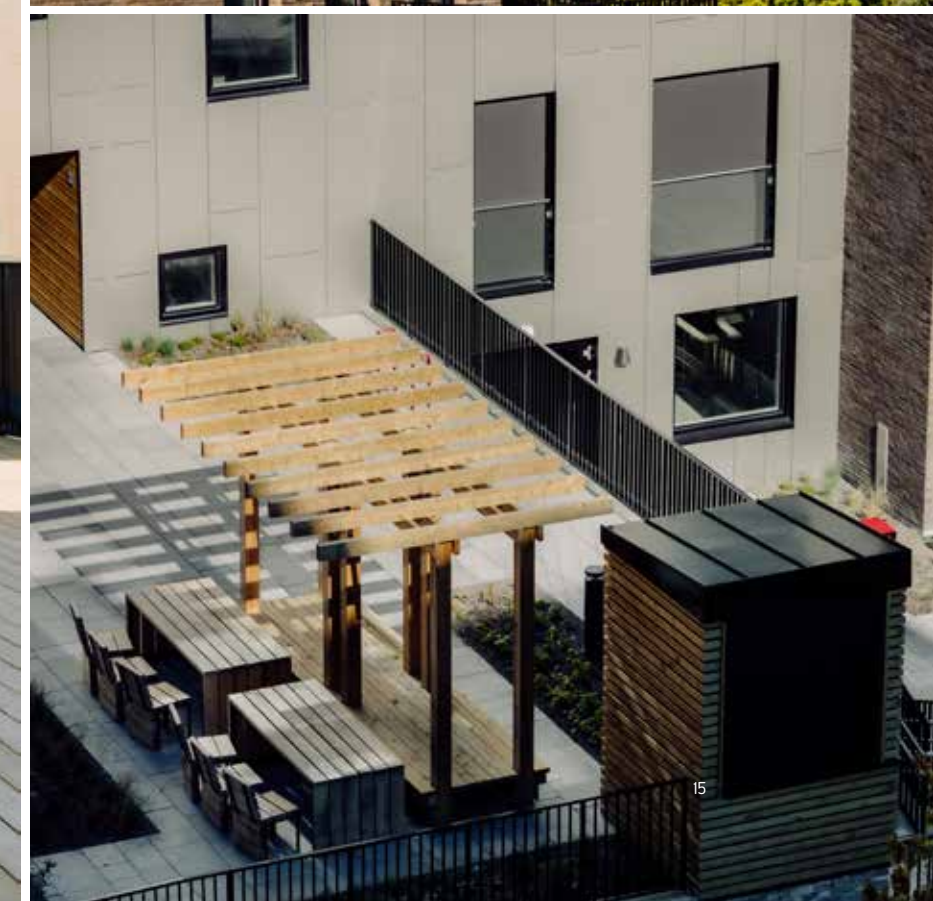
Byggenes fasader vil fremstå i bestandige materialer av høy kvalitet. Tegl er et bærekraftig, robust og varig materiale som krever lite vedlikehold og som eldes langsomt med en fin patina. En lys, metallisk fasade på de høyeste volumene vil fungere som kontrast til

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

VARMT OG PERSONLIG, EKTE OG ÆRLIG.

Fargeekspertene mener at vi, i årene som kommer, vil ønske å omgi oss med myke nøytrale farger, som feks den gråbeige fargen Elvesand. Denne fargen kan fint erstatte hvite vegger og gir oss rom med mer varme og oppleves som mer avslappet. Nøytrale veggfarger lar oss skape spennende kontraster i møbler og tekstiler.

Med en varm, lys farge på veggene kan du gjerne kombinere med møbler i tre og rotting, messing

og tekstiler i varme farger. Bruk gjerne flere ulike tresorter sammen for å skape liv.

Personlige detaljer fra eksotiske reiser eller fine arvestykker gir hjemmet ditt personlighet.

Og for å gi interiøret det lille ekstra, kan du velge en sterk farge på noen elementer som foreksempel pledd og puter.

- 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.



Elvesand
FR 1940



Salix Albal
FR 1464



S3460-Y



S2020-Y50R



Magi
FR 1949



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 Evelyn 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. Det foreligger kjøkkentegning for hver leilighet som oppgis ved forespørsel.

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 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. Kjølenskap og fryser leveres ikke, med unntak av leilighetene hvor dette er spesifisert i romskjema.

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



BADET

– EN GOD START PÅ DAGEN

I Røakollen får du et klassisk flislagt bad



Merk: Alle bilder av baderom er kun illustrasjonsbilder, her vist med tilvalg.

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

Badet leveres med flislagte vegger og gulv. Et rent og klassisk valg. Se romskjema for en mer detaljert beskrivelse.

På badet får du vegghengt wc, servant med 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.





ETASJEPLANER

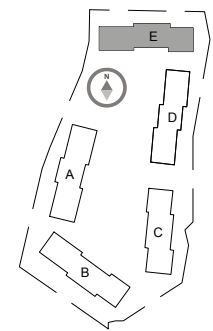
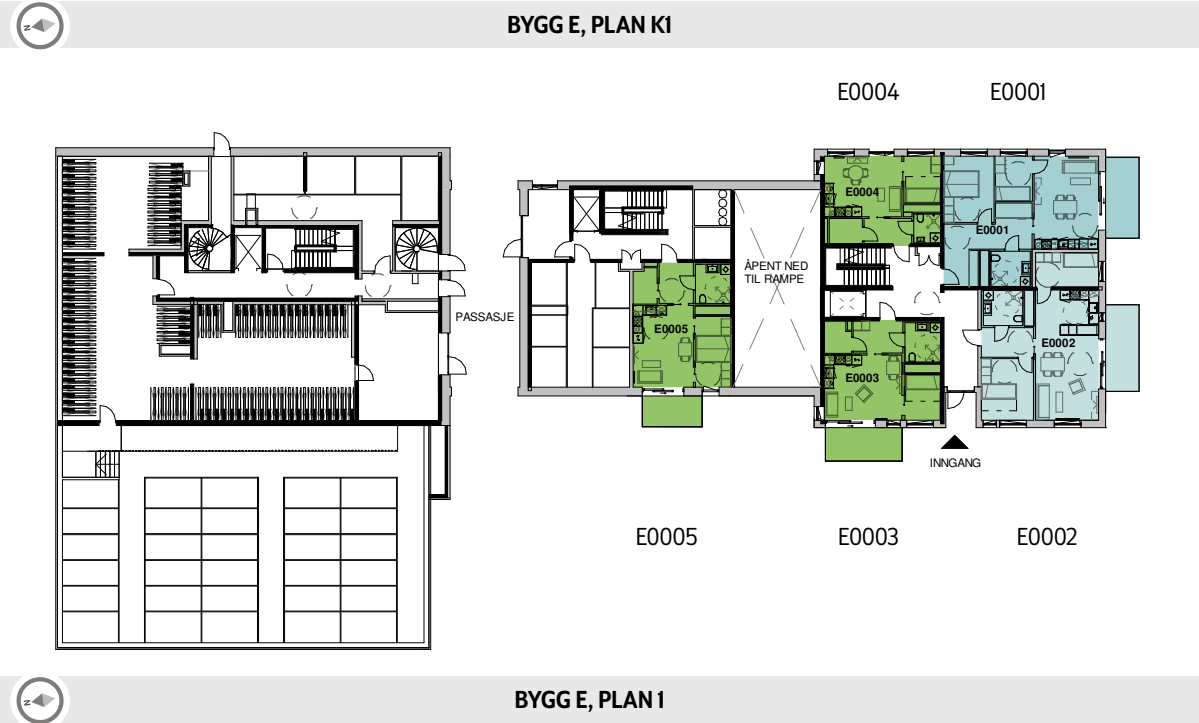
2-roms 3-roms 4-roms

BYGG E, PLAN K1

E0001	3-roms	63,5 kvm BRA
E0002	3-roms	63,5 kvm BRA
E0003	2-roms	41,5 kvm BRA
E0004	2-roms	36,5 kvm BRA
E0005	2-roms	43,5 kvm BRA

BYGG E, PLAN 1

E1001	3-roms	63,5 kvm BRA
E1002	4-roms	81,0 kvm BRA
E1003	2-roms	41,5 kvm BRA
E1004	2-roms	36,5 kvm BRA
E1005	3-roms	72,0 kvm BRA
E1006	2-roms	43,5 kvm BRA
E1007	2-roms	43,5 kvm BRA
E1008	3-roms	72,0 kvm BRA
E1009	4-roms	88,5 kvm BRA
E1010	2-roms	49,0 kvm BRA
E1011	3-roms	70,0 kvm BRA
E1012	3-roms	71,5 kvm BRA



ETASJEPLANER

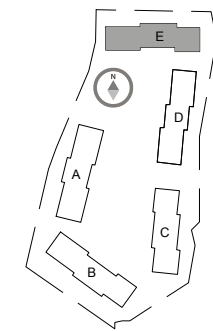
2-roms 3-roms 4-roms

BYGG E, PLAN 2

E2001	3-roms	63,5 kvm BRA
E2002	4-roms	81,0 kvm BRA
E2003	2-roms	41,5 kvm BRA
E2004	2-roms	36,5 kvm BRA
E2005	3-roms	72,0 kvm BRA
E2006	2-roms	43,5 kvm BRA
E2007	2-roms	43,5 kvm BRA
E2008	3-roms	72,0 kvm BRA
E2009	3-roms	88,5 kvm BRA
E2010	3-roms	68,5 kvm BRA
E2011	3-roms	70,0 kvm BRA
E2012	3-roms	71,5 kvm BRA

BYGG E, PLAN 3

E3001	3-roms	63,5 kvm BRA
E3002	4-roms	81,0 kvm BRA
E3003	2-roms	41,5 kvm BRA
E3004	2-roms	36,5 kvm BRA
E3005	3-roms	72,0 kvm BRA
E3006	2-roms	43,5 kvm BRA
E3007	2-roms	43,5 kvm BRA
E3008	3-roms	72,0 kvm BRA
E3009	4-roms	88,5 kvm BRA
E3010	3-roms	68,5 kvm BRA
E3011	3-roms	70,0 kvm BRA
E3012	3-roms	71,5 kvm BRA



ETASJEPLANER

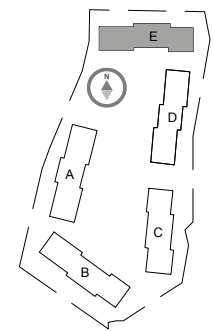
2-roms 3-roms 4-roms

BYGG E, PLAN 4

E4001	3-roms	63,5 kvm BRA
E4002	4-roms	81,0 kvm BRA
E4003	2-roms	41,5 kvm BRA
E4004	2-roms	36,5 kvm BRA
E4005	3-roms	72,0 kvm BRA
E4006	2-roms	43,5 kvm BRA
E4007	2-roms	43,5 kvm BRA
E4008	3-roms	72,0 kvm BRA
E4009	4-roms	88,5 kvm BRA
E4010	3-roms	68,5 kvm BRA
E4011	3-roms	70,0 kvm BRA
E4012	3-roms	71,5 kvm BRA

BYGG E, PLAN 5

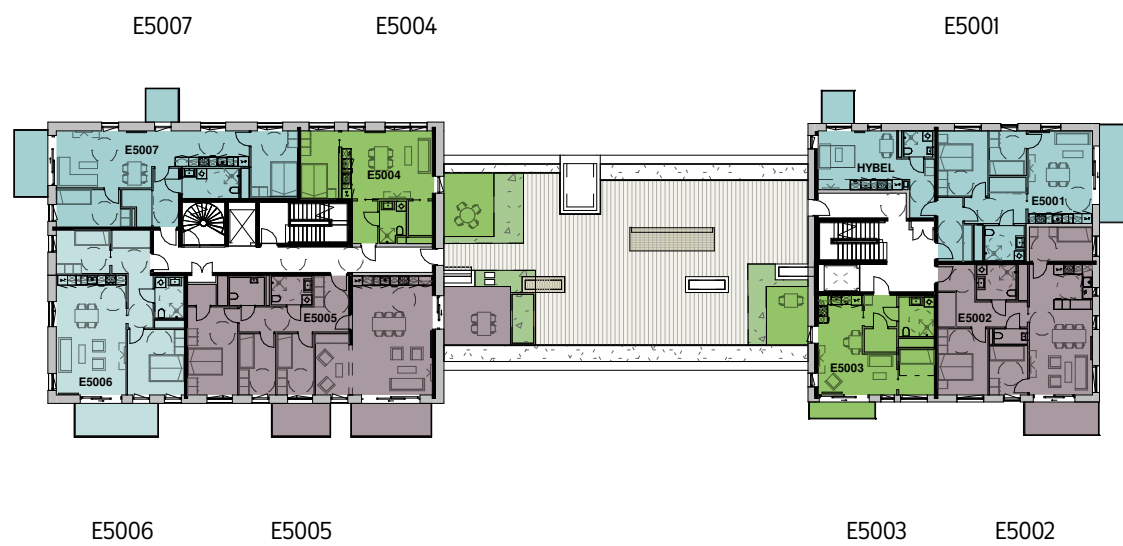
E5001	4-roms	92,0 kvm BRA
E5002	4-roms	81,0 kvm BRA
E5003	2-roms	41,5 kvm BRA
E5004	2-roms	45,0 kvm BRA
E5005	4-roms	104,0 kvm BRA
E5006	3-roms	70,0 kvm BRA
E5007	3-roms	71,5 kvm BRA



BYGG E, PLAN 4



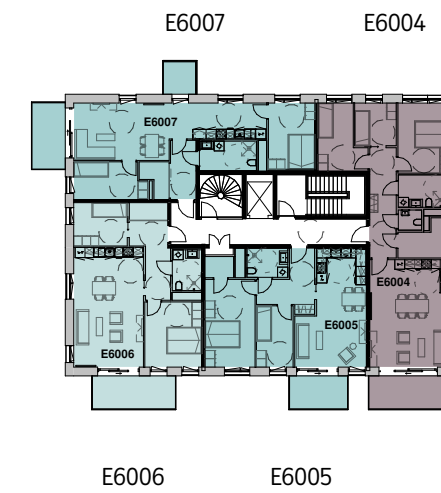
BYGG E, PLAN 5



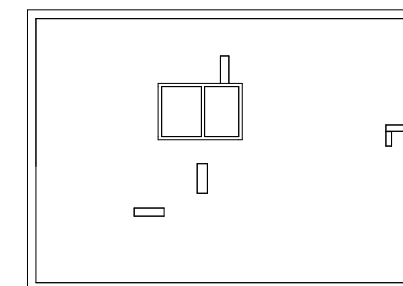
ETASJEPLANER

2-roms 3-roms 4-roms

BYGG E, PLAN 6



BYGG E, PLAN 7

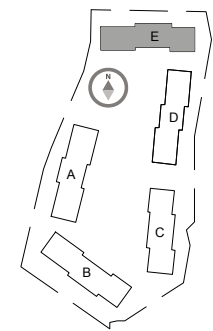


BYGG E, PLAN 6

E6001	4-roms	101,0 kvm BRA
E6002	4-roms	81,0 kvm BRA
E6003	2-roms	41,5 kvm BRA
E6004	4-roms	88,5 kvm BRA
E6005	3-roms	68,5 kvm BRA
E6006	3-roms	70,0 kvm BRA
E6007	3-roms	71,5 kvm BRA

BYGG E, PLAN 7

E7001	4-roms	101,0 kvm BRA
E7002	4-roms	124,0 kvm BRA



Leilighetstypene:
TO-ROMS

2-romsleilighetene i bygg E har et areal fra 36,5 til 49 kvm. Den typiske 2-romsleiligheten måler 43,5 kvm, og er kompakt og effektiv. Med unntak av enkelte leiligheter som vil ha direkte adkomst via sin trappeoppgang til felles takterrasse, har de privat uteområde. Dette er den optimale boligen for den unge førstegangskjøperen.

HUS:

E

LEILIGHET:

E0003

BRA:

41,5 kvm

P-ROM:

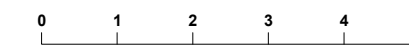
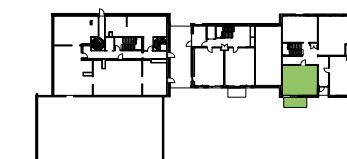
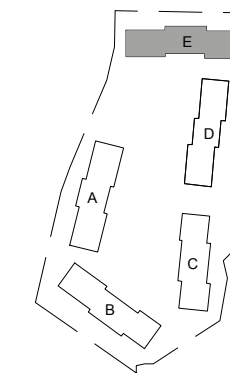
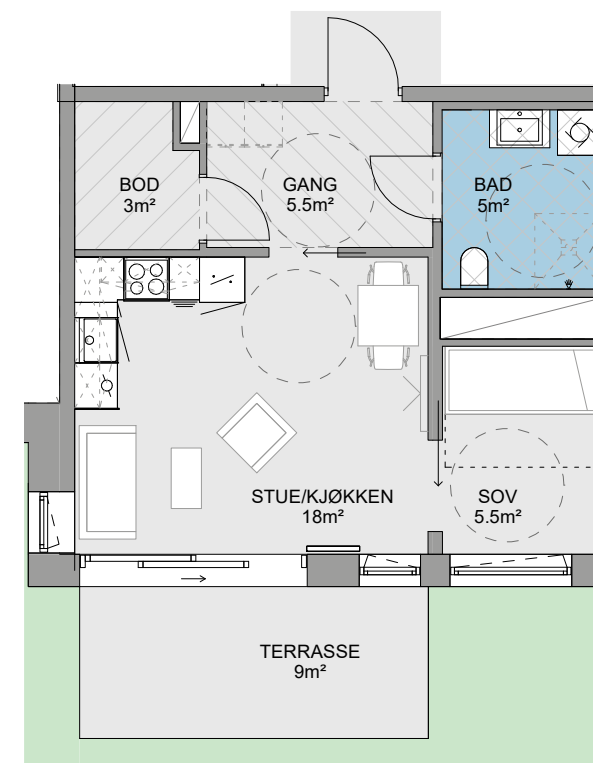
36,5 kvm

ETASJE:

K1

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm



Målestokk: 1:100

2

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E1003, E2003, E3003

BRA:

41,5 kvm

P-ROM:

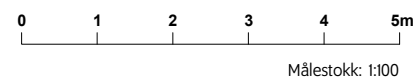
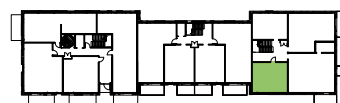
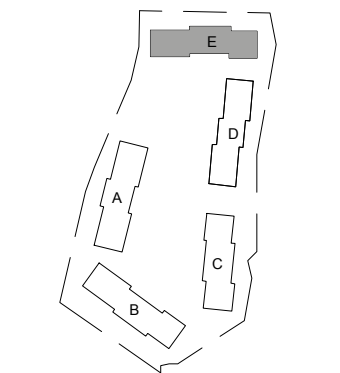
36,5 kvm

ETASJE:

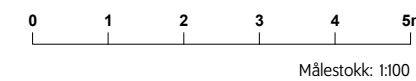
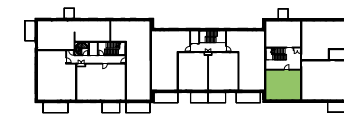
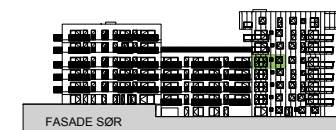
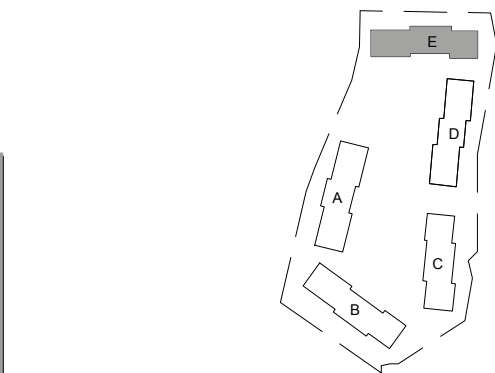
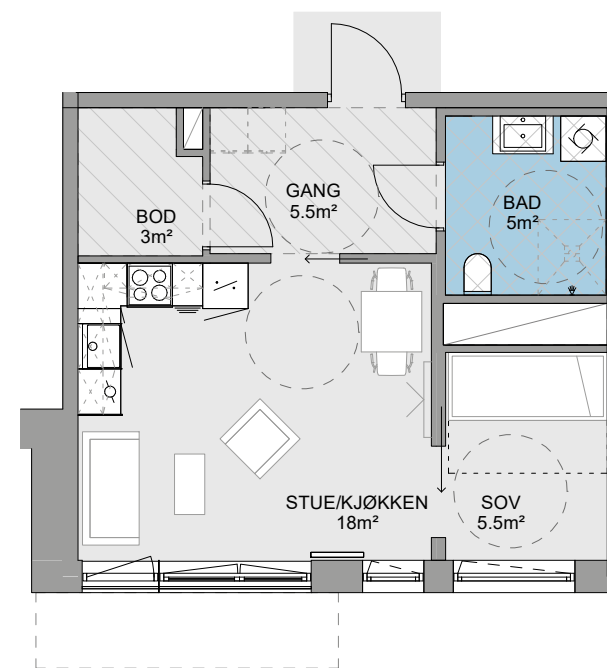
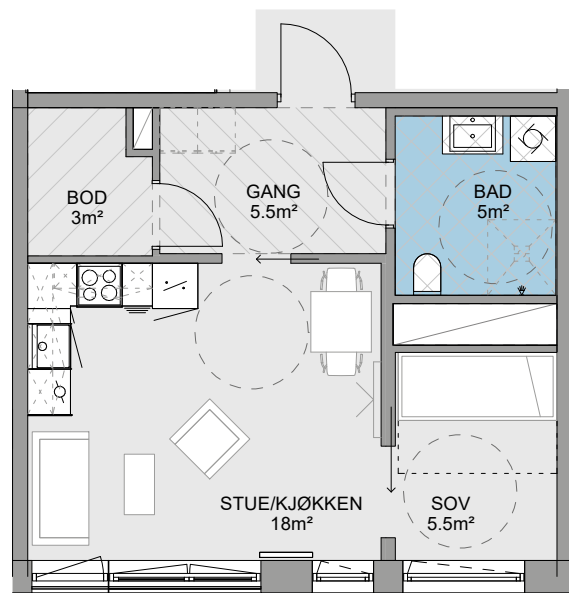
1, 2, 3

**BALKONG/
TERRASSE:**

—



Målestokk: 1:100



Målestokk: 1:100

2

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E4003

BRA:

41,5 kvm

P-ROM:

36,5 kvm

ETASJE:

4

**BALKONG/
TERRASSE:**

—

2

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E5003

BRA:

41,5 kvm

P-ROM:

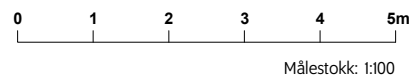
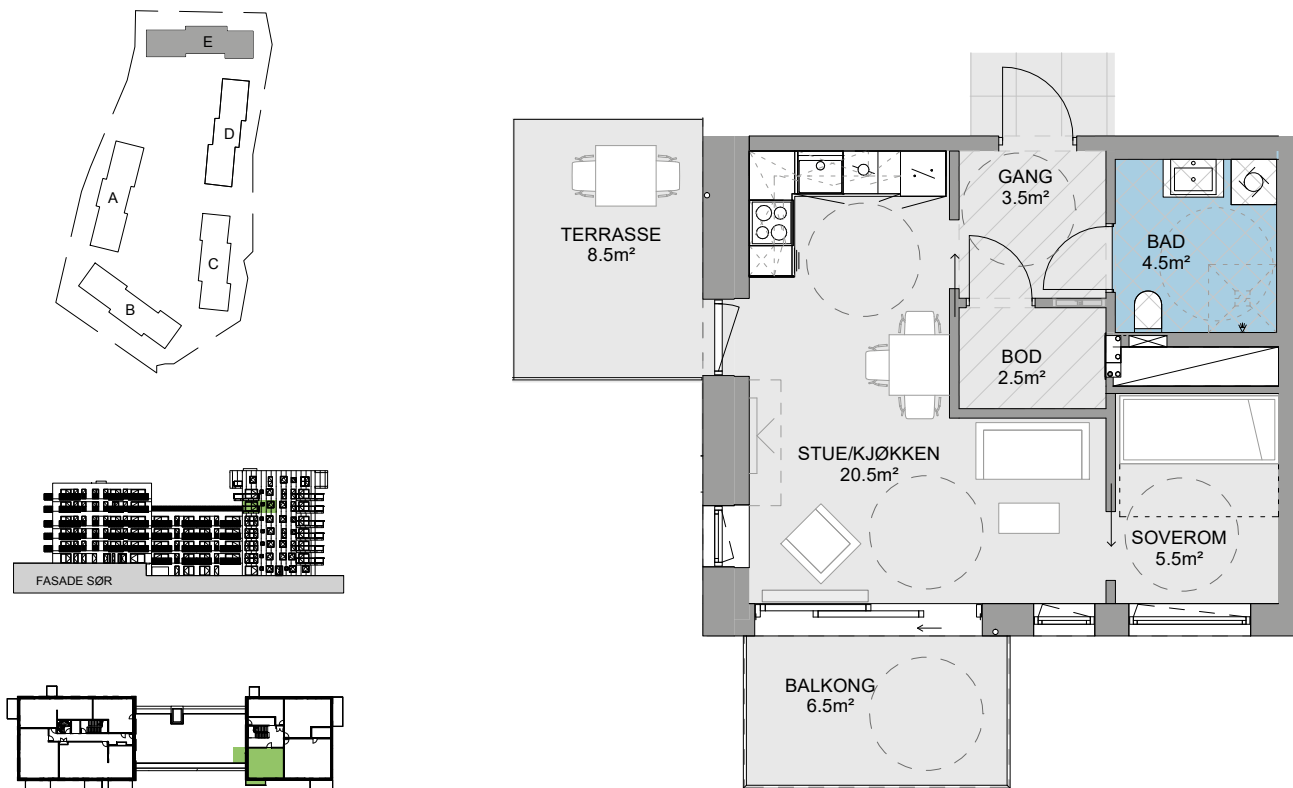
36,5 kvm

ETASJE:

5

**BALKONG/
TERRASSE:**

8,5 + 6,5 kvm



2

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E6003

BRA:

41,5 kvm

P-ROM:

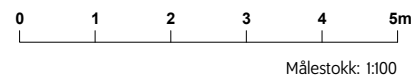
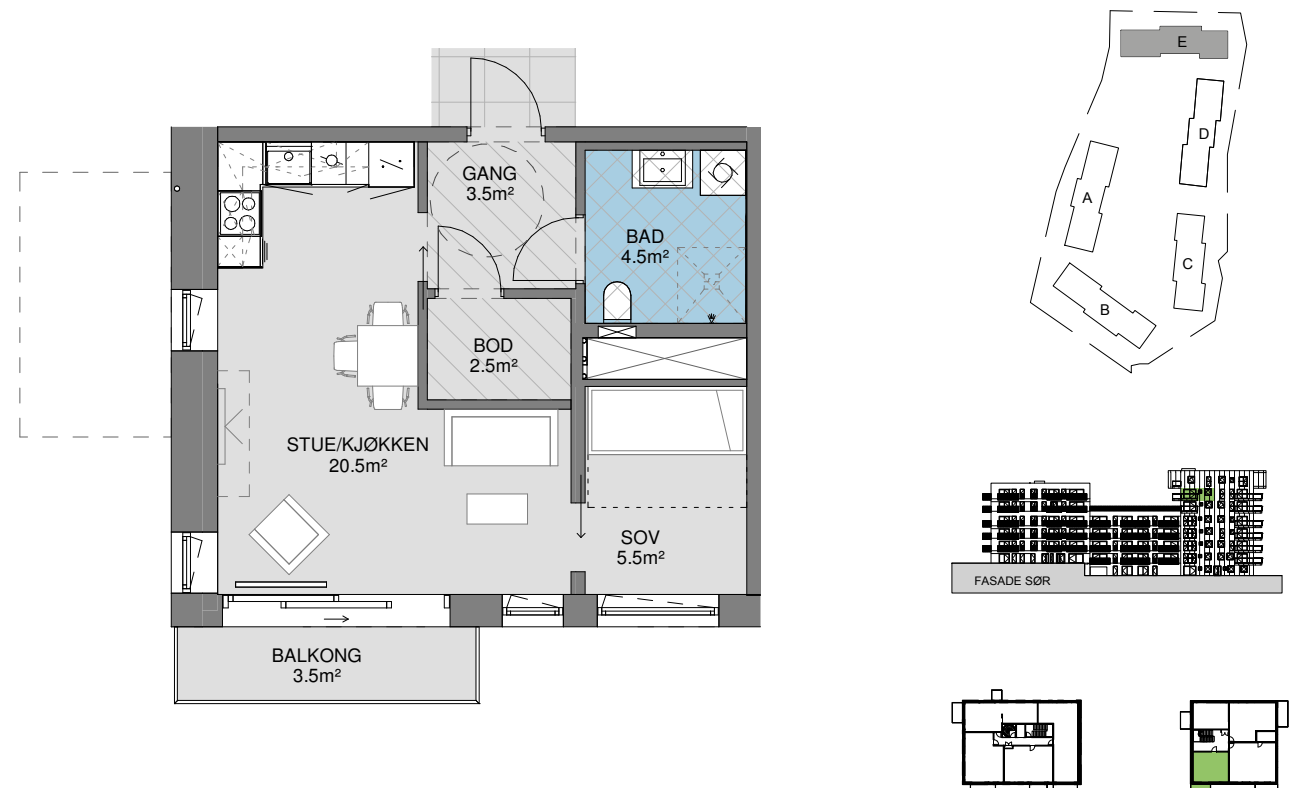
36,5 kvm

ETASJE:

6

**BALKONG/
TERRASSE:**

3,5 kvm



2

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E0004, E1004

BRA:

36,5 kvm

P-ROM:

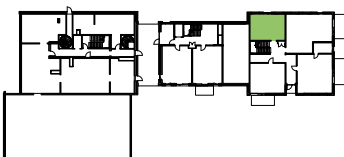
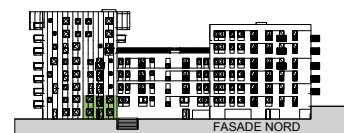
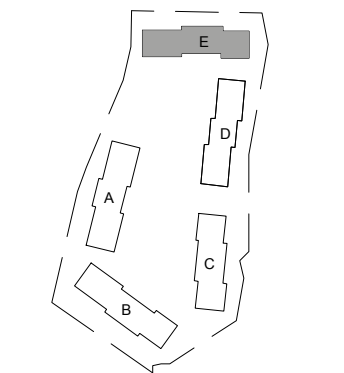
31,0 kvm

ETASJE:

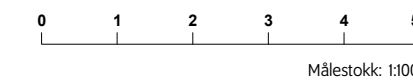
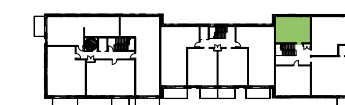
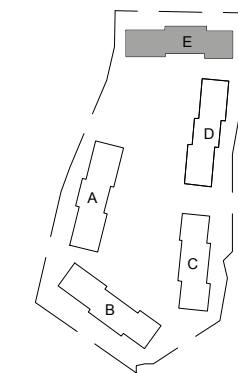
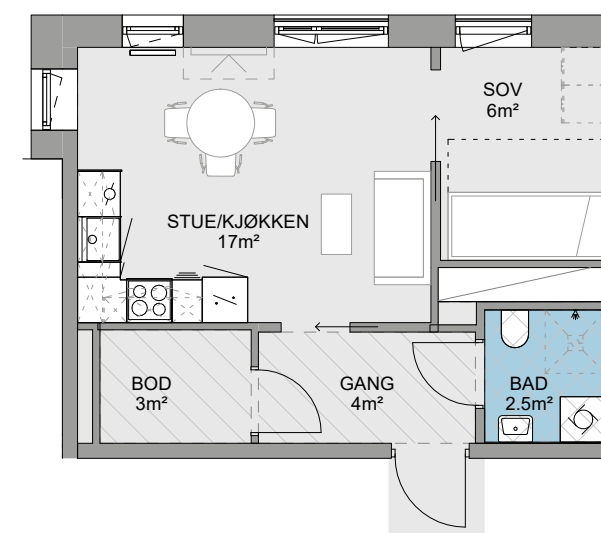
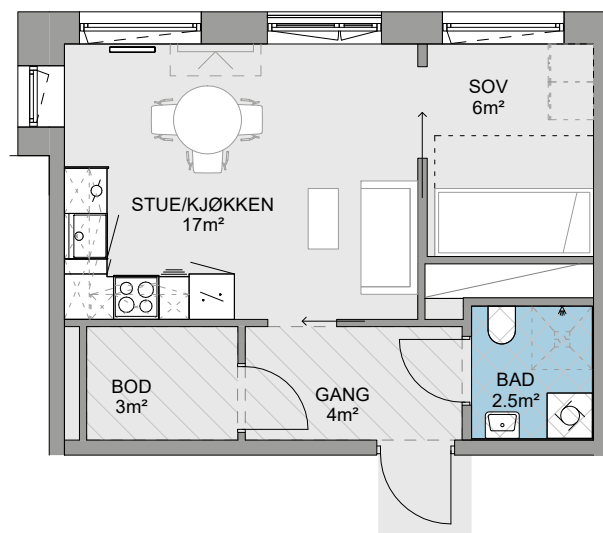
K1,1

**BALKONG/
TERRASSE:**

—



Målestokk: 1:100



Målestokk: 1:100

2

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E2004

BRA:

36,5 kvm

P-ROM:

31,0 kvm

ETASJE:

2

**BALKONG/
TERRASSE:**

—

2

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E3004

BRA:

36,5 kvm

P-ROM:

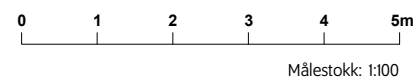
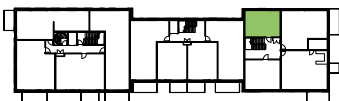
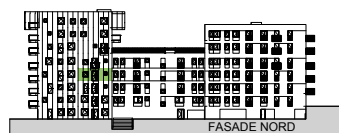
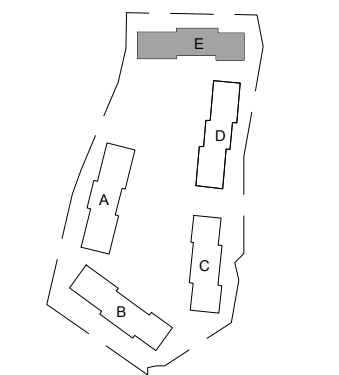
31,0 kvm

ETASJE:

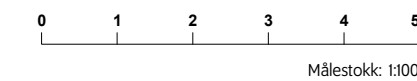
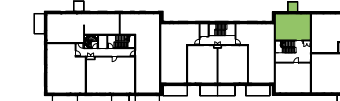
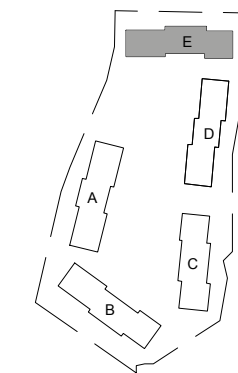
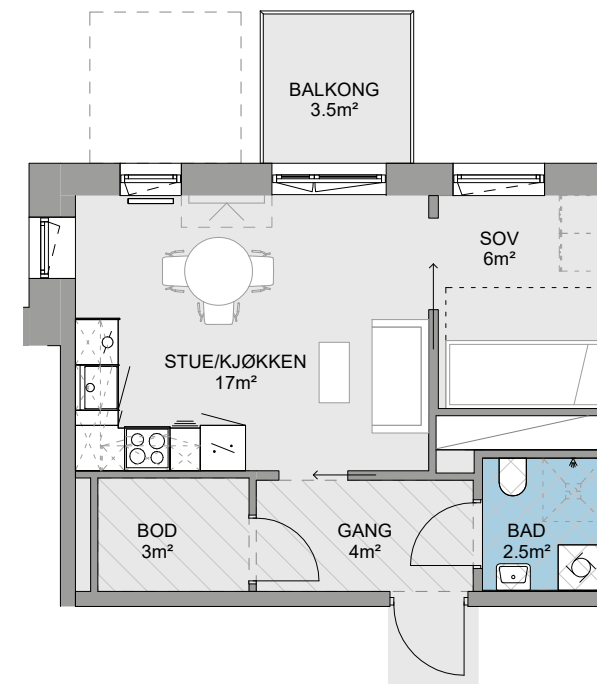
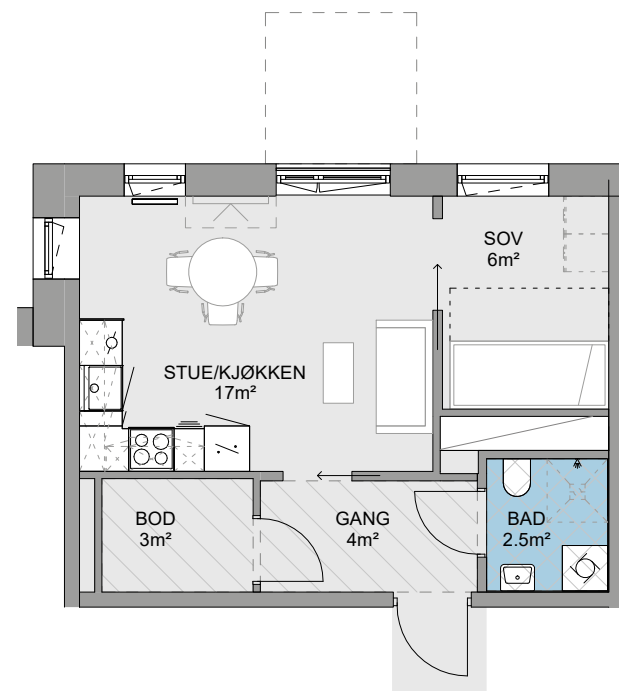
3

**BALKONG/
TERRASSE:**

—



Målestokk: 1:100



Målestokk: 1:100

2

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E4004

BRA:

36,5 kvm

P-ROM:

31,0 kvm

ETASJE:

4

**BALKONG/
TERRASSE:**

3,5 kvm

2

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E0005

BRA:

43,5 kvm

P-ROM:

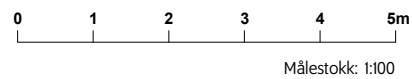
38,0 kvm

ETASJE:

K1

**BALKONG/
TERRASSE:**

6,5 kvm



2

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E1006, E2006, E3006,
E4006

BRA:

43,5 kvm

P-ROM:

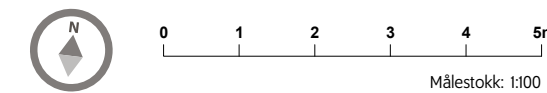
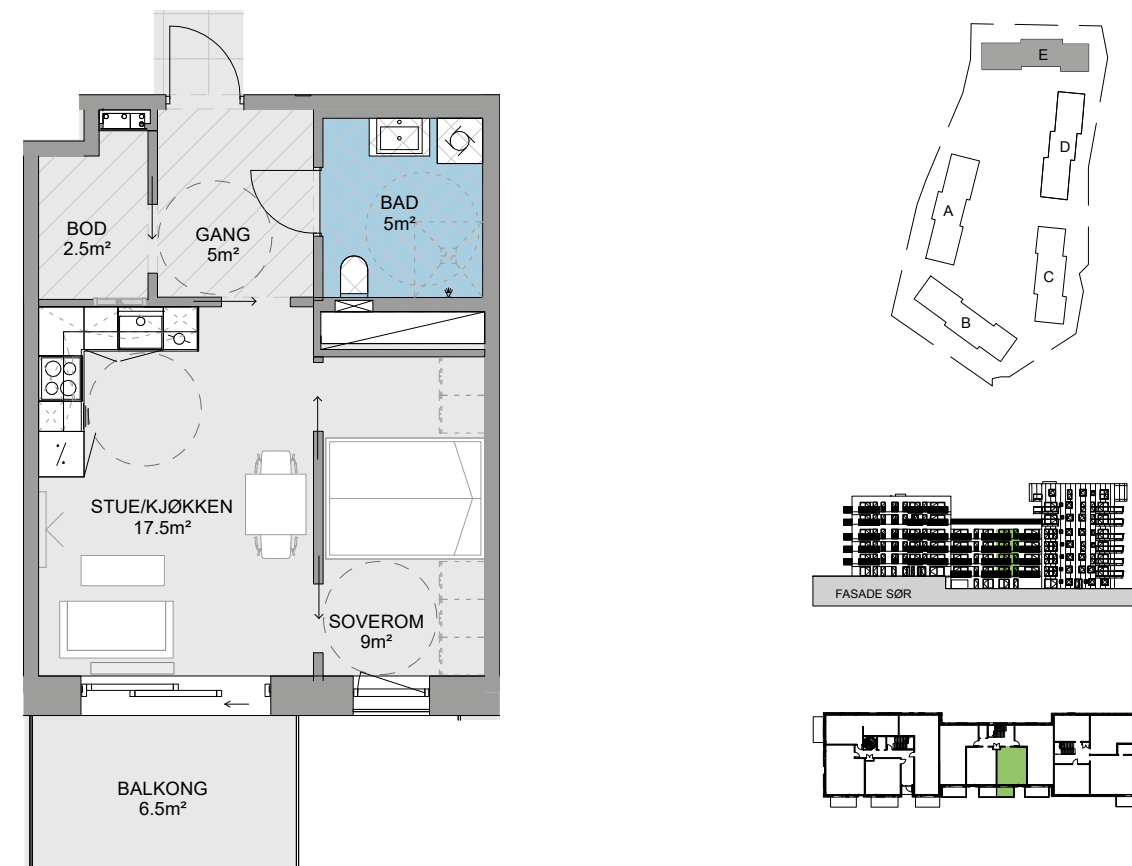
38,0 kvm

ETASJE:

1, 2, 3, 4

**BALKONG/
TERRASSE:**

6,5 kvm



2

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E1007, E2007, E3007,
E4007

BRA:

43,5 kvm

P-ROM:

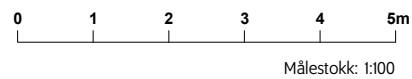
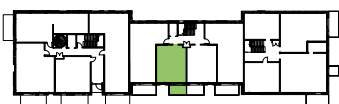
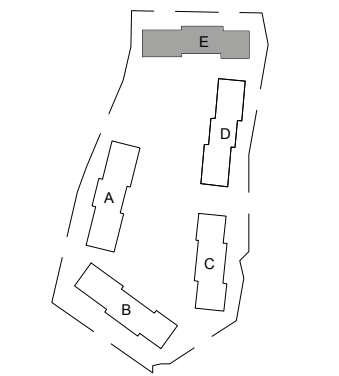
38,0 kvm

ETASJE:

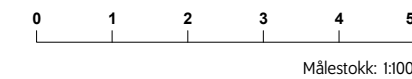
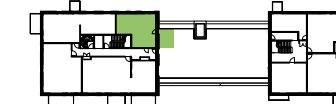
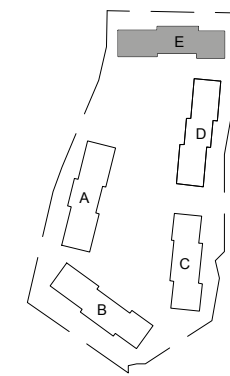
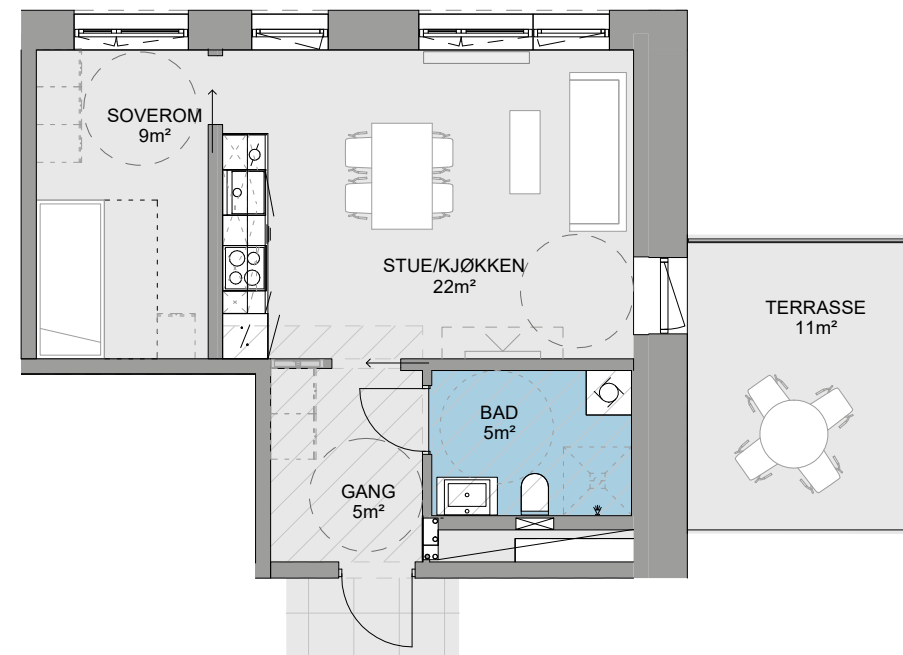
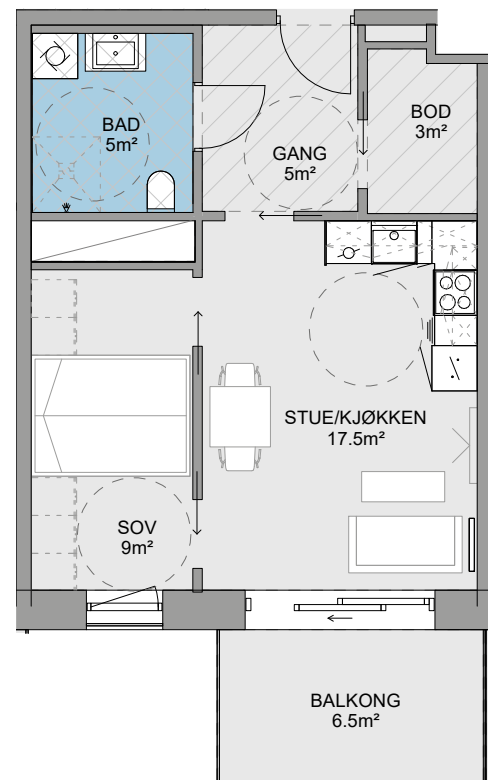
1, 2, 3, 4

**BALKONG/
TERRASSE:**

6,5 kvm



Målestokk: 1:100



Målestokk: 1:100

2

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E5004

BRA:

45,0 kvm

P-ROM:

40,5 kvm

ETASJE:

5

**BALKONG/
TERRASSE:**

11,0 kvm

2

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E1010

BRA:

49,0 kvm

P-ROM:

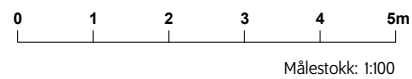
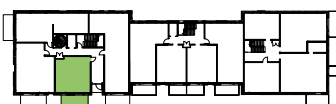
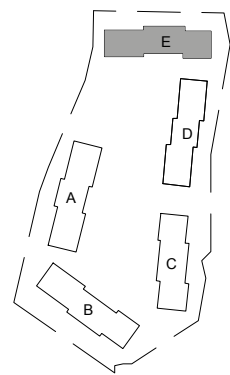
43,5 kvm

ETASJE:

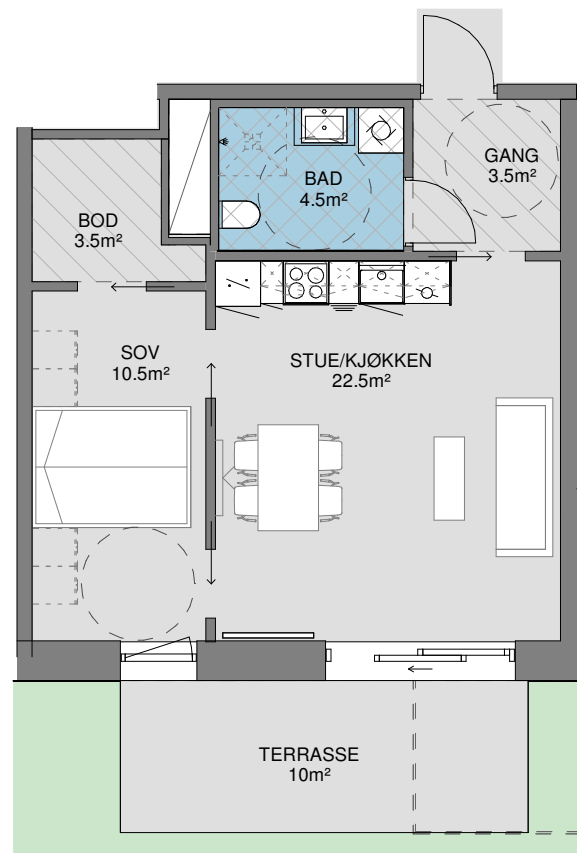
1

BALKONG/
TERRASSE:

10,0 kvm

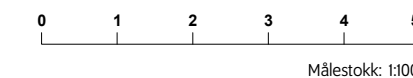
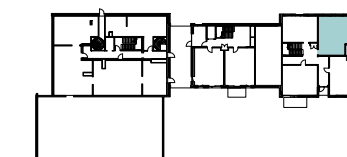
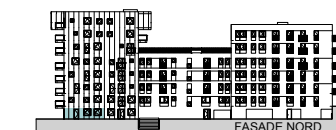
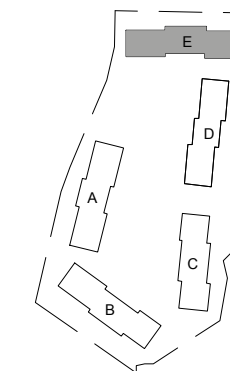
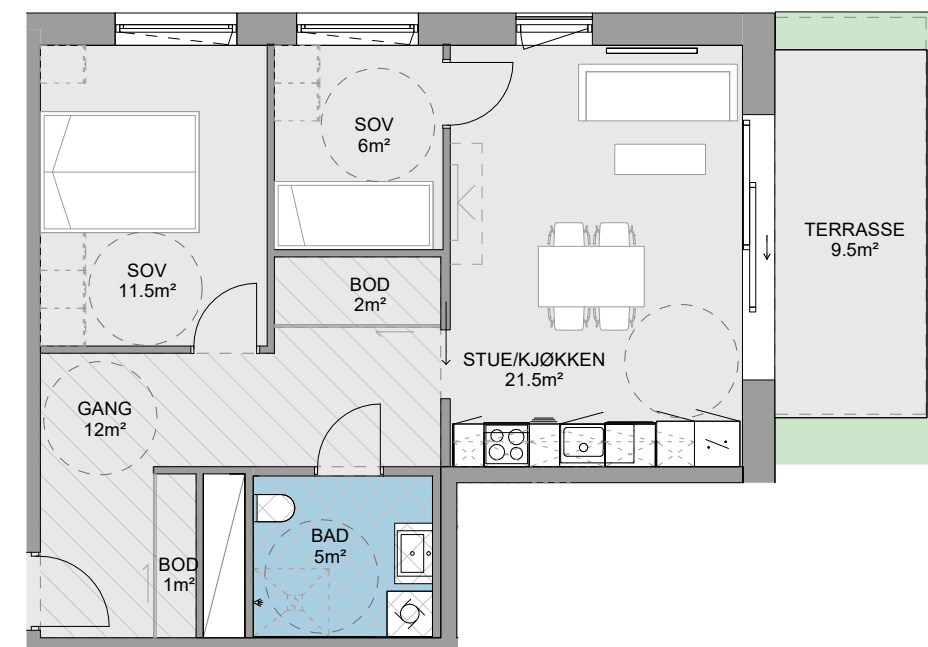


Målestokk: 1:100



Leilighetstypene:
TRE-ROMS

3-romsleilighetene har et bruksareal fra 63,5 til 72 kvm. Leilighetene får store vindusflater som gir lys og luft. De fleste av leilighetene er gjennomgående eller endeleiligheter. Alle har privat uteområde i form av markterrasse eller balkong.



3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E0001

BRA:

63,5 kvm

P-ROM:

58,0 kvm

ETASJE:

K1

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,5 kvm

3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E1001

BRA:

63,5 kvm

P-ROM:

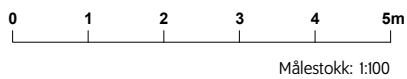
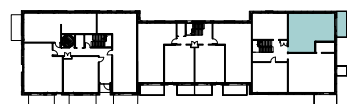
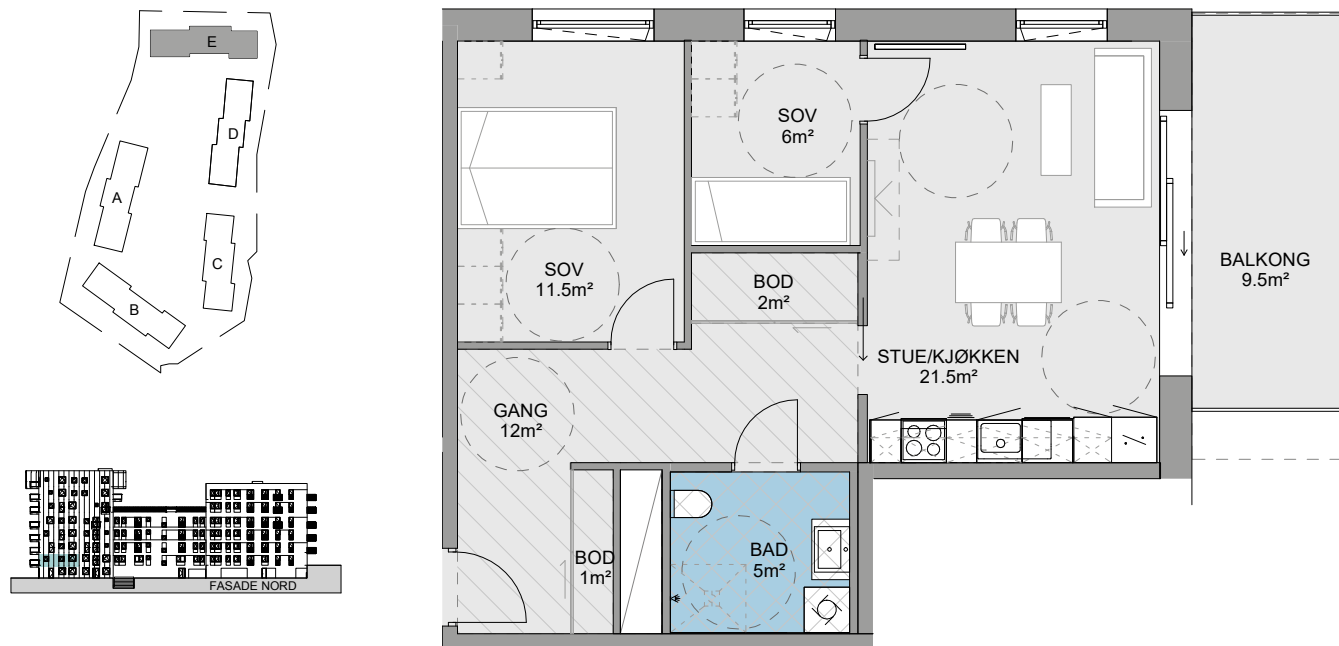
58,0 kvm

ETASJE:

1

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,5 kvm



3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E2001

BRA:

63,5 kvm

P-ROM:

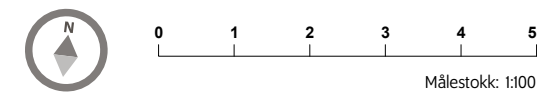
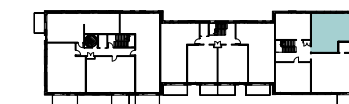
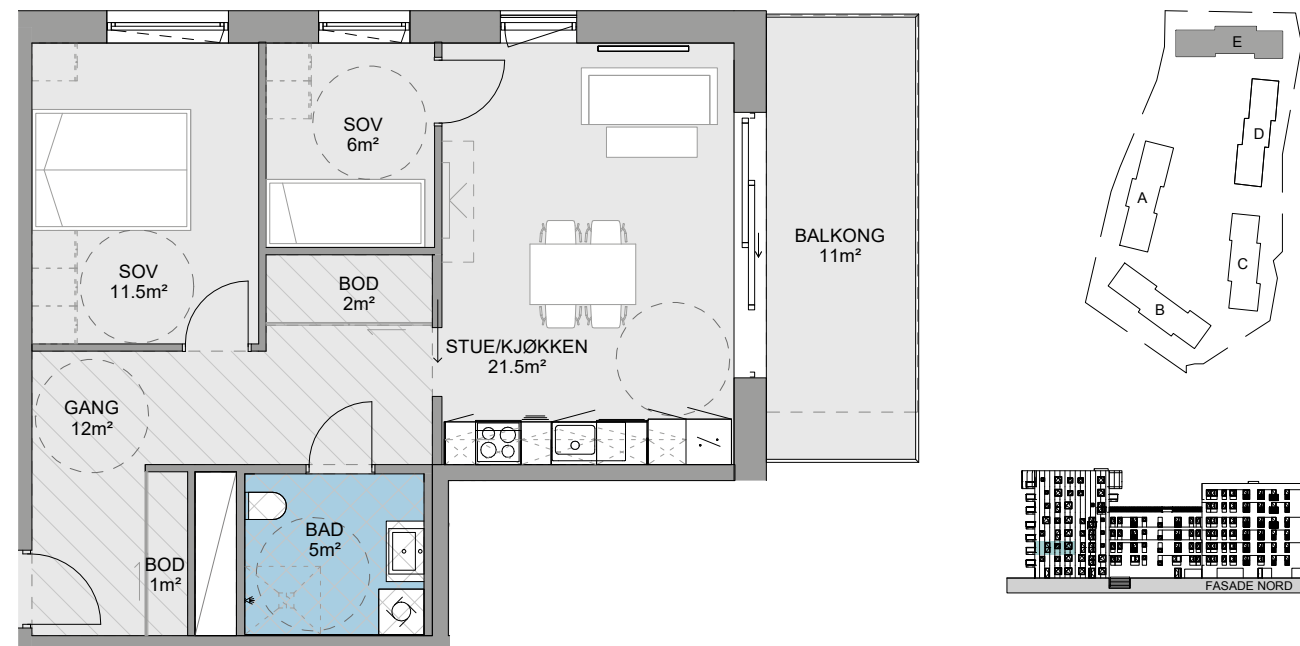
58,0 kvm

ETASJE:

2

**BALKONG/
TERRASSE:**

11,0 kvm



3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E3001

BRA:

63,5 kvm

P-ROM:

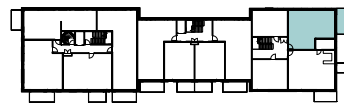
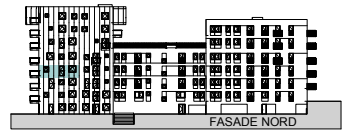
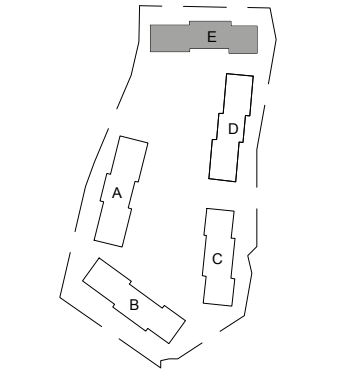
58,0 kvm

ETASJE:

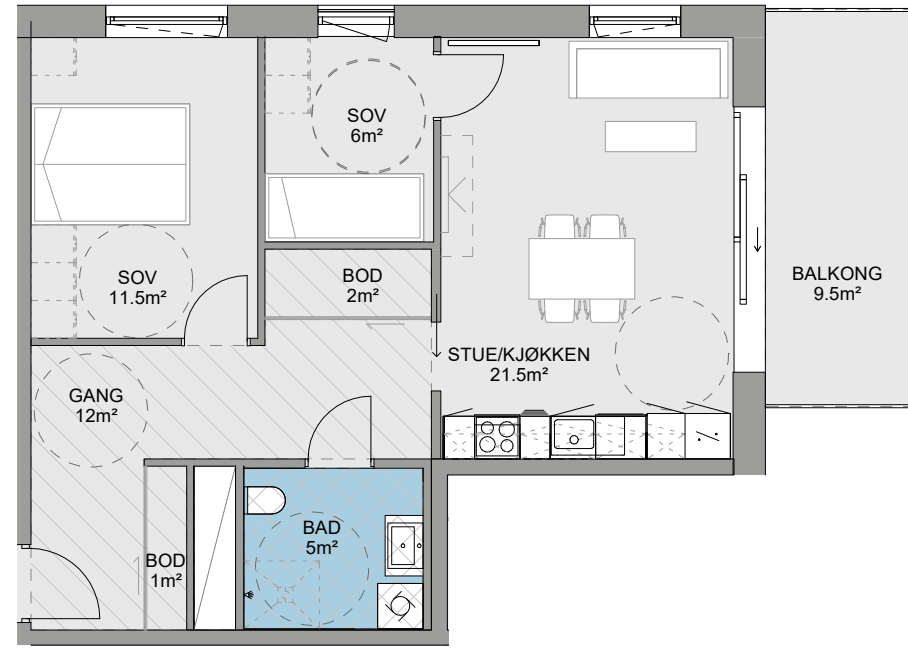
3

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,5 kvm



Målestokk: 1:100



3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E4001

BRA:

63,5 kvm

P-ROM:

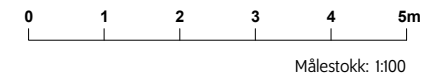
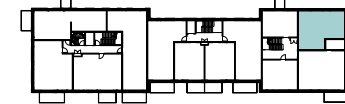
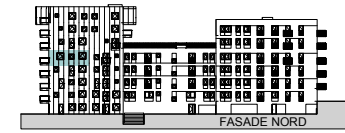
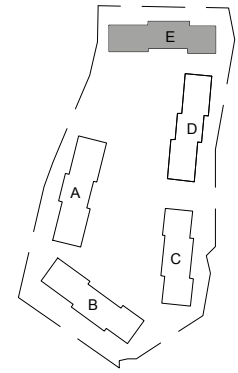
58,0 kvm

ETASJE:

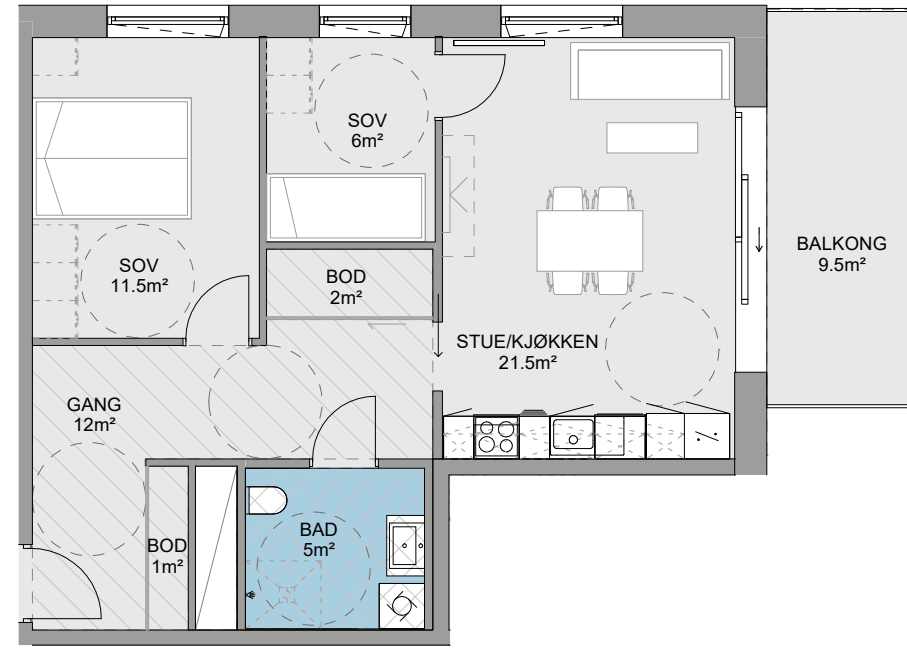
4

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,5 kvm



Målestokk: 1:100



3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E0002

BRA:

63,5 kvm

P-ROM:

61,5 kvm

ETASJE:

K1

**BALKONG/
TERRASSE:**

10,0 kvm



3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E1005

BRA:

72,0 kvm

P-ROM:

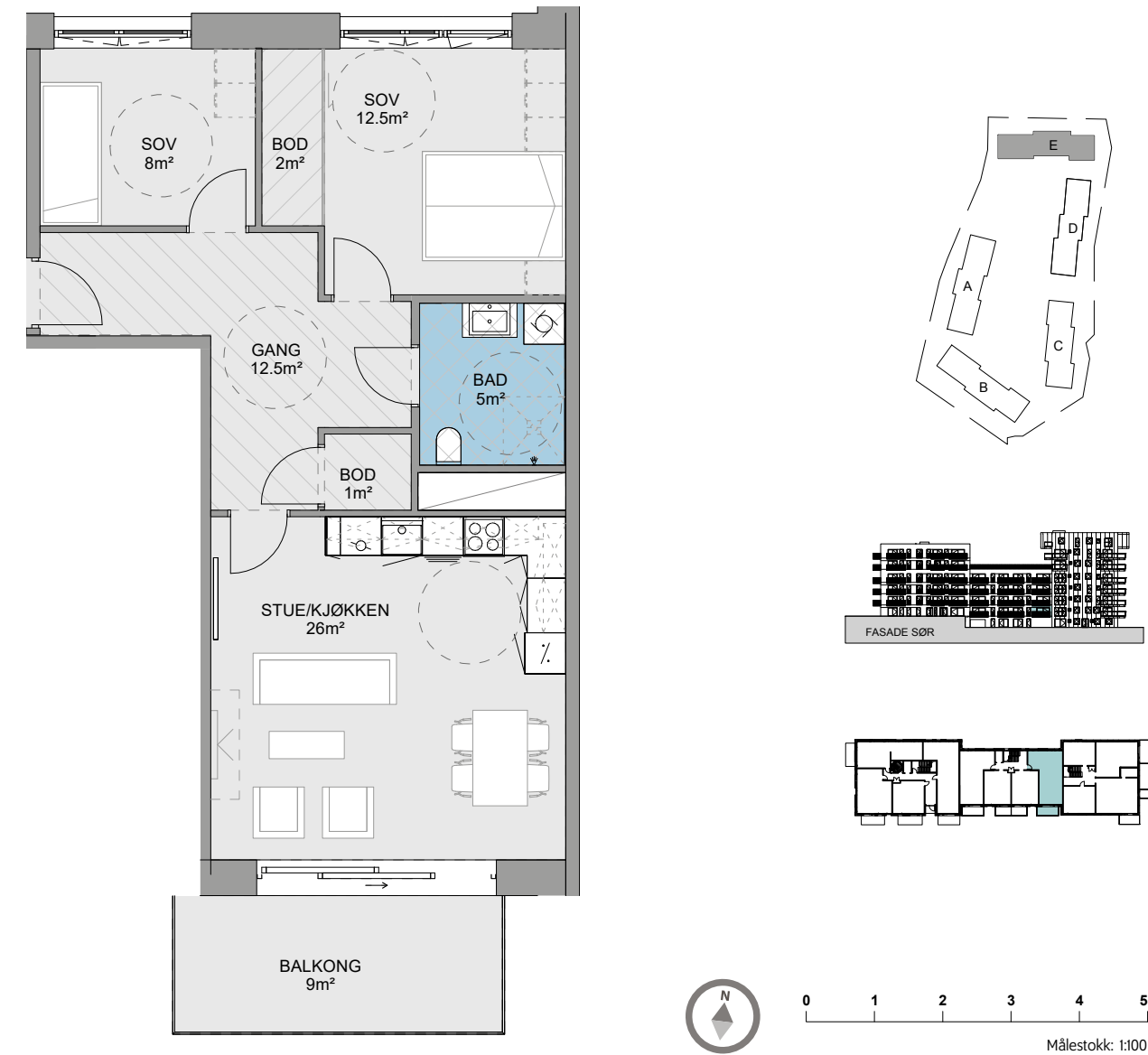
65,5 kvm

ETASJE:

1

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm



3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E2005, E3005, E4005

BRA:

72,0 kvm

P-ROM:

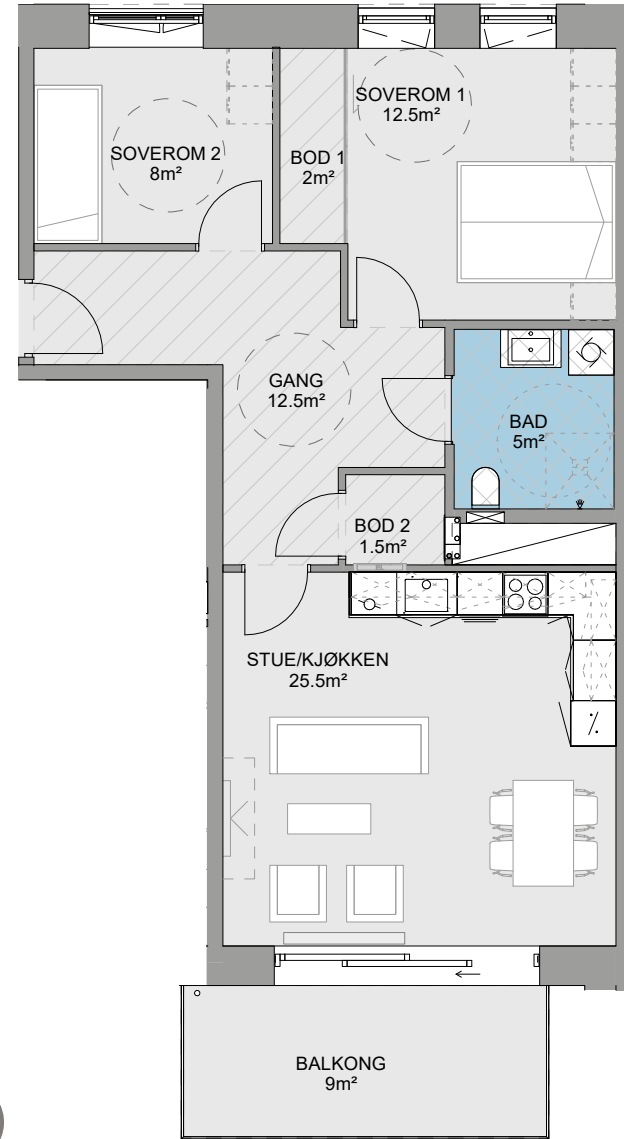
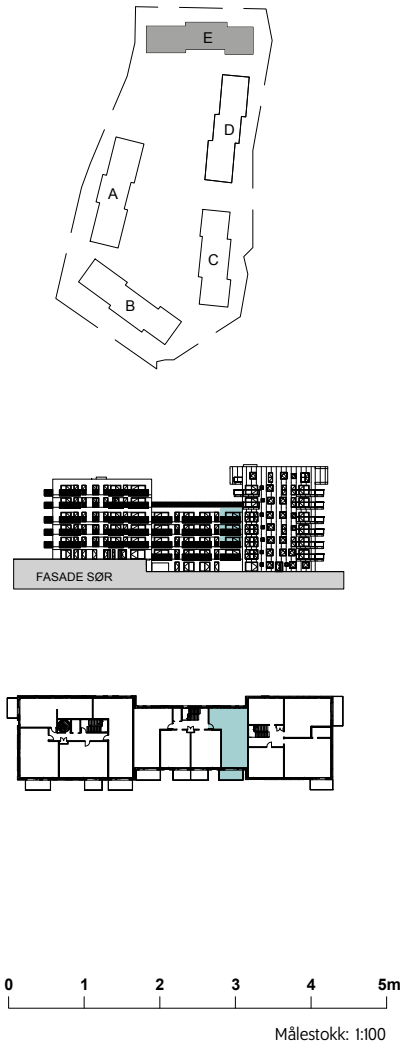
65,5 kvm

ETASJE:

2, 3, 4

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm



3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E1008

BRA:

72,0 kvm

P-ROM:

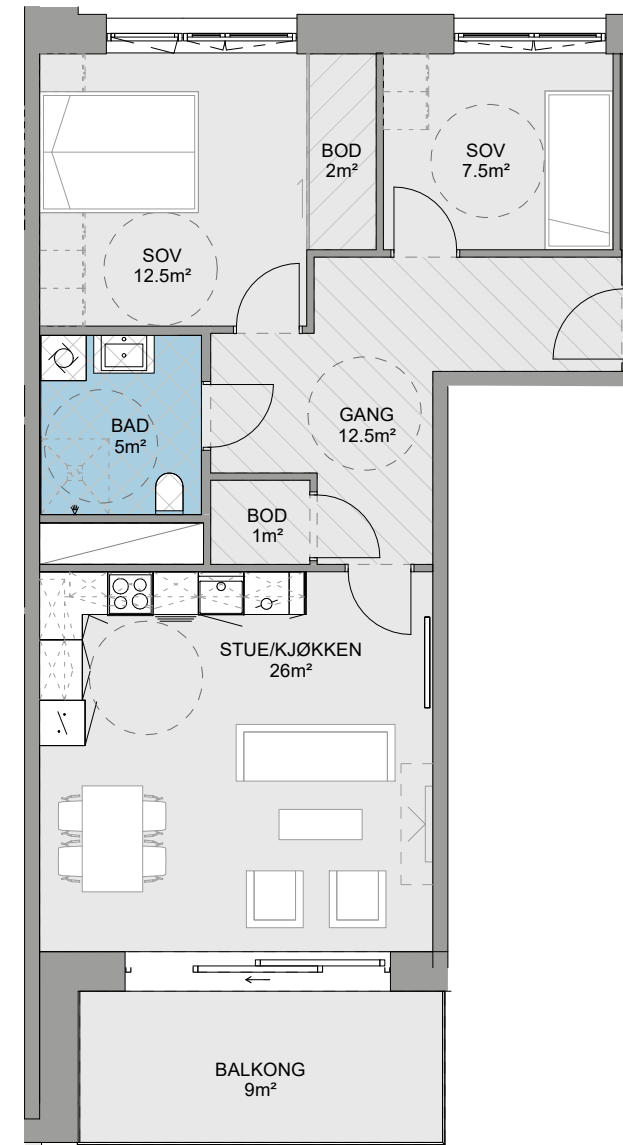
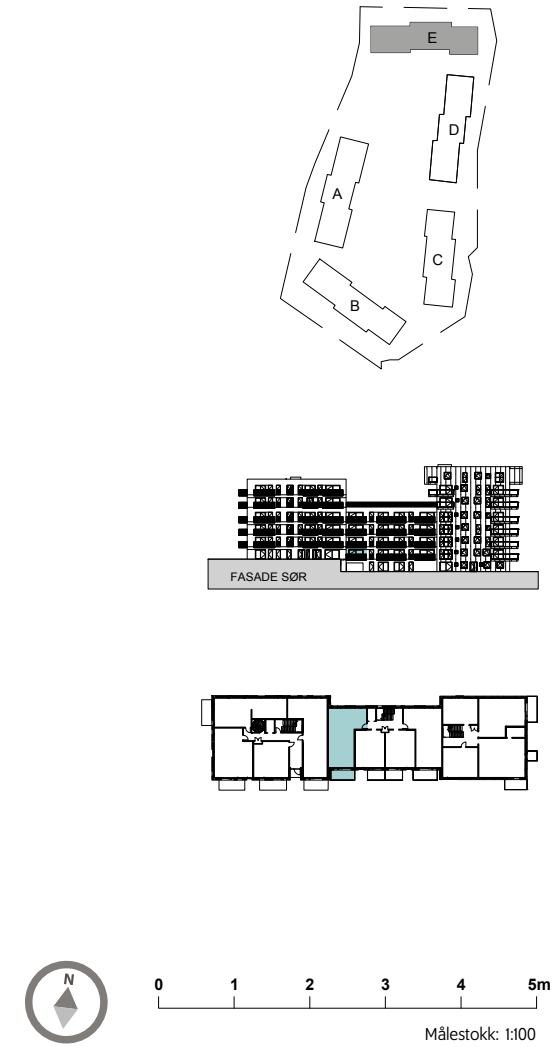
65,5 kvm

ETASJE:

1

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm



3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E2008, E3008, E4008

BRA:

72,0 kvm

P-ROM:

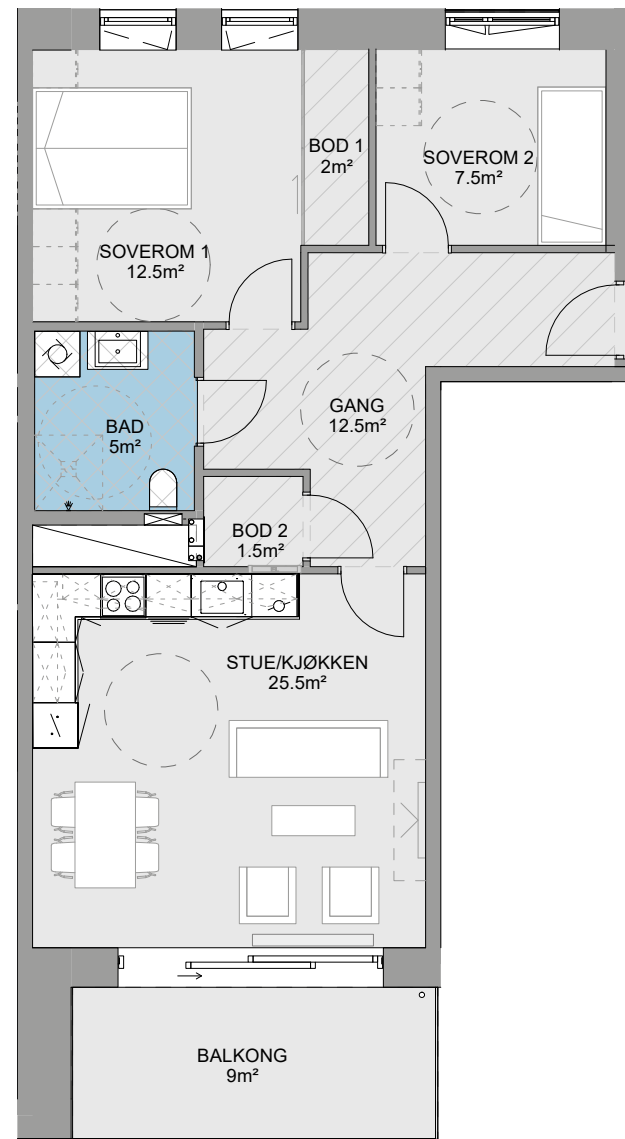
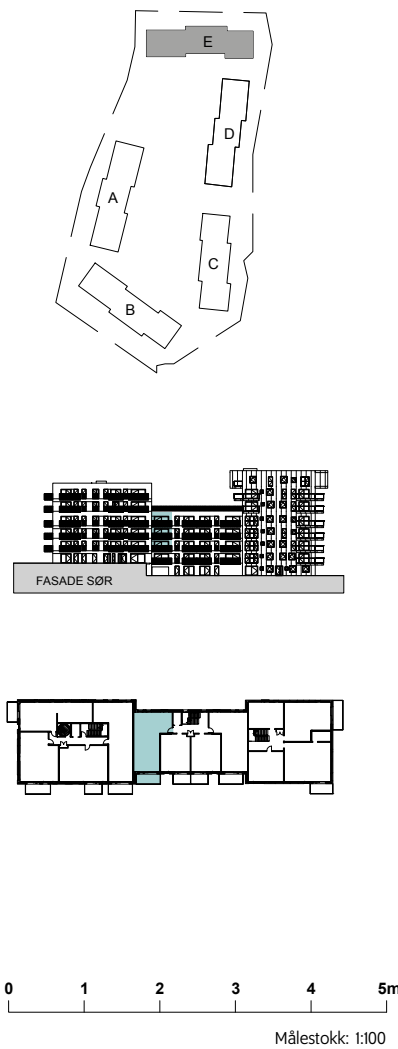
65,5 kvm

ETASJE:

2, 3, 4

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm



3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E2010, E3010, E4010,
E6005

BRA:

68,5 kvm

P-ROM:

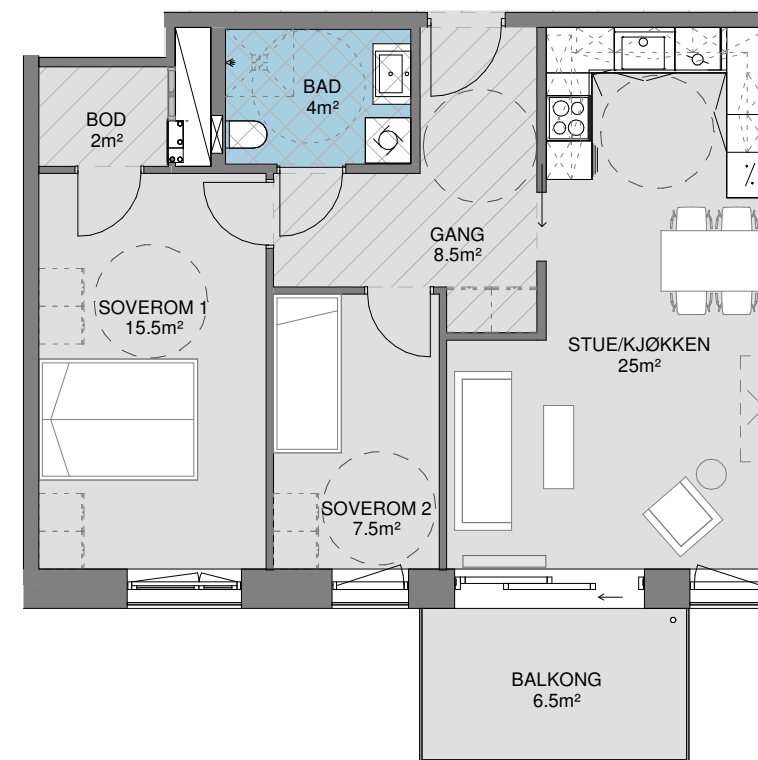
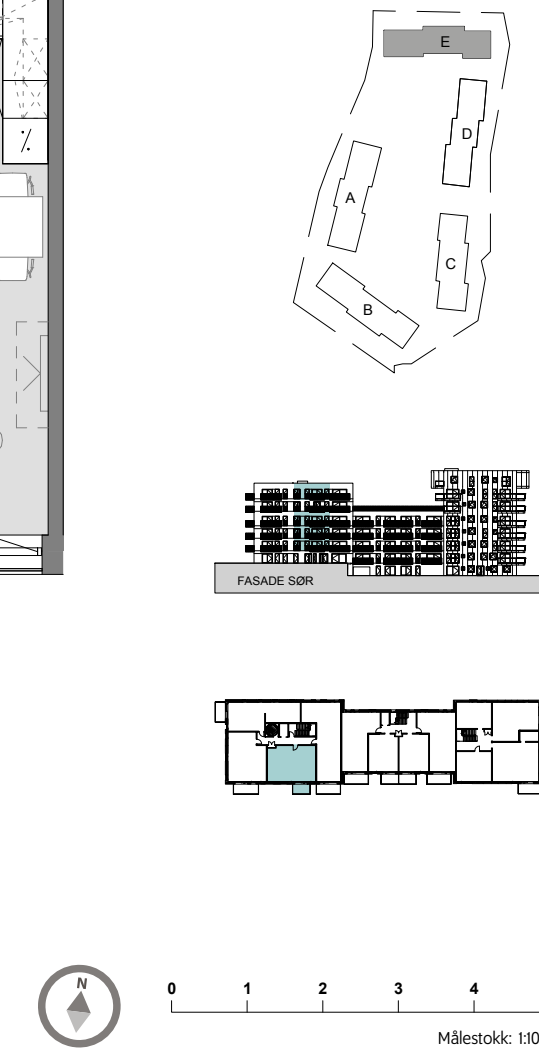
64,5 kvm

ETASJE:

2, 3, 4, 6

**BALKONG/
TERRASSE:**

6,5 kvm



3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E1011

BRA:

70,0 kvm

P-ROM:

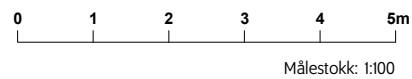
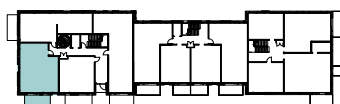
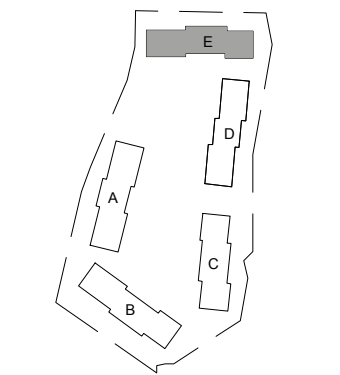
66,0 kvm

ETASJE:

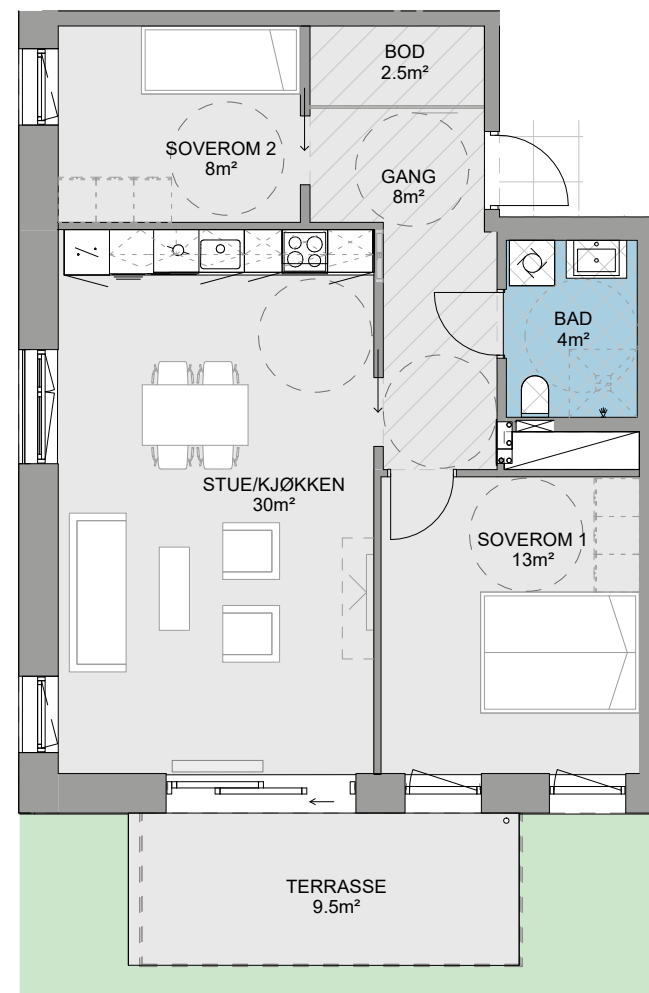
1

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,5 kvm



Målestokk: 1:100



3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E2011, E3011, E4011,
E5006, E6006

BRA:

70,0 kvm

P-ROM:

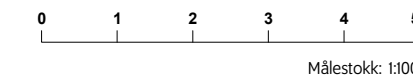
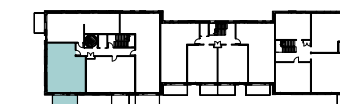
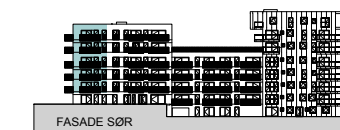
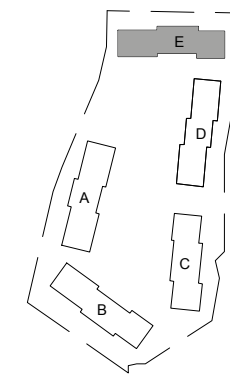
66,0 kvm

ETASJE:

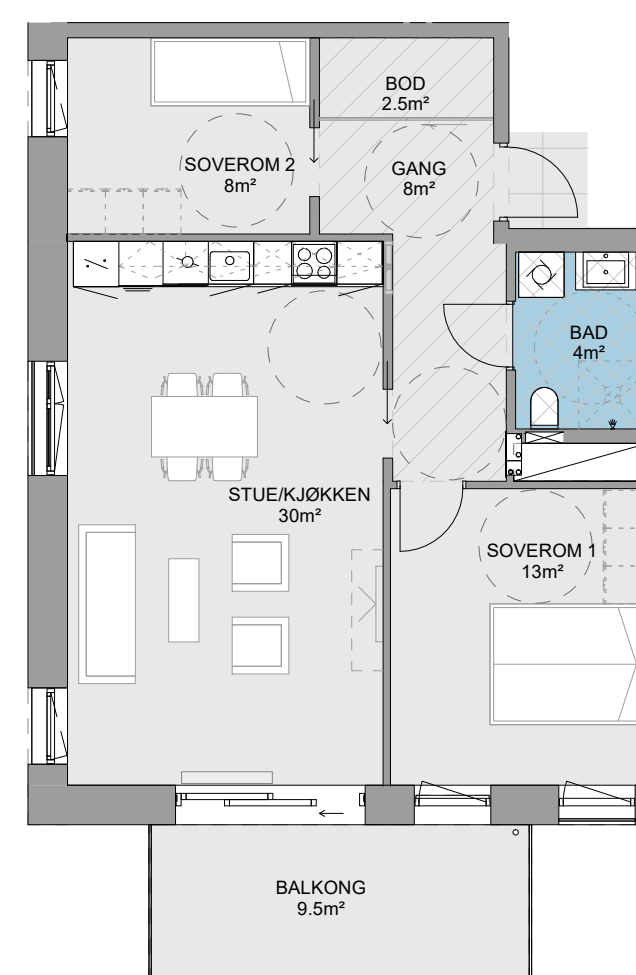
2, 3, 4, 5, 6

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,5 kvm



Målestokk: 1:100



3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E1012

BRA:

71,5 kvm

P-ROM:

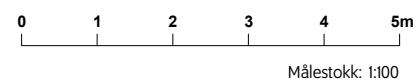
66,0 kvm

ETASJE:

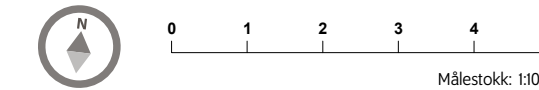
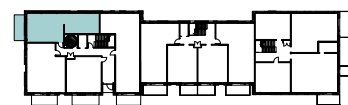
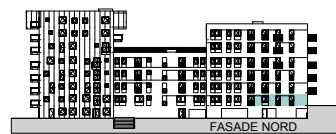
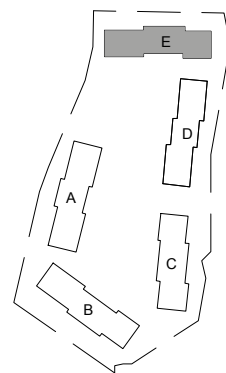
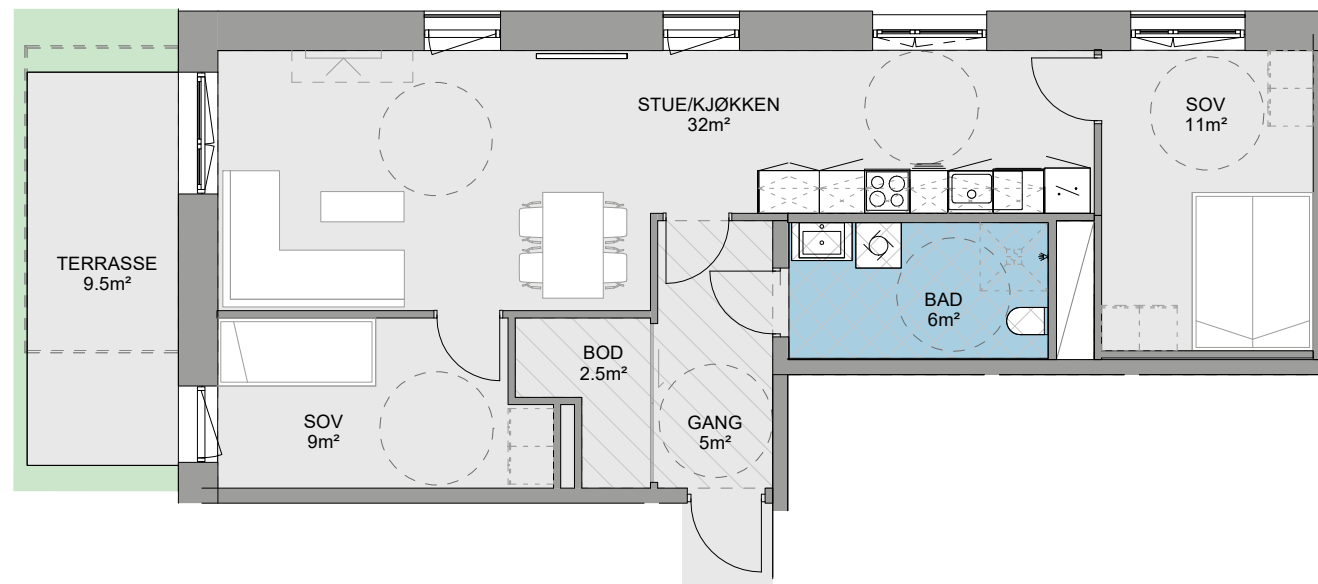
1

BALKONG/
TERRASSE:

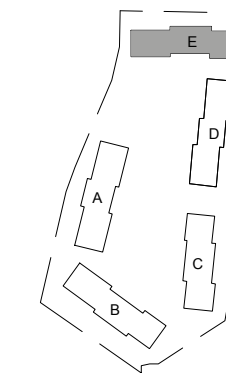
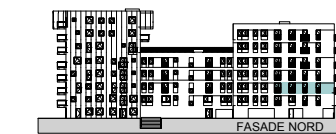
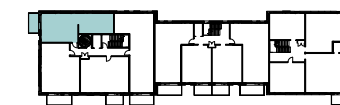
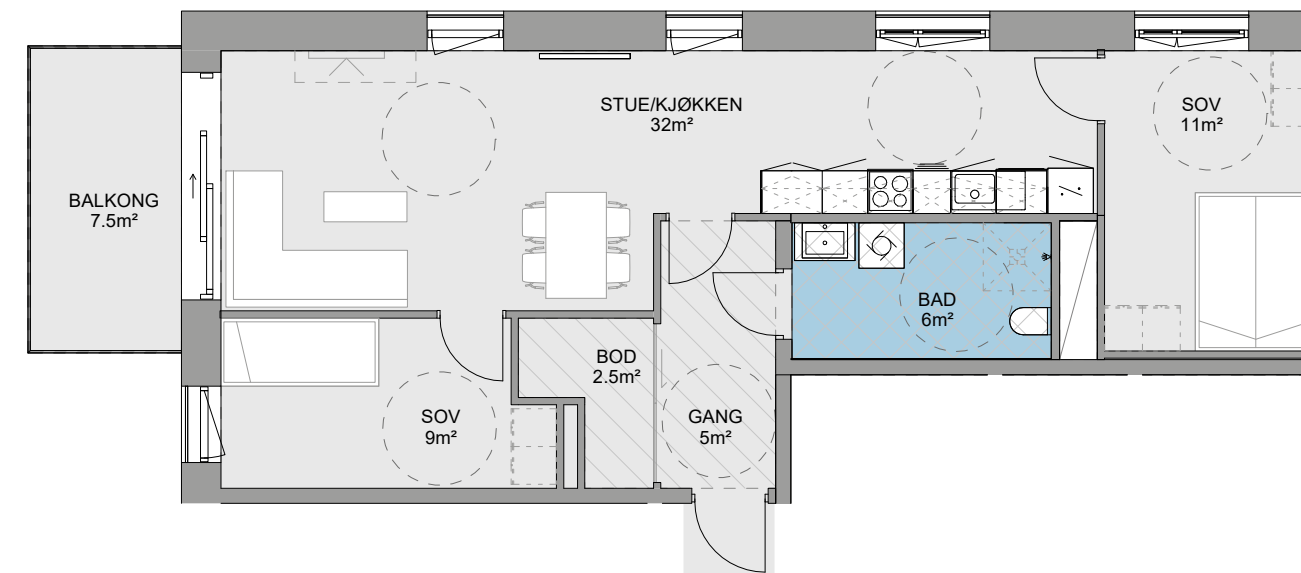
9,5 kvm



Målestokk: 1:100



Målestokk: 1:100



3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E2012

BRA:

71,5 kvm

P-ROM:

66,0 kvm

ETASJE:

2

BALKONG/
TERRASSE:

7,5 kvm

3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E3012

BRA:

71,5 kvm

P-ROM:

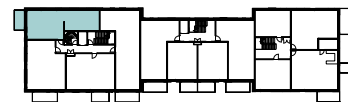
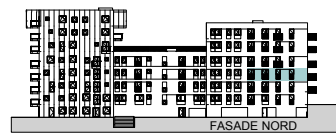
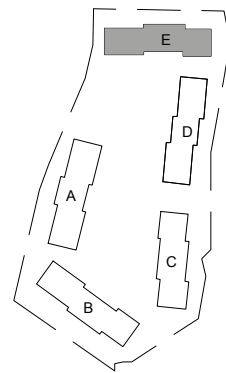
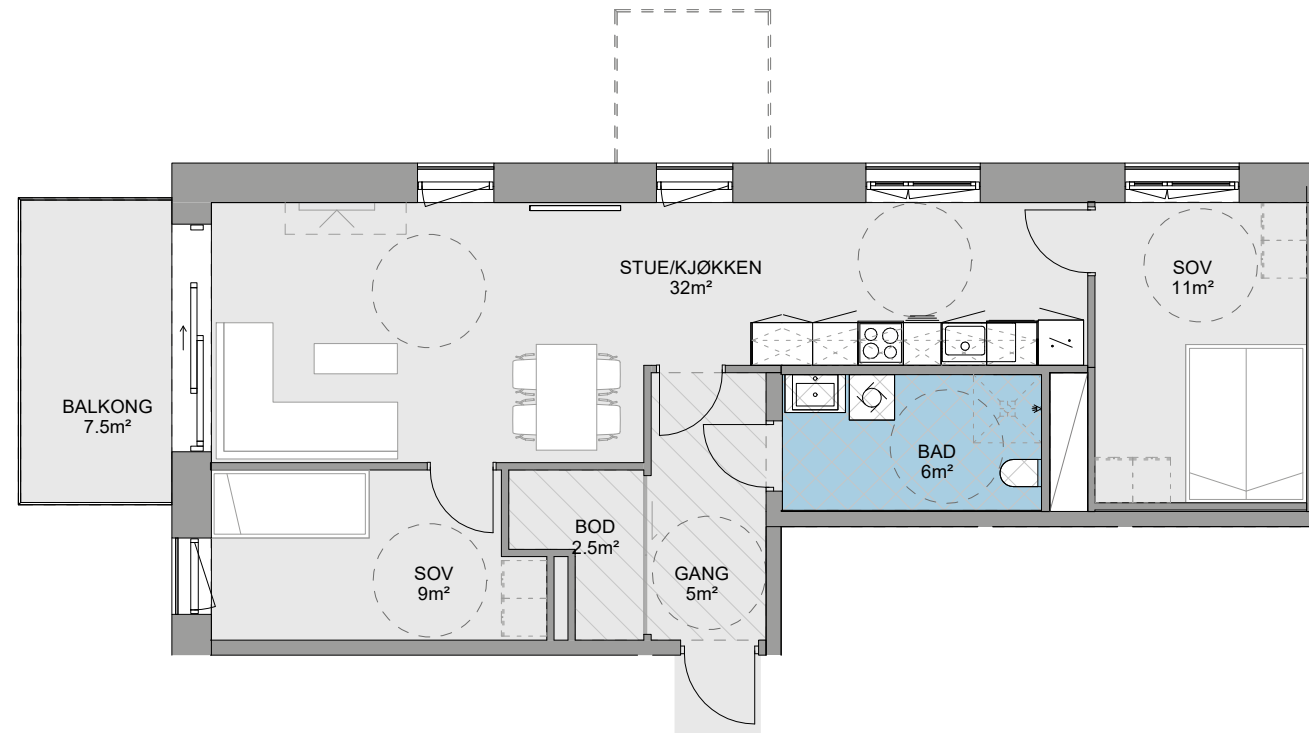
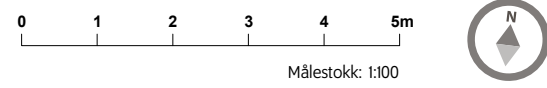
66,0 kvm

ETASJE:

3

**BALKONG/
TERRASSE:**

7,5 kvm



3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E4012, E5007, E6007

BRA:

71,5 kvm

P-ROM:

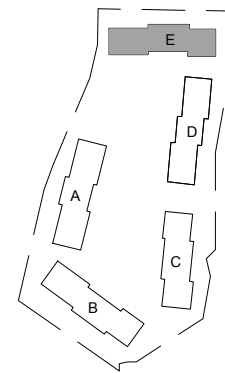
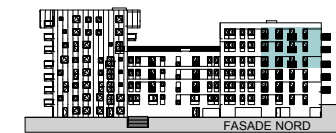
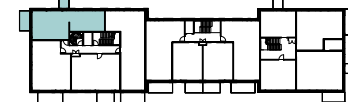
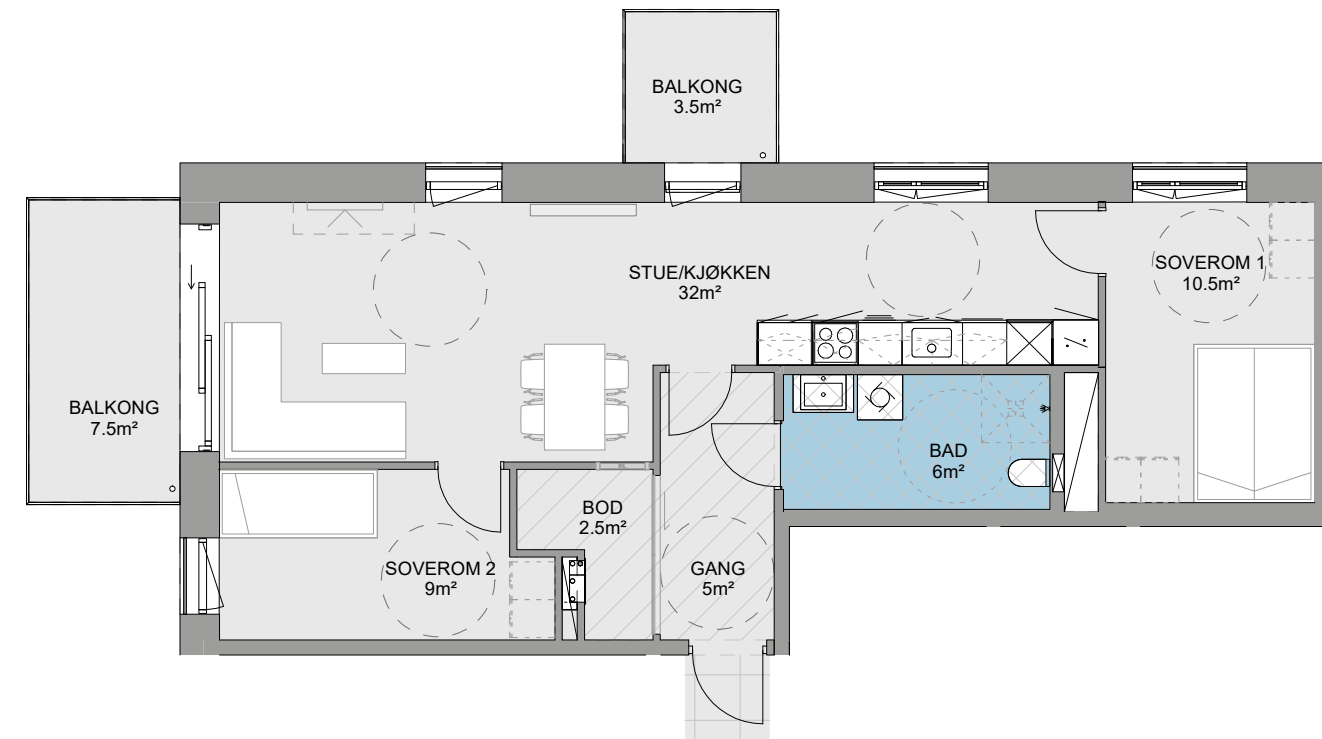
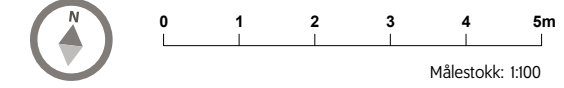
66,0 kvm

ETASJE:

4, 5, 6

**BALKONG/
TERRASSE:**

7,5 + 3,5 kvm



3

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E5001

BRA:

92,0 kvm

P-ROM:

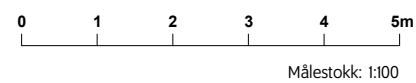
85,5 kvm

ETASJE:

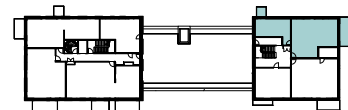
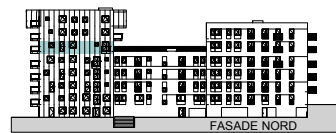
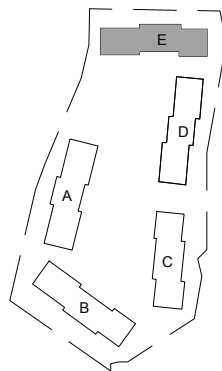
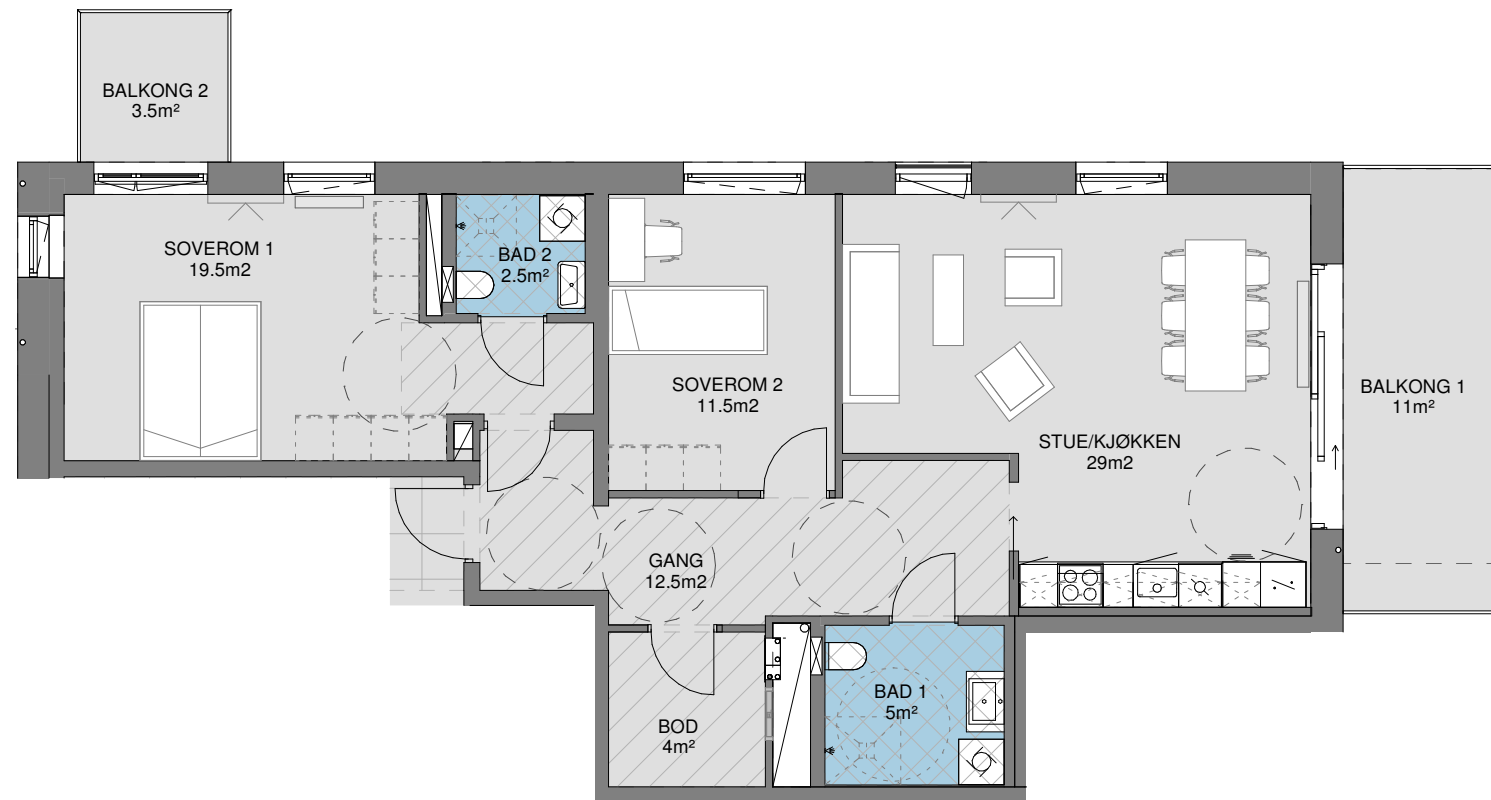
5

**BALKONG/
TERRASSE:**

11,0 + 3,5 kvm

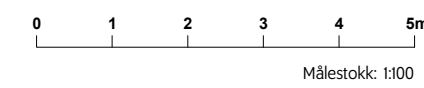
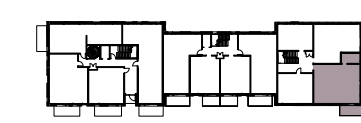
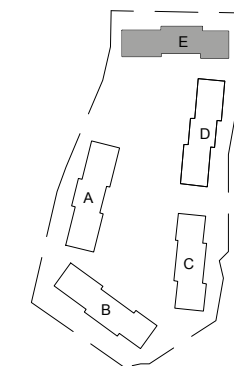
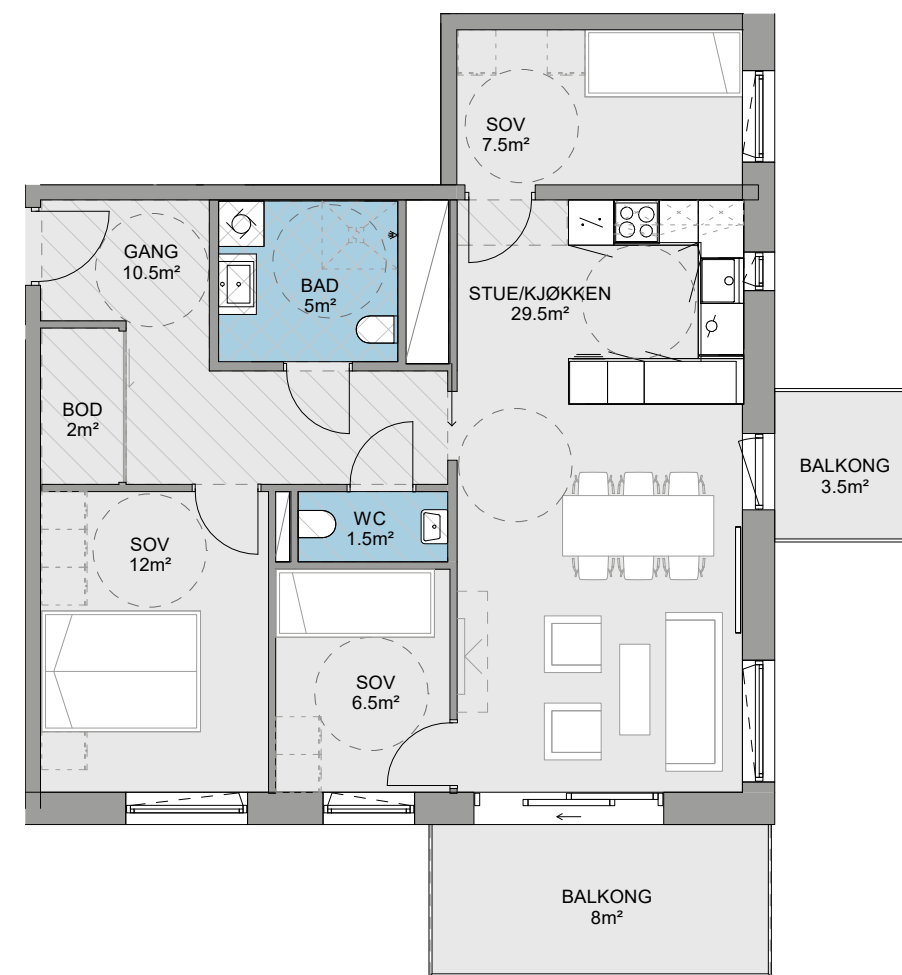


E5001 tilbys i en tidsbegrenset periode også som 4-roms leilighet med hybel. Se vår hjemmeside på www.obos.no/roakollen for å se alternativ planløsning i vår boligvelger.



Leilighetstypene:
FIRE-ROMS

Fireromsleilighetene har et bruksareal fra 81 til 124 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.



4

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E1002

BRA:

81,0 kvm

P-ROM:

76,5 kvm

ETASJE:

1

**BALKONG/
TERRASSE:**

8,0 + 3,5 kvm

4

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E2002

BRA:

81,0 kvm

P-ROM:

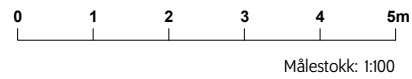
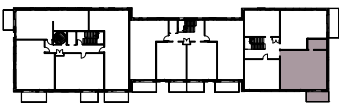
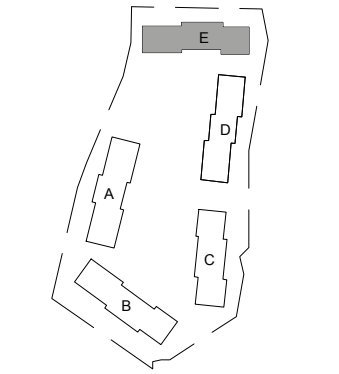
76,5 kvm

ETASJE:

2

**BALKONG/
TERRASSE:**

8,0 kvm



Målestokk: 1:100



4

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E3002

BRA:

81,0 kvm

P-ROM:

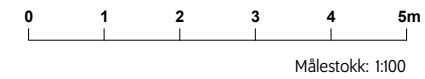
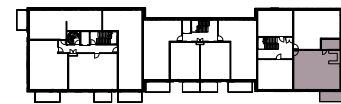
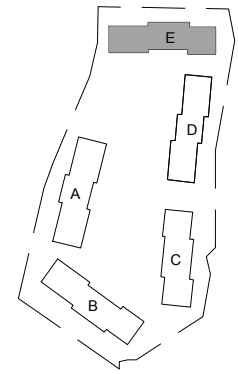
76,5 kvm

ETASJE:

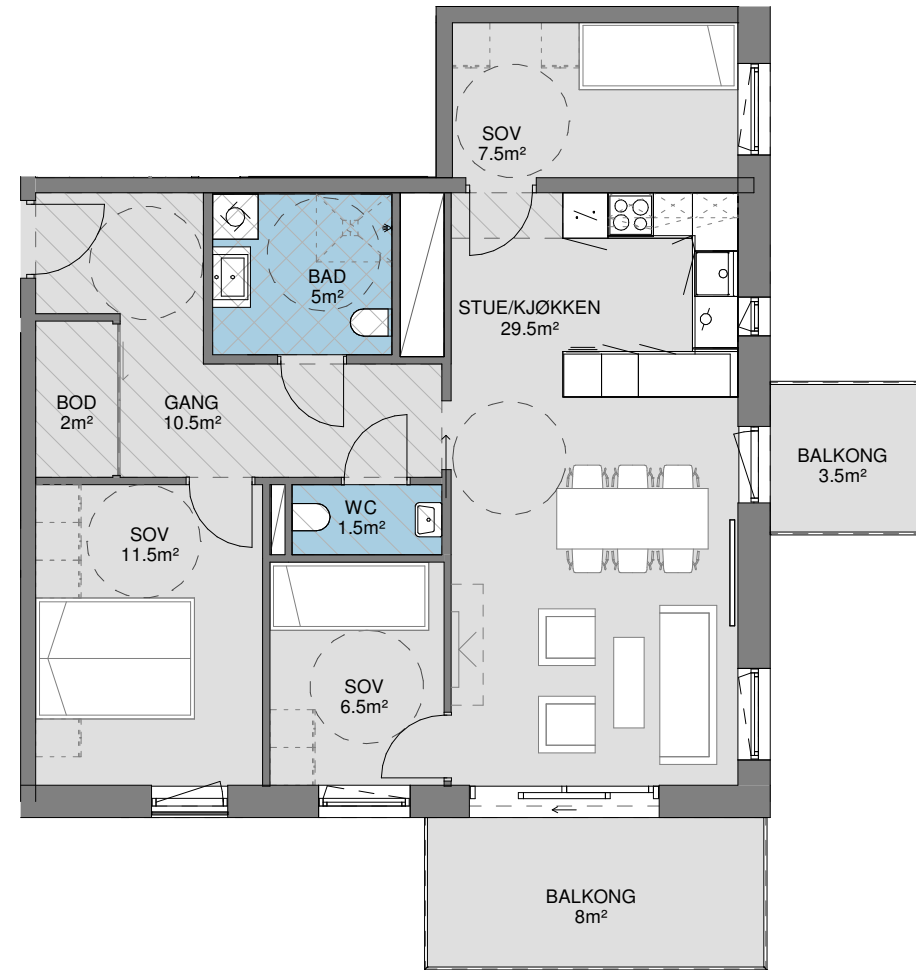
3

**BALKONG/
TERRASSE:**

8,0 + 3,5 kvm



Målestokk: 1:100



4

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E4002

BRA:

81,0 kvm

P-ROM:

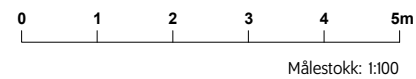
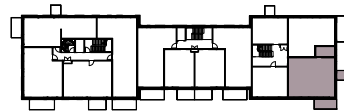
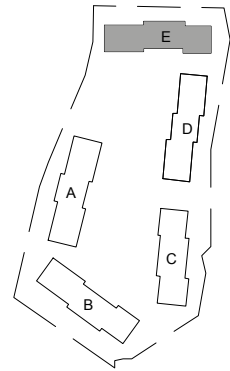
76,5 kvm

ETASJE:

4

**BALKONG/
TERRASSE:**

8,0 + 3,5 kvm



Målestokk: 1:100



4

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E5002

BRA:

81,0 kvm

P-ROM:

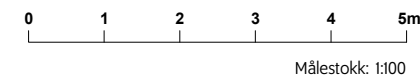
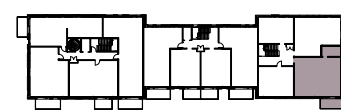
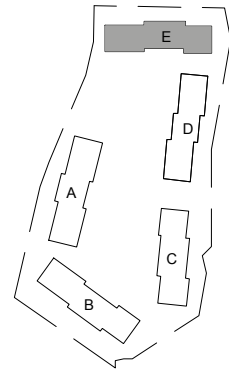
76,5 kvm

ETASJE:

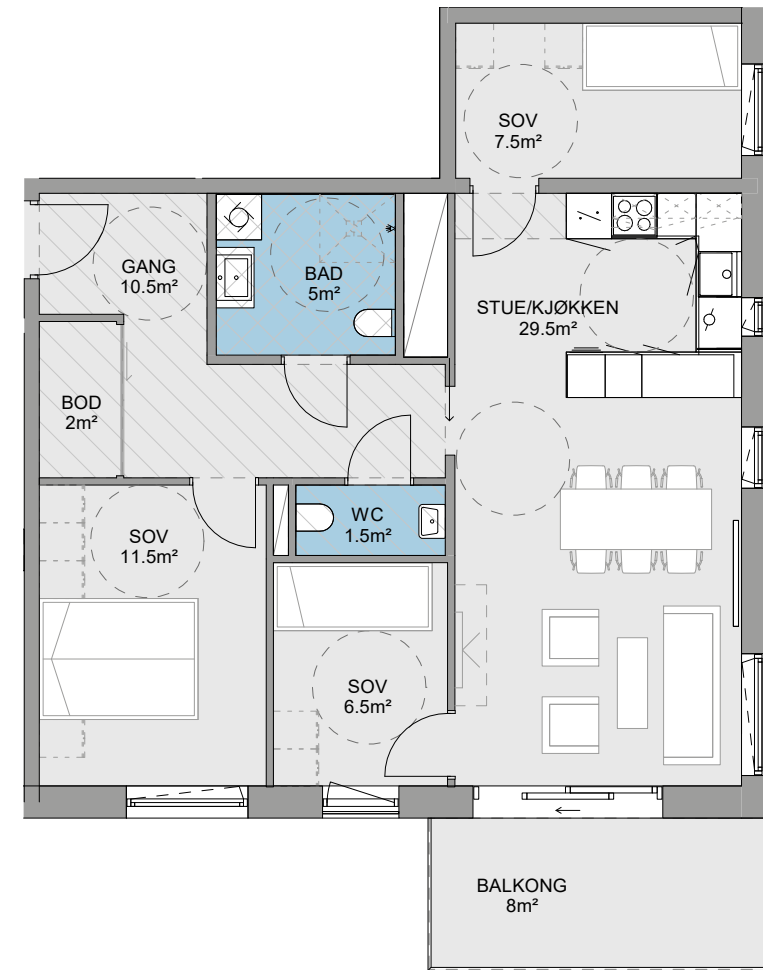
5

**BALKONG/
TERRASSE:**

8,0 kvm



Målestokk: 1:100



4

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E6002

BRA:

81,0 kvm

P-ROM:

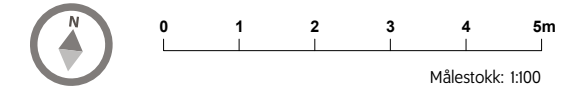
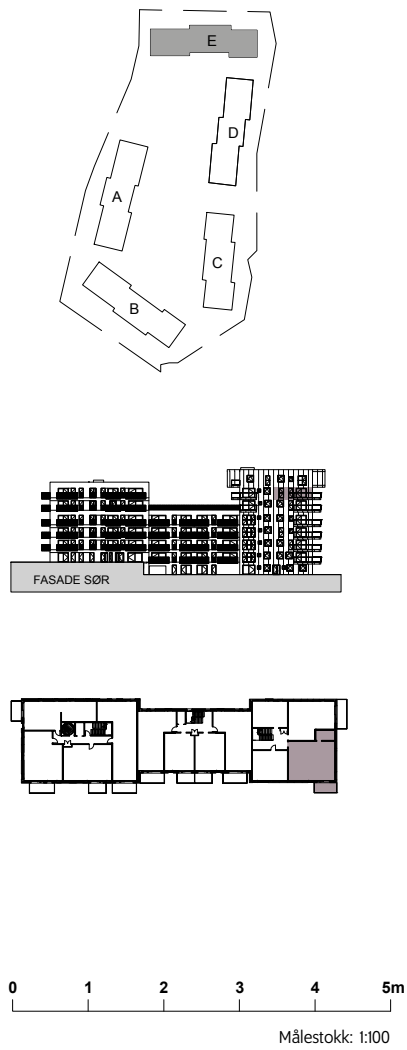
76,5 kvm

ETASJE:

6

**BALKONG/
TERRASSE:**

8,0 kvm



4

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E7001

BRA:

101,0 kvm

P-ROM:

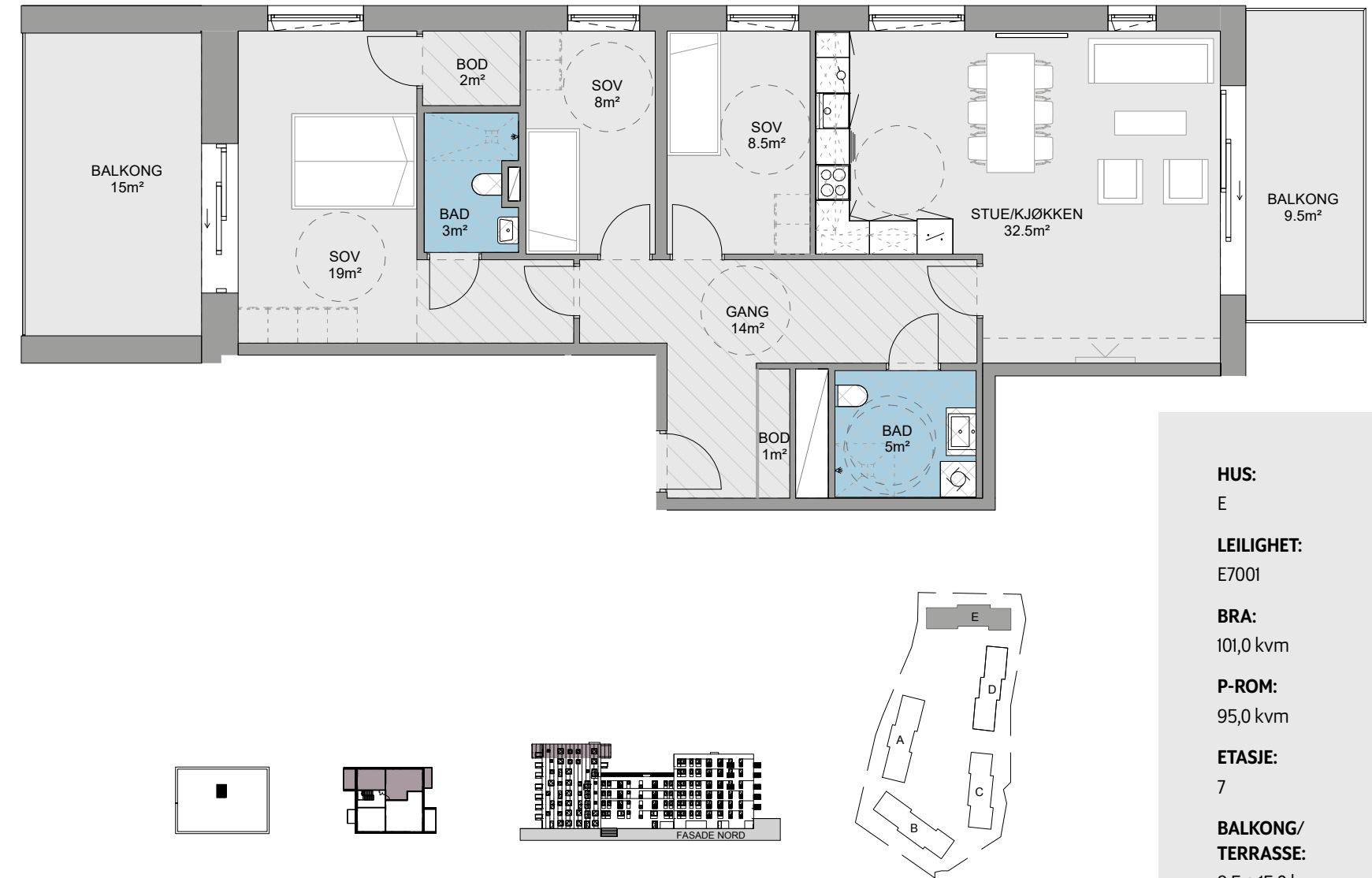
95,0 kvm

ETASJE:

7

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,5 + 15,0 kvm



4

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E1009

BRA:

88,5 kvm

P-ROM:

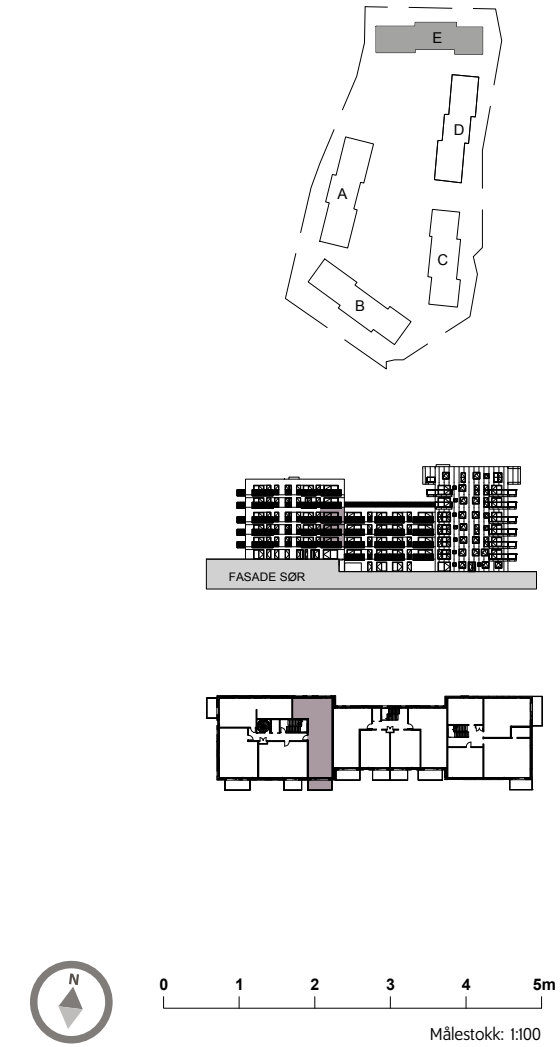
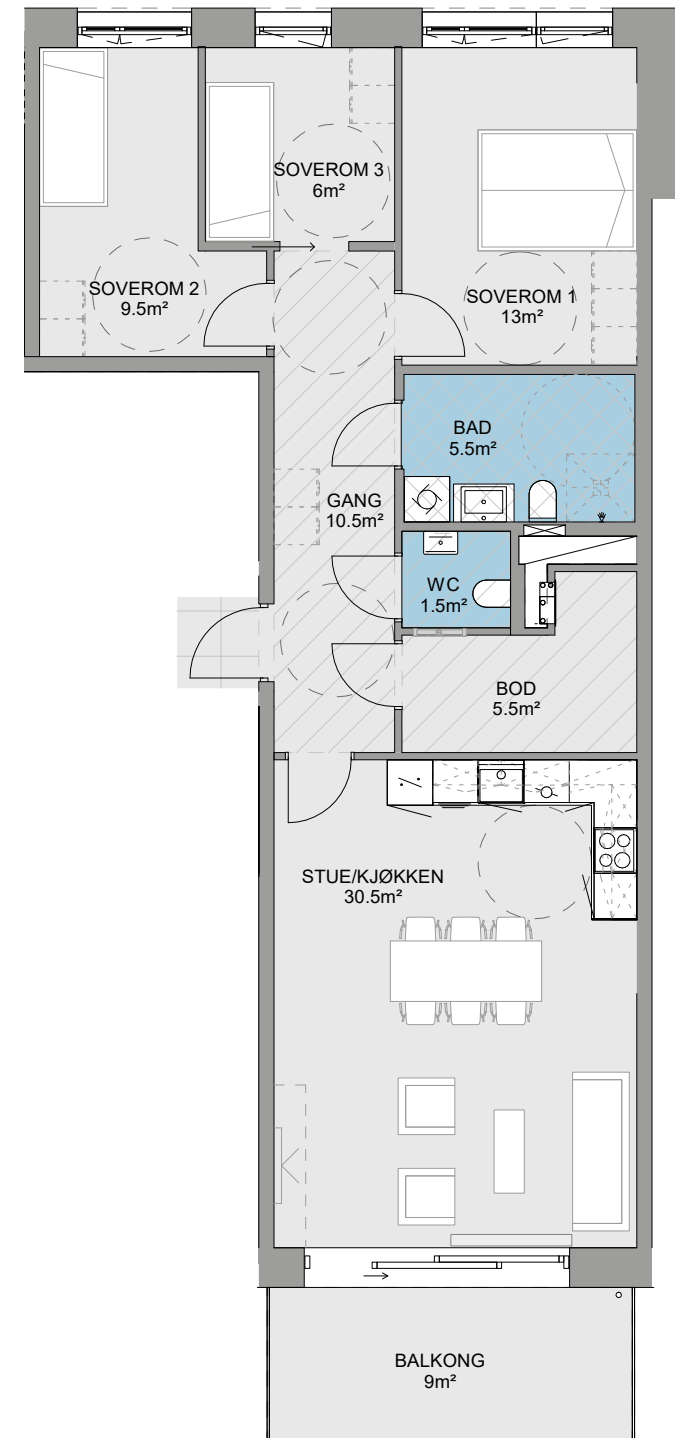
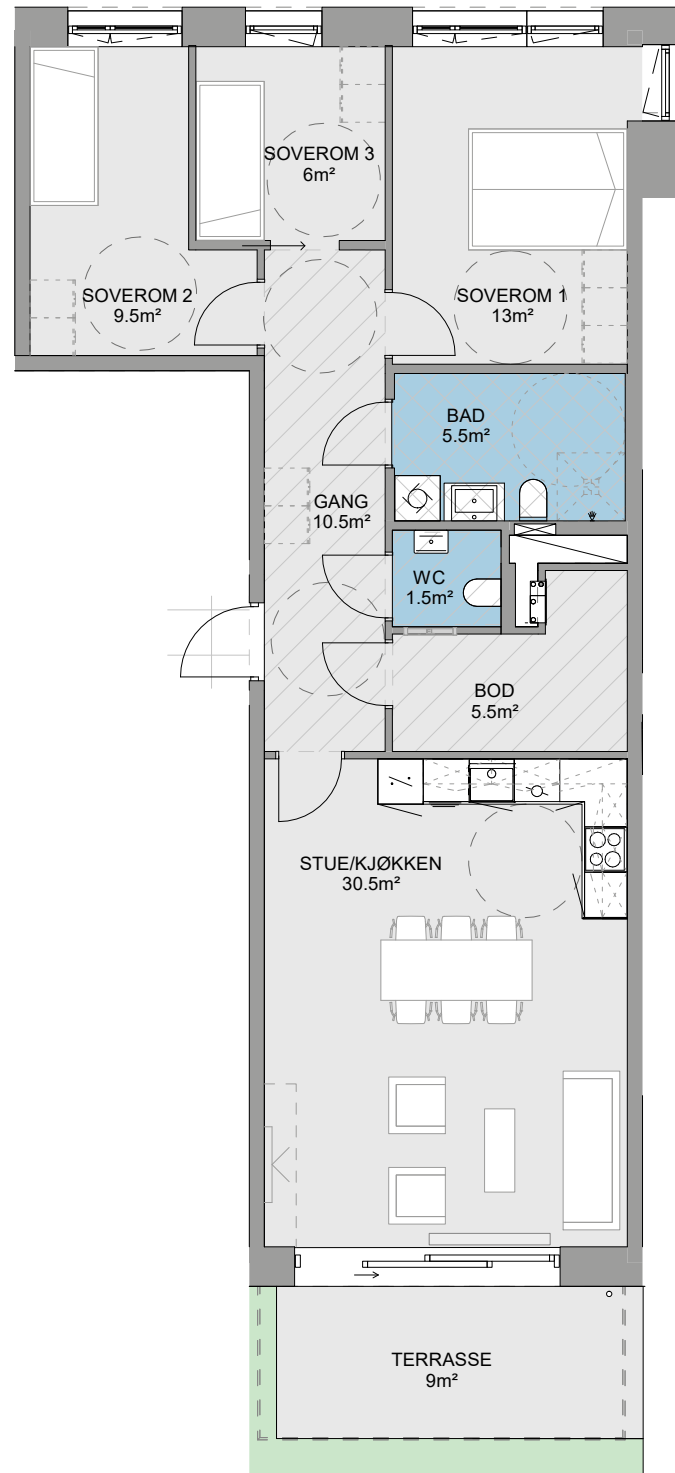
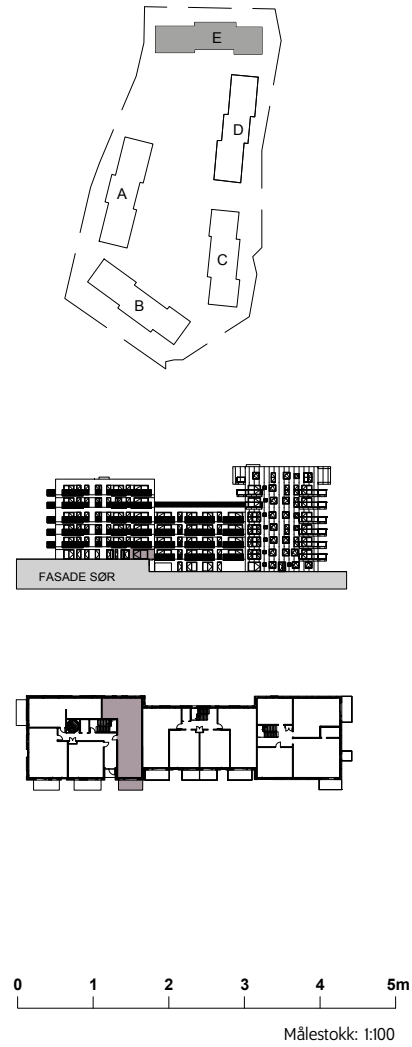
80,5 kvm

ETASJE:

1

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm



4

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E2009, E3009, E4009

BRA:

88,5 kvm

P-ROM:

80,5 kvm

ETASJE:

2, 3, 4

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm

4

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E6004

BRA:

88,5 kvm

P-ROM:

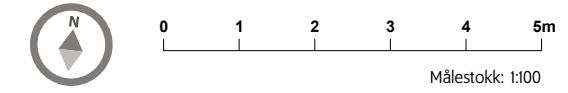
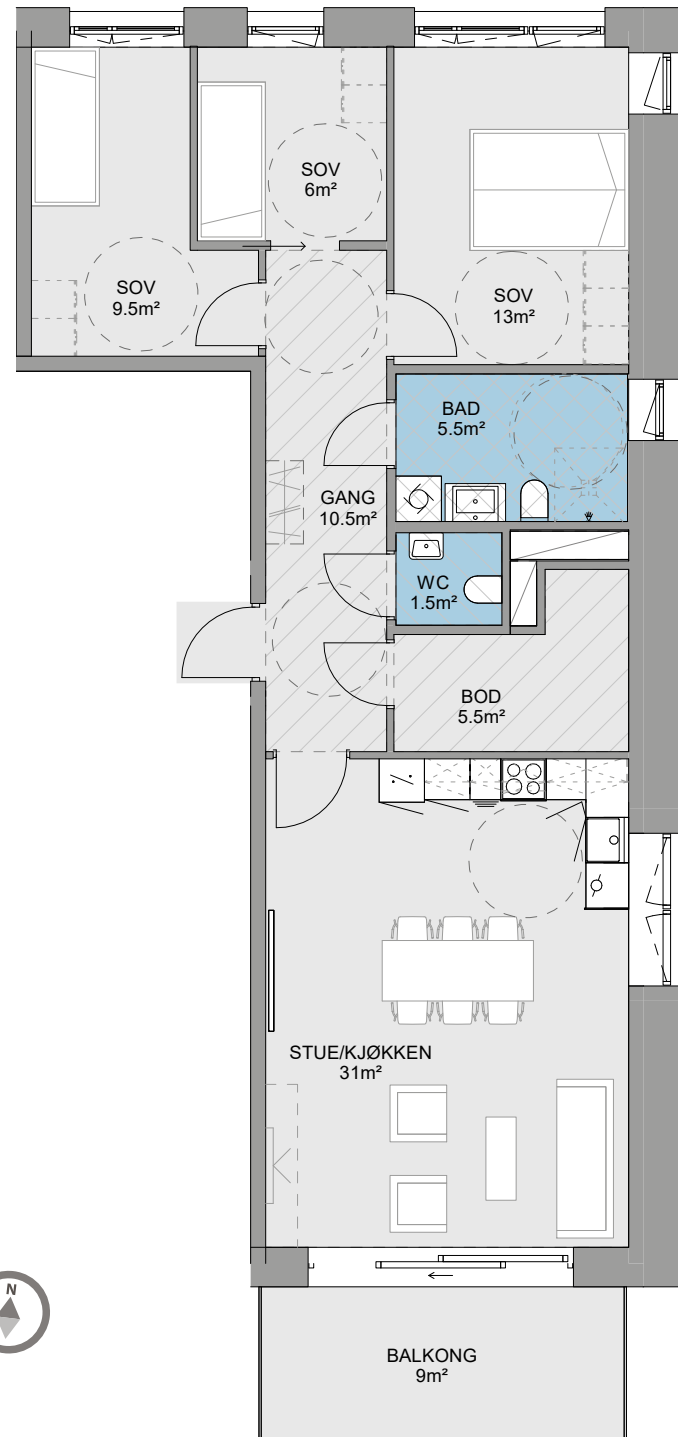
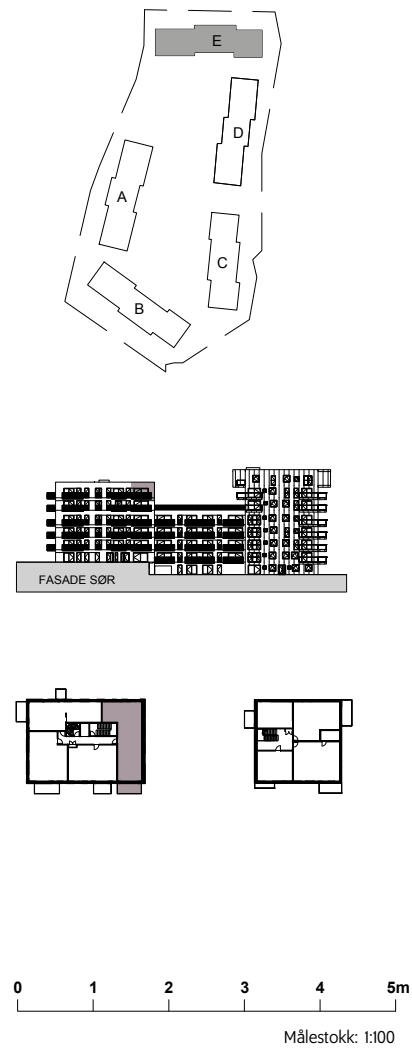
80,5 kvm

ETASJE:

6

**BALKONG/
TERRASSE:**

9,0 kvm



4

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E5005

BRA:

104,0 kvm

P-ROM:

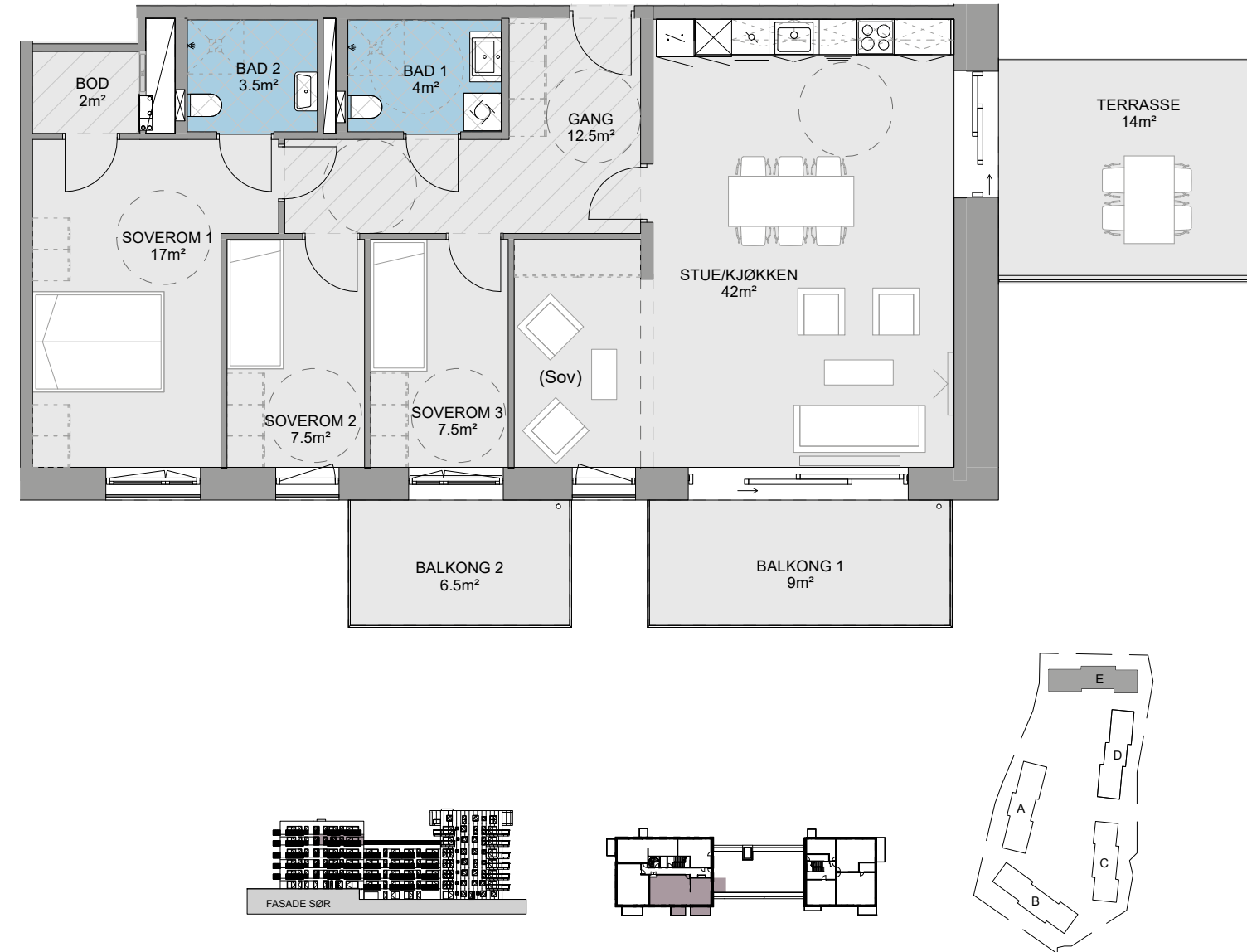
99,5 kvm

ETASJE:

5

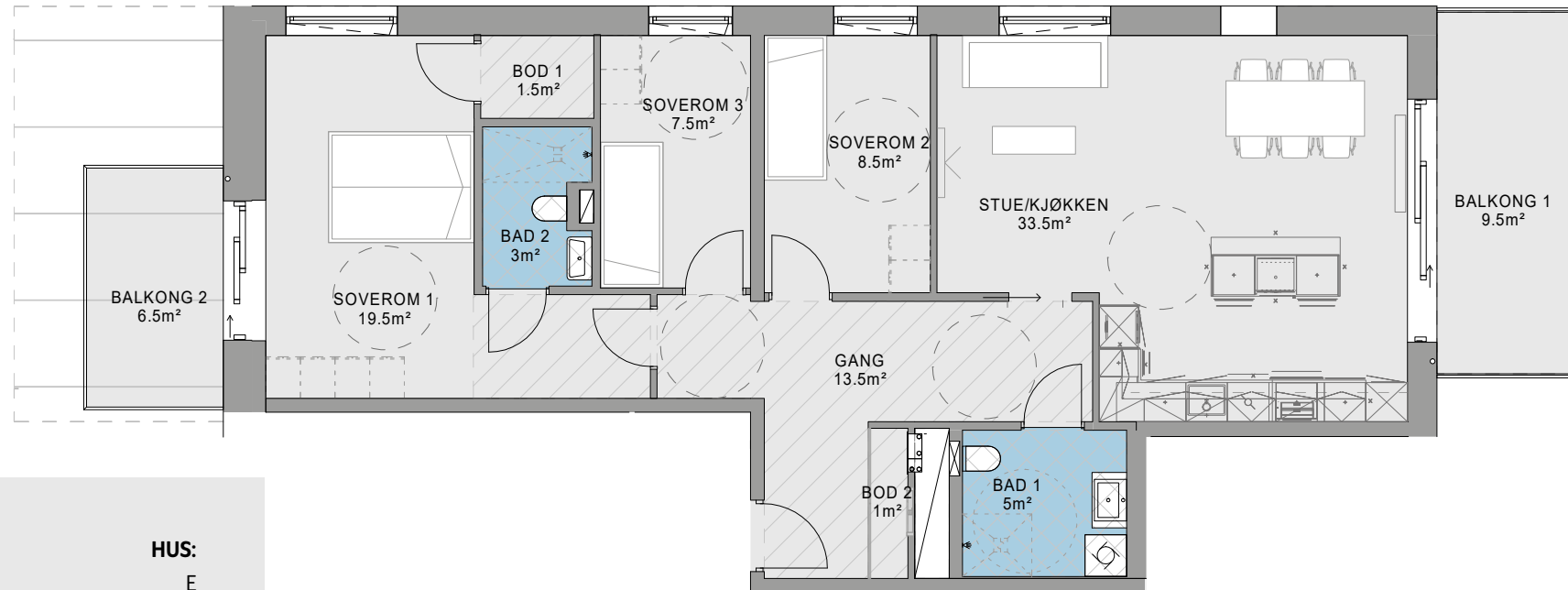
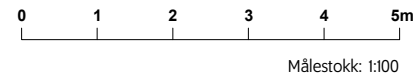
**BALKONG/
TERRASSE:**

14,0 + 9,0 + 6,5 kvm



4

ROMS



HUS:

E

LEILIGHET:

E6001

BRA:

101,0 kvm

P-ROM:

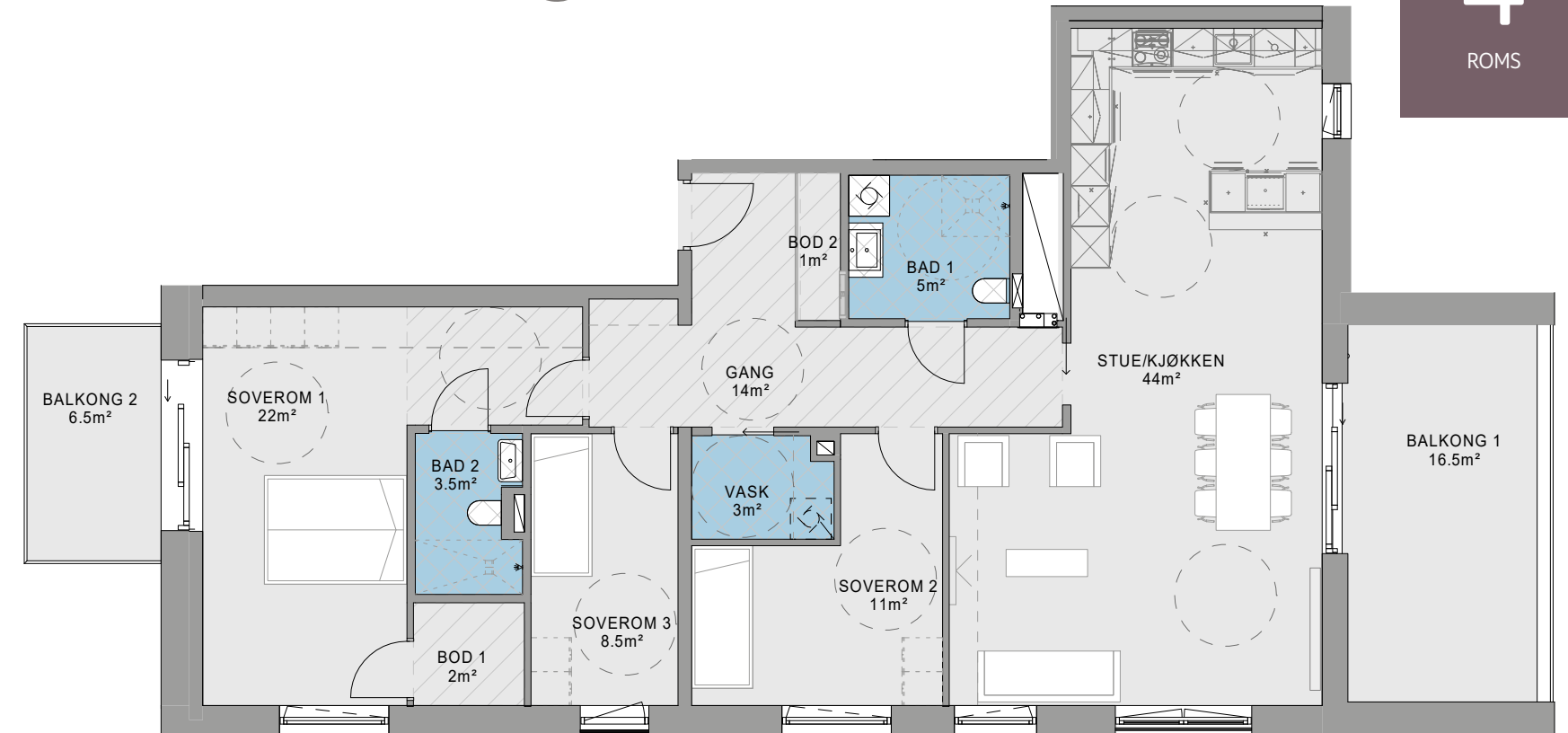
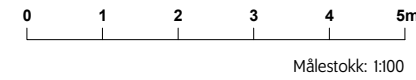
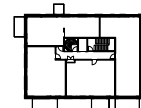
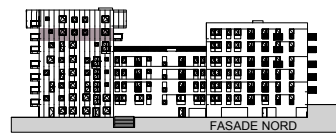
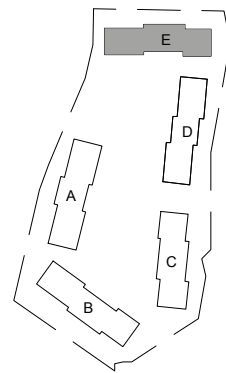
95,0 kvm

ETASJE:

6

BALKONG/
TERRASSE:

9,5 + 6,5 kvm



4

ROMS

HUS:

E

LEILIGHET:

E7002

BRA:

124,0 kvm

P-ROM:

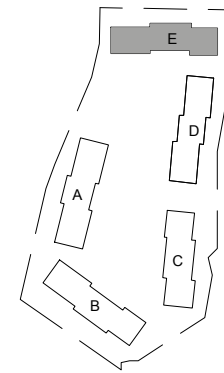
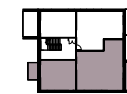
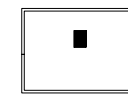
117,5 kvm

ETASJE:

7

BALKONG/
TERRASSE:

16,0 + 6,5 kvm





PROSJEKTBSKRIVELSE

Røkollen • Bygg E

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, som eksempelvis møblering og fargevalg.

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

KONSTRUKSJON OG UTVENDIG FASADE

Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong. 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 og luftespalte under dør.

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 en mindre innredning med heldekkende servant og vegghengt toalett med innkasset/innebygget sisterner.

VINDUER/VINDUSDØRER

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

Vinduer leveres med barnesikring og mekanisme for låsing i luftestilling.

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

GULVLISTER/GERIKTER

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

SIKKERHETSUTSTYR

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

Det leveres ett brannslukningsapparat i hver leilighet.

ENERGILØSNING

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 fibernet 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 ettreps blandebatterier på wc, bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad.

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 tomrøsanlegg 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 eller asfalt med oppmerkede biloppstillingsplasser. Vegger av støvbundet/malt betong, leca eller gipsplater. Himling av mineralull/hvitmalt betong.

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

Garasjeanlegget har parkeringsplasser med en bredde på minimum 2,5 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

Røkollen • Bygg E

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 Røkollen 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 Røkollen. Kostnader til drift og vedlikehold av disse utomhusarealene dekkes av boligselskapene.

BETALINGSBETINGELSER

Ved kontraktsinngåelse betales 10 % av total kjøpesum (innskudd/egenkapital + andel fellesgjeld). Alle innbetalinger skal skje fra godkjent norsk finansinstitusjon til Megleroppgjør sin klientkonto. 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 tomteverdikr 27 000,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Oppgjør foretas av OBOS Eiendomsmeglere AS, avd Megleroppgjør, 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.lovdatab.no.

TOTALPRISEN

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse

elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

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 prislisten 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 42,- 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 prislisten 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 2022 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

OBOS Eiendomsmeglere AS, avd Megleroppgjør er underlagt Lov om hvitvasking. Megleroppgjør 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 tilfredsstillt 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.

KRIGSHANDLINGER

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.

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.

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal. Dette avsnitt gir ikke Selger rett til å

foreta standardreduksjoner som vesentlig forringer boligens totale kvalitet eller funksjon.

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.

På tidspunkt for inngåelse av denne kjøpekontrakten er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. Samtidig er det en usikkerhet nyttet til om spredning av koronavirus, eksempelvis gjennom nye mutasjoner, kan påvirke tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer. På tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakten er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene. Fristene i annet og tredje avsnitt over er ikke bindende for selger, dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner eller følger av koronavirus. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående frister forskyves.

Fristene i første og andre avsnitt over er bindende og utløser dagmulkt, dersom de overskrides av andre årsaker enn angitt i ovenstående avsnitt. Fristene kan for øvrig også bli forskjøvet hvis Selger har rett til fristforlengelse etter bufl. § 11

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 videregjøres 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. §1 53.

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 personvernregelverket 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 ferdigstillelsen av prosjektet, jf. Forskrift om eiendomsmegling § 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](https://www.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.

HØYSPENTRASÉ

NVE har gitt Statnett konsesjon for å øke kapasiteten på høyspentraséen 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
- Grunnboksutskrift
- 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

Januar 2023



OBOS

OBOS BBL er en medlemsorganisasjon med over 500 000 medlemmer.

Siden 1929 har vi skaffet våre medlemmer bolig, og forvaltet disse på en trygg måte. De fleste av våre medlemmer bor i Oslo og omegn, men vi er også godt etablert i flere av landets store byer – blant annet i Fredrikstad, Tønsberg, Hamar, Stavanger, Bergen, Ålesund og Trondheim.

Forkjøpsrett og gunstige medlemstilbud

For de fleste medlemmer er det forkjøpsretten og tilgangen til et stort boligmarked, i tillegg til våre nye boligprosjekter, som oppleves som den største fordel. Vi bygger i dag i alle våre regioner. Men det skal alltid lønne seg å være medlem i OBOS – også for deg som har dekket ditt boligbehov. Som medlem i OBOS kan du låne og spare penger til betingelser som er blant markedets beste. I tillegg gir medlemskortet deg tilgang til mange gode rabattavtaler innenfor forsikring, bolig og interiør, kultur og fritid.

Norges største boligforvalter

I dag forvalter OBOS over 250 000 boliger over store deler av landet. OBOS har også et omfattende tilbud til borettslag, sameier og bedrifter innen bygging, vedlikehold og rehabilitering, og en betydelig spare- og finansiell virksomhet.

Samfunnsengasjement

Hvert år går inntil ti prosent av overskuddet i OBOS til samfunnsnyttige formål. Vi støtter forskning og utvikling, kultur, idrett og miljø, og er opptatt av at dette skal komme medlemmene til gode. Vi støtter lokale miljøtiltak i medlemmenes boområder, og ønsker å bidra til gode oppvekstvilkår for barn og unge.



Generell Informasjon

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden.

Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres.

Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i salgsmaterialet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.



Smart å bo i borettslag



OBOS har mer enn 90 års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. Kjøper du bolig i Røakollen, blir du del av et godt organisert fellesskap som gjør hverdagen trygg og enkel, både når det gjelder vedlikehold og økonomi.

Hva betyr det å kjøpe en borettslagsbolig?

Når du kjøper en bolig i et borettslag, eier du din egen bolig og du kan selge den på det åpne markedet når du måtte ønske det. Rent juridisk blir du en andelseier i borettslaget. Det gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Du er selv ansvarlig for oppussing og vedlikehold av boligen din, mens borettslaget er ansvarlig for oppganger, uteområder og fellesarealer – akkurat som når du eier en selveierleilighet.

Hva med utleie?

Det er mulig å leie ut en borettslagsleilighet, men det er begrensninger på utleie i et borettslag. Hvis du ønsker å leie ut må du ha tillatelse fra styret og du må som hovedregel ha bodd i leiligheten i minst ett

år. Det er kun mulig å leie ut i opptil tre år av gangen. Etter tre år må du selv flytte tilbake og søke på nytt. Hvis livssituasjonen din plutselig endrer seg og du ikke kan bo i leiligheten, gjelder ikke kravet om ett års botid. Barn, barnebarn, foreldre eller besteforeldre kan bo i leiligheten så lenge du ønsker. Fordelen med en borettslagsleilighet er at den ikke egner seg som et investeringsobjekt, og at naboene dine eier boligen de bor i. Det gir et stabilt og forutsigbart bomiljø og ofte et godt fellesskap.

Hva er fellesgjeld?

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

lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), for den som ønsker det. Det vil si at du ikke trenger ha fellesgjeld i det hele tatt, hvis du ikke vil. Hvis du ønsker, kan du betale både innskudd og fellesgjeld når du kjøper boligen, og dermed få lavere fellesutgifter. Du kan også velge å nedbetale fellesgjelden i etapper, for eksempel to ganger i året.

Hva skjer hvis andre i borettslaget ikke betaler felleskostnadene sine?

I et OBOS-borettslag garanterer OBOS for innbetaling av alle felleskostnader. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del av felleskostnadene, får det ingen konsekvenser for din eller borettslagets økonomi. Dette fungerer med andre ord på samme måte som i et sameie.

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
- Mulighet for mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet
- Mulighet til å 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

Helt nytt

Ni grunner til å kjøpe helt ny OBOS-bolig

Følelsen av å flytte inn i en helt ny bolig kan være vanskelig å beskrive, men det er en lang rekke mer håndfaste fordeler ved å kjøpe nytt. Her er ni av dem.

① Ingen stressende budrunder

Våre nye boliger selges til fastpris. Ingen stressende budrunder, ingen mobiltelefoner som går varme av budvarsler på SMS og ingen pris-antydninger som bommer med millionen. Du vet hva boligen koster og hva du må forholde deg til.

② Du trenger ikke pusse opp

En helt ny bolig kan du flytte rett inn i, uten å tenke på oppussing på mange, mange år. Du trenger heller ikke å bekymre deg for ubehagelige overraskelser som kan følge med der noen har bodd før deg, som skjulte fuktskader eller gamle elektriske anlegg.

③ Tilpass interiøret etter din smak

Kjøper du bolig tidlig i byggeprosessen får du større muligheter til å sette ditt eget personlige preg på boligen ved å gjøre innredningsvalg på blant annet gulv, bad og kjøkken.

④ God teknisk standard

Alle nye boliger møter de stadig høyere kravene til materialer og byggemetoder. Dette er med på å gi boligene bedre inneklima, isolasjon og generelt høyere kvalitet. Våre nyboliger bygges alltid etter gjeldende forskrifter og standarder.

⑤ Lave kjøpsomkostninger for selveierboliger

Du betaler lavere dokumentavgift når du kjøper ny selveierbolig. Når du kjøper en ny bolig betaler du kun 2,5 % av tomteverdien i dokumentavgift, ikke av hele kjøpesummen – som du gjør når du kjøper en brukt selveierbolig.

⑥ Forutsigbare faste kostnader

Gode energiløsninger er bra for både miljøet og lommeboken. Dagens forskrifter og standarder gjør at du ikke behøver å bekymre deg for kalde vintre med høye strømpriser. Nye borettslag og sameier har også større forutsigbarhet i felles drifts-kostnader og utgifter til vedlikehold. Alt er jo nytt!

⑦ Fem års reklamasjonsrett

Du har fem års reklamasjonsrett på boligen i henhold til Bustadoppføringslova. Ett år etter overtakelsen tilbys en gjennomgang av boligen sammen med deg, for å kontrollere at alt er i orden.

⑧ Gunstig finansiering

Du får ekstra god rente på lån til ny bolig i våre boligprosjekter. Med OBOS Nyboliglån fra OBOS-banken kan du låne inntil 85 prosent av kjøpesummen og få mellomfinansiering til samme lave rente som på boliglånet.

⑨ Tryggheten ved å kjøpe fra OBOS

Vi har bygget over 100 000 hjem siden starten i 1929. Vi har økonomi til å tåle svingninger i markedet, og vi stikker ikke av så fort boligene er bygget. Tvert imot: Vi sørger for forsvarlig forvaltning og drift av de ferdige boligene. OBOS forvalter over 250 000 boliger i dag, og det blir stadig flere.

Les mer på: obos.no/heltnytt



OBOS Deleie

Med OBOS Deleie kan du kjøpe halve boligen, eller mer, og bo i hele. Du må kjøpe minst 50 prosent av boligen, men du velger selv hvor stor eierandel du ønsker å kjøpe. Og senere, hvis det passer for både deg og lommeboka, kan du øke din eierandel – inntil du eier hele boligen selv.

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 ny borettslagsbolig sammen med OBOS. Det betyr at du og OBOS eier boligen sammen - i et sameie. Du kan velge å kjøpe 50, 60, 70, 80 eller 90 prosent av boligen, og OBOS beholder den eierandelen du ikke kjøper. Du får hele boligen for deg selv og betaler da et månedlig beløp, tilsvarende markedsleie, for OBOS' andel.

Når du har kjøpt en bolig med OBOS Deleie kan du øke eierandelen din inntil fire måneder før overtakelse. Etter overtakelse kan du øke eierandelen når som helst. Du betaler da et gebyr til OBOS når du kjøper deg opp i eierandel.

Hvis du ønsker å endre fra OBOS Deleie-kontrakt til ordinær kontrakt før innflytting, kan du gjøre det fram til fire måneder før overtakelse, mot et gebyr.

For mer informasjon om OBOS [Deleie](#) se obos.no/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 du trenger er et finansieringsbevis og et OBOS-medlemskap.

Hvordan fungerer OBOS Bostart?

Med OBOS Bostart kan du kjøpe en helt ny leilighet til en lavere pris enn ordinær markedspris. Det betyr lavere lånebehov og krav til egenkapital. Når du kjøper en leilighet med OBOS Bostart, blir du eier av hele boligen – mot at OBOS får retten til å kjøpe den tilbake når du ønsker å selge. Hvis OBOS

velger å kjøpe boligen tilbake, betales opprinnelig salgspris, justert for prisutviklingen i markedet. Prisutviklingen beregnes fra tidspunktet for overtakelse av boligen og fram til tidspunktet for tilbud om tilbakekjøp. I tillegg vil det påløpe salgsomkostninger ved salg av boligen til OBOS.

Hvis du ønsker å endre fra OBOS 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

Røkollen • Romskjema bygg E

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 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. - Integreert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp fra Electrolux. - Slimline ventilasjonshette med hvit front fra leverandør 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 salgstegning 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 RT168 (eller tilsvarende) med dusjslange, dusjhode og stang festet til vegg med regulerbar dusjhøyde. - Vegghengt wc med innkasset/innebygget 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. - Toalettrullholder og 4 stk. håndkleknagger. - Foldbare dusjvegger 90x90 cm i herdet glass. - Enkelte bad kan ha fastmontert glassvegg eller foldedør i dusjen. Dette fremkommer i så fall på salgstegning.

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	- Tapwell RT2 071 servantkrann (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 - 1 ferdig montert uttak for data/tv.	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.	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	

Se leiligheter med oppdatert standard fra romskjema side 108.

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/ 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/konvektor - Elektrisk gulvvarme på hovedbad - Fjernvarmestillede målere for varmt forbruksvann - Panelovn på sekundærsoverom
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.

Leiligheter med oppdatert standard fra romskjema

E2010, E3005, E4008, E5003 og E6002:

Kjøkken: Innredning med fronter fra HTH modell Stockholm og Sandstein benkeplate (laminat), slimline ventilator med stålfarget frontlist og integrert kombiskap (kjøl/frys).

Bad: Lyse fliser, Minos Day 15x15 cm på gulv og dusjsone og 30x60 cm på vegg. Trykkplate for WC i krom.

E6001 og E7002:

Kjøkken: Innredning fra HTH. Vesentlig oppgradert, be om kjøkkentegning. Slimline ventilator med stålfarget frontlist, integrert kombiskap (kjøl/frys) og kjøkkenarmatur fra Tapwell med uttrekkbar tut.

Bad: Innredning med fronter i Base Mørk Sand, skuffer med demping, regnfallsdusj i krom og trykkplate WC i krom. Superfici perla gulvfliser 20x20 cm, mosaikk 5x5 cm i dusjsone og Comblanchien veggfliser 60x60 cm.

Veggfarge: NCS S1002-Y (Tidløs).

Dører: Unique 01. Dør med glass mellom stue og entre, Unique GW01.

Parkett børstet, supermatt 1-stavs Ek Sand grå.

Listefritt rundt vindu, Deco systems. Spikerhull gerikter blir sparklet og malt.

Lavtbyggende stikkontakter.

E2008:

Kjøkken: Integrert kjøøl/frys.

Bad: Lyse fliser,- Minos Day 15x15 cm på gulv og i dusjsone og 30x60 cm på vegg. Dusjarmatur TVM722 i krom.

Soverom: Nobø panelovn, top 500W, på sekundært soverom.

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, januar 2023





RØAKOLLEN

OSLO

PROSJEKTSELGERE

Anne Kari Sterten

Tlf: 901 72 006

anne.kari.sterten@obos.no

Camilla Melsgard

Tlf: 474 63 838

camilla.melsgard@obos.no

